



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

GASTHUISHOF FASE 1 TE MEERSSEN

Opdrachtgever: Wonen Meerssen
Projectnr: MEE100
Datum: 21 oktober 2024

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

GASTHUISHOF FASE 1 TE MEERSSEN

Opdrachtgever: Wonen Meerssen
Projectnr: MEE100
Rapportnr: 20241021-MEE100-RO-5.0
Status: definitief
Datum: 21 oktober 2024

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2022 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:
CVDHE

Verificatie:
BZ

Validatie:
CVDHE

kragten

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het besluitgebied	6
1.2.1	Ligging besluitgebied.....	6
1.2.2	Begrenzing besluitgebied	7
1.2.3	Juridische status besluitgebied	7
1.3	Leeswijzer.....	8
2	GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Gebiedsbeschrijving.....	9
2.2	Planbeschrijving.....	10
2.2.1	Project Gasthuishof	10
2.2.2	Gasthuisplantsoen (fase 1)	11
3	BELEIDSKADER	18
3.1	Europees- en Rijksbeleid	18
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	18
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	19
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	21
3.2	Provinciaal niveau.....	21
3.2.1	Omgevingsvisie Limburg	21
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	21
3.2.3	Omgevingsverordening Limburg (2021).....	22
3.2.4	Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie).....	22
3.3	Regionaal beleid	23
3.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	23
3.4	Gemeentelijk beleid	25
3.4.1	Structuurvisie 'Toekomstvisie Meerssen 2020	25
3.4.2	Woonvisie Gemeente Meerssen 2021-2026	26
3.4.3	Nota Parkeerbeleid 2022-2025	27
4	TOETSING DEELASPECTEN	28
4.1	Milieu.....	28
4.1.1	Bodem	28
4.1.2	Geluid	29
4.1.3	Luchtkwaliteit.....	31
4.1.4	Milieuzonering / bedrijvigheid.....	32
4.2	Externe veiligheid	33
4.3	Waterparagraaf	37
4.4	Archeologie	42
4.5	Cultuurhistorie	43
4.6	Ecologie.....	43
4.7	Verkeer en parkeren.....	47
4.8	Milieueffectrapportage.....	48
5	HAALBAARHEID	53
5.1	Financieel	53
5.2	Maatschappelijk.....	53
5.2.1	Omgevingsdialoog	53
5.2.2	Ter inzage legging	53

BIJLAGEN

- B1 TEKENINGEN GASTHUISSHOF FASE 1
- B2 VOORONDERZOEK BODEM
- B3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK
- B4 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI
- B5 AKOESTISCH ONDERZOEK GELUIDWERING GEVEL
- B6 BEPERKTE VERANTWOORDING GROEPSRISICO
- B7 WATERTOETS
- B8 BUREAU- EN VERKENNEND VELDONDERZOEK ARCHEOLOGIE
- B9 CLUSTERONTHEFFING/SOORTENMANAGEMENTPLAN
- B10 NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN
- B11 OMGEVINGSVERGUNNING FLORA- EN FAUNA-ACTIVITEIT
- B12 ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE
- B13 VERSLAGEN INFORMATIEBIJEENKOMSTEN

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Stichting Wonen Meerssen is voornemens om 25 gedeeltelijk gestapelde woningen ter hoogte van het Gasthuisplantsoen – Pastoor Nicolaas Creftenstraat te Meerssen te slopen en aldaar een nieuw appartementencomplex met 52 levensloopbestendige appartementen te realiseren. De beoogde ontwikkeling is op grond van de vigerende beheersverordening 'Kernen' niet rechtstreeks toegestaan. Verder biedt de beheersverordening geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden, waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

Het planvoornemen kan mogelijk worden gemaakt door middel van een uitgebreide omgevingsvergunning-procedure (artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 Wabo). Hiertoe dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het besluitgebied

1.2.1 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied ligt aan het Gasthuisplantsoen, huisnummers 2 tot en met 26, van het Gasthuiscomplex. Het Gasthuiscomplex wordt omsloten door de Gasthuisstraat, Bunderstraat, Pastoor Nicolaas Creftenstraat en Pastoor Nicolas de Reimsstraat gesitueerd tussen het centrum van Meerssen en Meerssen-West. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het besluitgebied weergegeven op een topografische kaart.



Globale ligging besluitgebied.

1.2.2 Begrenzing besluitgebied

Op de navolgende afbeelding is de grens van het besluitgebied weergegeven op een kadastrale ondergrond.



Besluitgebied, rood omlijnd weergegeven op een kadastrale ondergrond.

De gronden zijn kadastraal bekend als Meerssen, sectie E, nummers 274 (gedeeltelijk) en 654 en zijn in eigendom van Stichting Wonen Meerssen.

1.2.3 Juridische status besluitgebied

Beheersverordening 'Kernen'

Ter plaatse van het besluitgebied geldt de beheersverordening 'Kernen', dat op 27 februari 2014 door de gemeenteraad van Meerssen is vastgesteld. Op grond hiervan geldt voor het besluitgebied de enkelbestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen'. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing.

Enkelbestemming Wonen

Uit functioneel oogpunt zijn de gestapelde woningen (appartementen) op de gronden bestemd als 'Wonen' toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het bouwen van gestapelde woningen gedeeltelijk buiten de bouwvlakken en, voor zover binnen de bouwvlakken gesitueerd, ook gedeeltelijk waar geen gestapelde woningen zijn toegestaan. Het plan is daarmee in strijd met de bouwregels en daarmee de enkelbestemming 'Wonen'.

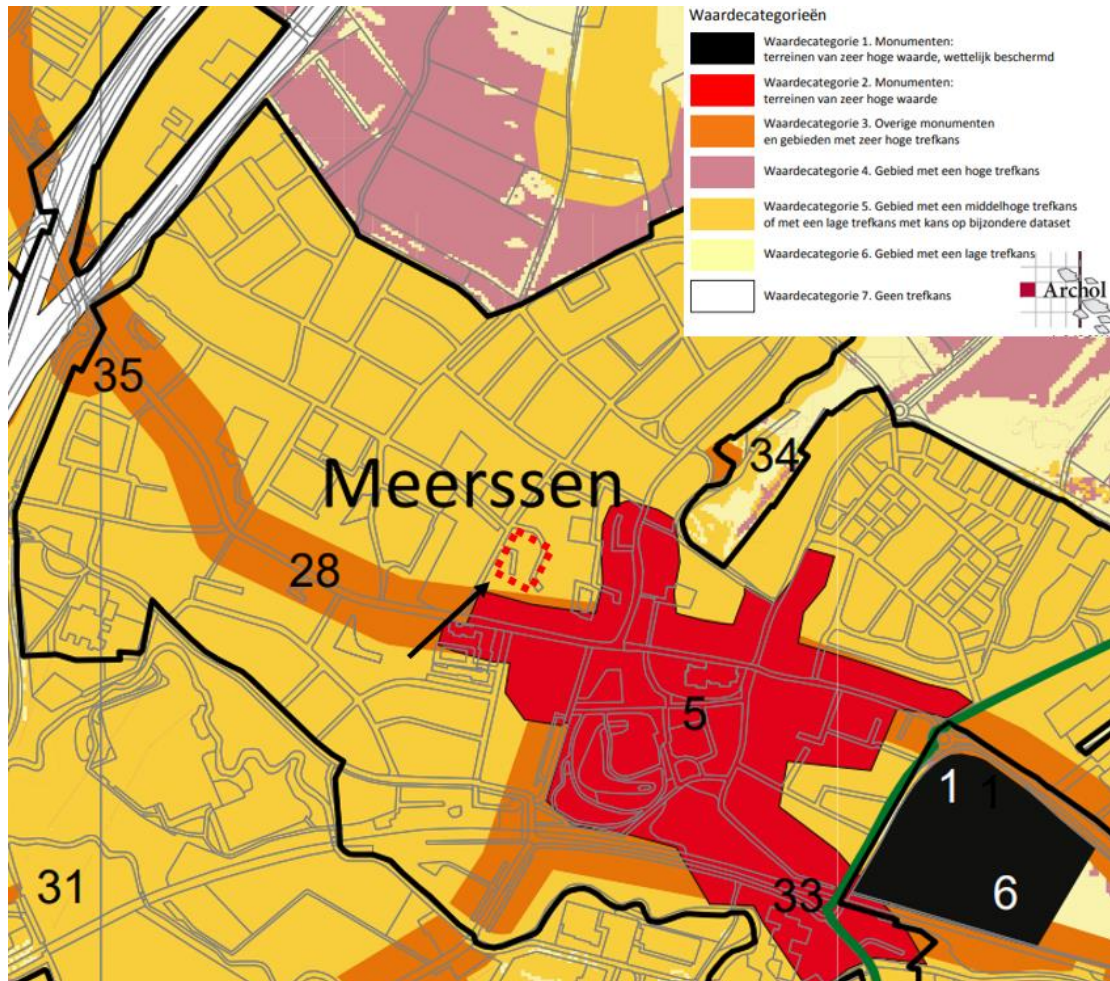
Binnen de enkelbestemming 'Wonen' zijn geen (binnenplanse) afwijkingsmogelijkheden waar gebruik van kan worden gemaakt.

Enkelbestemming Verkeer

Uit functioneel oogpunt zijn de gestapelde woningen op de gronden bestemd als 'Verkeer' niet toegestaan. Het plan is dan ook strijdig met de enkelbestemming 'Verkeer'.

Dubbelbestemming

Voor het gehele besluitgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Op basis van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Meerssen, waar in de beheersverordening naar wordt verwezen, blijkt dat het besluitgebied is gesitueerd in een gebied met een middelhoge trefkans of met een lage trefkans met kans op bijzondere dataset (zie ook navolgende afbeelding).



Afbeelding: uitsnede van het Archeologische beleidskaart van de gemeente Meerssen, inclusief ligging van het besluitgebied (rood omkaderd).

Voor het besluitgebied geldt een onderzoeksplicht bij bodemverstoringen vanaf 1.000 m² (oppervlakte verstoringsgebied) en een diepte vanaf 50 cm ten opzichte van het maaiveld. In het kader van voorgenomen plan wordt dieper dan 50 cm gegraven ten opzichte van het maaiveld en is de oppervlakte van het verstoringsgebied groter dan 1.000 m². In het kader van voorgenomen plan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 4.4 van voorliggende onderbouwing.

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een gebieds- en planbeschrijving. Hoofdstuk 3 beschrijft het relevante nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische deelaspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 5 bevat tot slot een uiteenzetting over de uitvoerbaarheid van het plan.

2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het besluitgebied ligt tussen het centrum van Meerssen en Meerssen-West en bestaat uit een mix van in totaal 25 gestapelde en niet-gestapelde rijwoningen gesitueerd rondom een binnenplaats, het Gasthuisplantsoen (huisnummers 2 tot en met 26).

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van het zogenaamde Gasthuishofcomplex, een gebied gelegen tussen de Gasthuisstraat, Bunderstraat, Pastoor Nicolaas Creftenstraat en Pastoor Nicolaus de Reimsstraat met verspreid over het gebied liggende gestapelde en niet-gestapelde seniorenwoningen.

Op de navolgende afbeelding is het besluitgebied geprojecteerd op een luchtfoto.

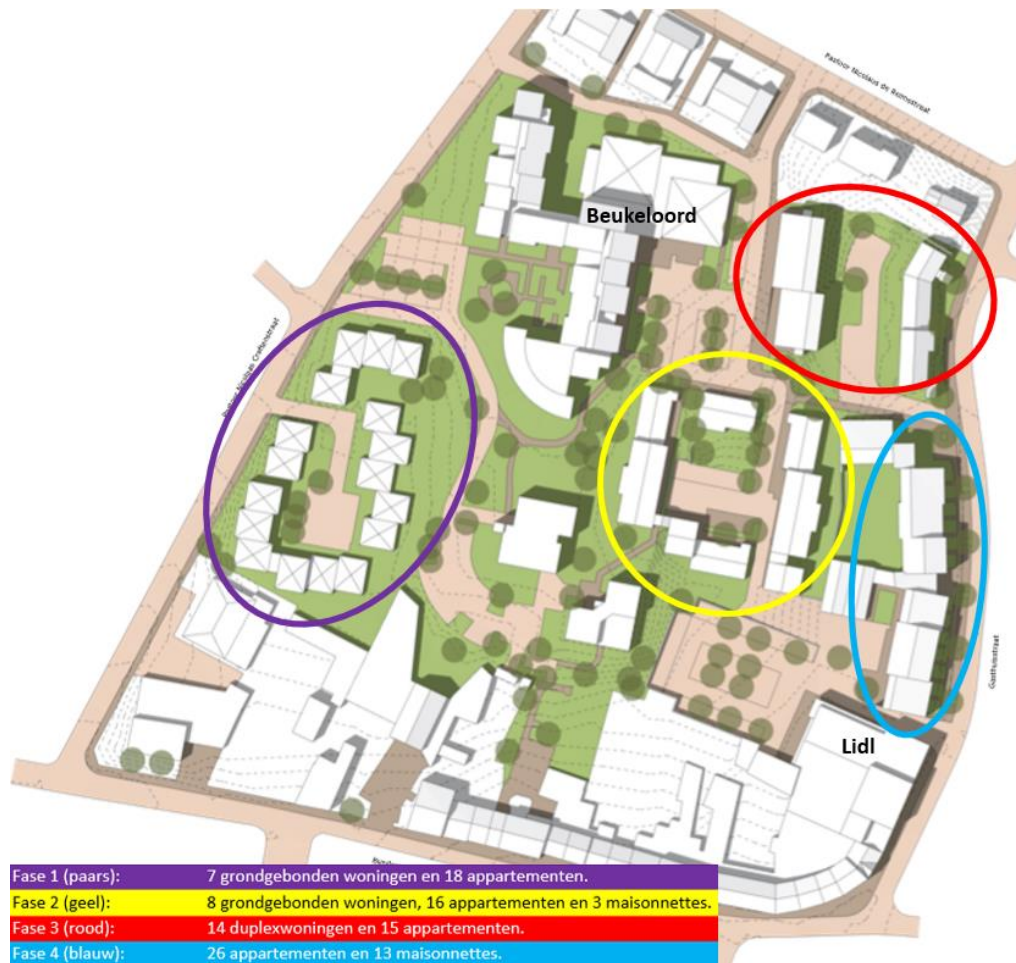


Besluitgebied globaal geprojecteerd op een luchtfoto.

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Project Gasthuishof

Wonen Meerssen is voornemens om de verschillende woondeelcomplexen van het Gasthuiscomplex gefaseerd te slopen en te vervangen door nieuwbouw, genaamd project 'Gasthuishof'. Binnen het complex bevinden zich ook een woonzorgcentrum 'Beukeloord' en een Lidl-supermarkt. Deze gebouwen maken geen onderdeel uit van het planvoornemen. In onderstaande situatietekening van het Gasthuishofcomplex zijn de gefaseerd te slopen woondeelcomplexen globaal weergegeven, gevolgd door een situatietekening met het ontwerp van de nieuwe woondeelcomplexen van het project 'Gasthuishof', met uitzondering van fase 4.



Situatietekening van het Gasthuishofcomplex en een weergave van de gefaseerd te slopen woondeelcomplexen.



Situatietekening met het ontwerp van het Gasthuishofcomplex, fase 1 tot en met fase 3.

De planvorming met betrekking tot fase 4 is vermoedelijk na 2037 en nog niet concreet. Deze fase wordt verder buiten beschouwing gelaten. Fase 1 en 2 zijn voorzien in de periode tot 2030 en fase 3 in de periode tussen 2030 en 2037. Het planvoornemen, fase 1 tot en met 3, heeft betrekking op de sloop van in totaal 81 woningen. Deze woningen zijn voornamelijk gebouwd in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw en voldoen niet meer aan de huidige normen/maatstaven met betrekking tot comfort en isolatie/energiezuinigheid.

2.2.2 Gasthuisplantsoen (fase 1)

Het besluitgebied van voorliggend planvoornemen is de eerste fase van het project 'Gasthuishof' en heeft betrekking op de woningen aan het Gasthuisplantsoen (huisnummers 2 tot en met 26).

Deze 25 woningen, een mix van gestapelde en grondgebonden woningen, worden gesloopt en vervangen door een appartementencomplex met 52 levensloopbestendige appartementen. Zie navolgende situatietekeningen van de bestaande situatie en de toekomstige situatie aldaar.

Het appartementencomplex bestaat uit twee deelcomplexen. Het eerste deelcomplex (A) is evenwijdig gesitueerd aan en georiënteerd op de Pastoor Nicolaas Creftenstraat. Het tweede deelcomplex (B) is min of meer evenwijdig aan het eerste deelcomplex en gesitueerd aan en georiënteerd op de 'binnenkant' van het Gasthuishofcomplex. De deelcomplexen zijn met elkaar verbonden door middel van een loopbrug. De ruimte tussen de deelcomplexen wordt groen aangekleed en vormt als het ware onderdeel van de groene semi-openbare ruimte van het Gasthuishofcomplex.



Uitsneden situatietekeningen met de huidige situatie (l) en het ontwerp (r) van Gasthuisplantsoen, fase 1 van het project 'Gasthuishof'.

In het eerste deelcomplex (deelcomplex A), evenwijdig aan de Pastoor Nicolaas Creftenstraat, komen verdeeld over 4 lagen (begane grond en 3 verdiepingen) in totaal 24 levensloopbestendige appartementen met een woonoppervlak van ca. 80 m² (21 appartementen) en ca. 87 m² (3 appartementen). Dit deelcomplex is tevens voorzien van een centrale hal met trappenhuis, een lift en een fietsenstalling voor circa 20 fietsen of 10 scootmobielen. Onder het deelcomplex wordt een ondergrondse parkeergarage aangelegd voor 26 autoparkeerplaatsen en een fietsenstalling voor ca. 84 fietsen.

In het tweede deelcomplex (deelcomplex B), georiënteerd op de 'binnenkant' van het Gasthuishofcomplex, komen verdeeld over 4 lagen (begane grond en 3 verdiepingen) in totaal 28 levensloopbestendige appartementen met een woonoppervlak van ca. 78 m².

Op de navolgende afbeeldingen is het ontwerp, een plattegrond en een aantal impressiebeelden van het planvoornemen weergegeven. De bijbehorende tekeningen zijn tevens als bijlage 1 bij voorliggende onderbouwing toegevoegd.



Boven-zijaanzicht van het ontwerp van het Gasthuisplantsoen (fase 1) gezien vanuit het zuidwesten.



Boven-zijaanzicht van het ontwerp van het Gasthuisplantsoen (fase 1) gezien vanuit het noordoosten.



Zijaanzicht van het ontwerp van het Gasthuisplantsoen (fase 1, deelcomplex A) gezien vanuit het zuidwesten.



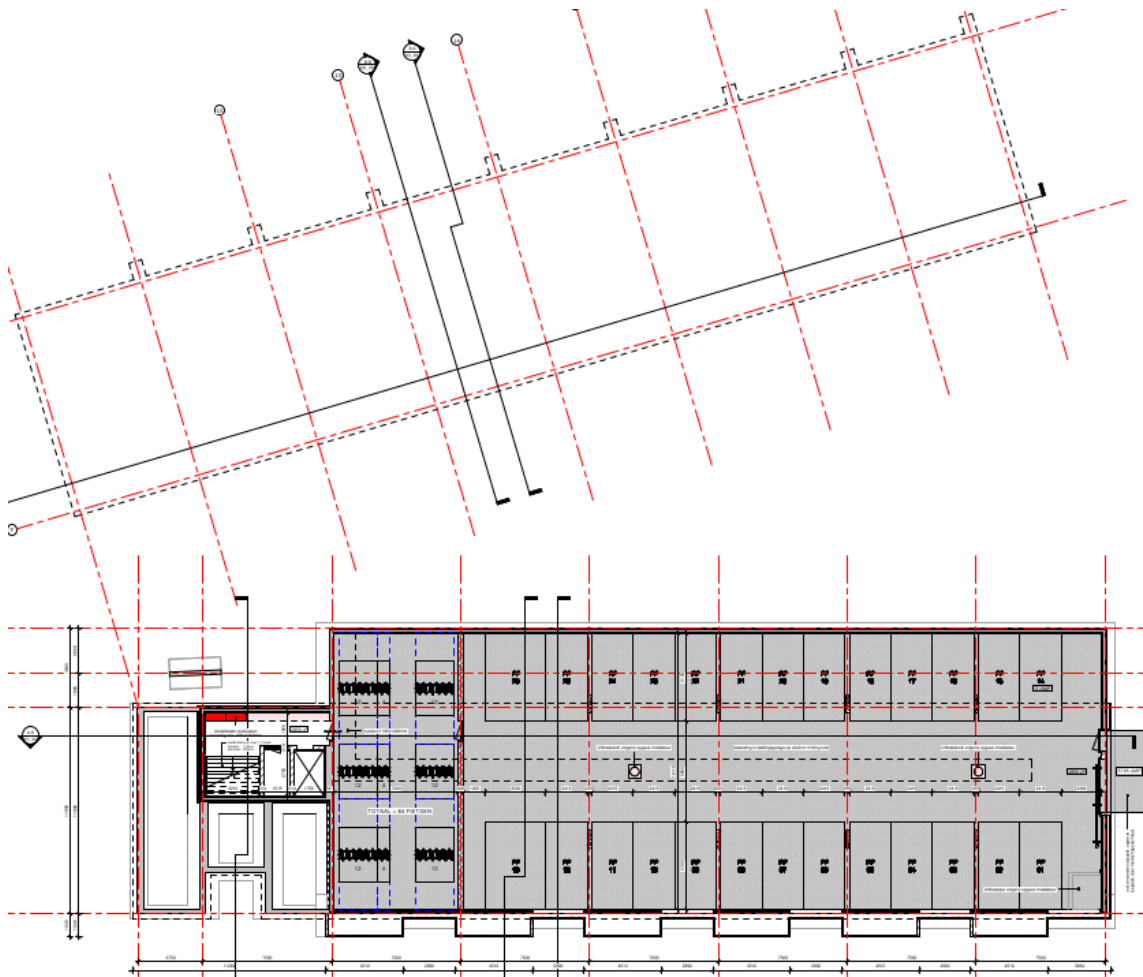
Zijaanzicht van het ontwerp van het Gasthuisplantsoen (fase 1, deelcomplex A) gezien vanuit het noordwesten.



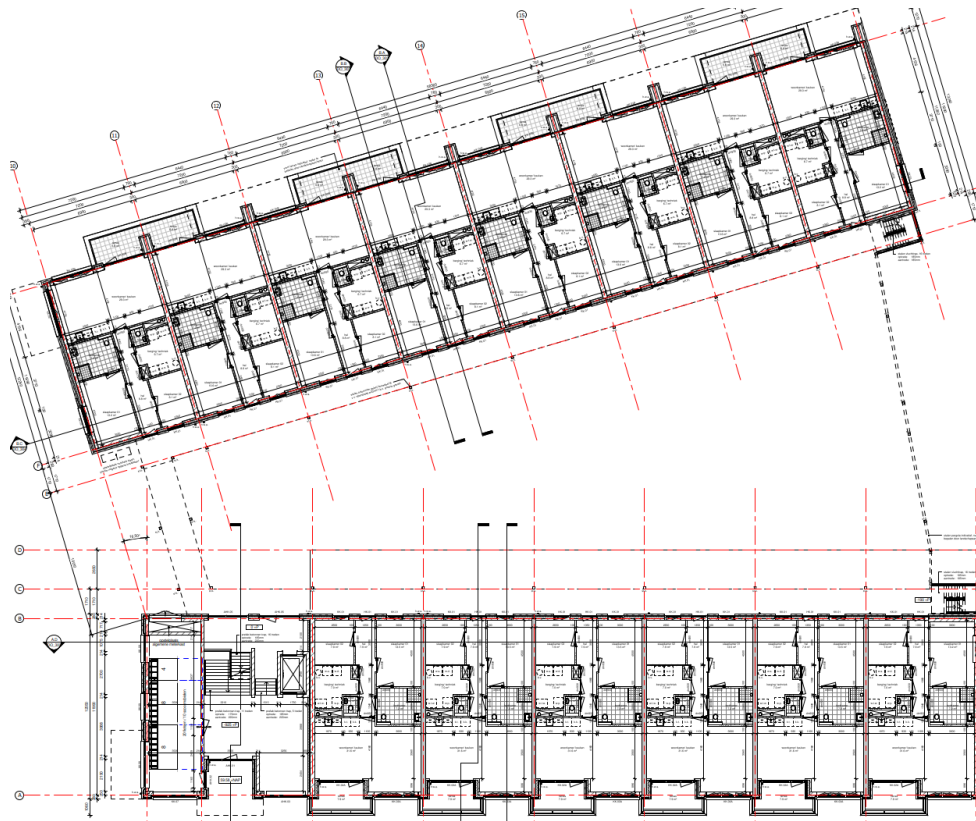
Zijaanzicht van het ontwerp van het Gasthuisplantsoen (fase 1, deelcomplex B) gezien vanuit het noordoosten.



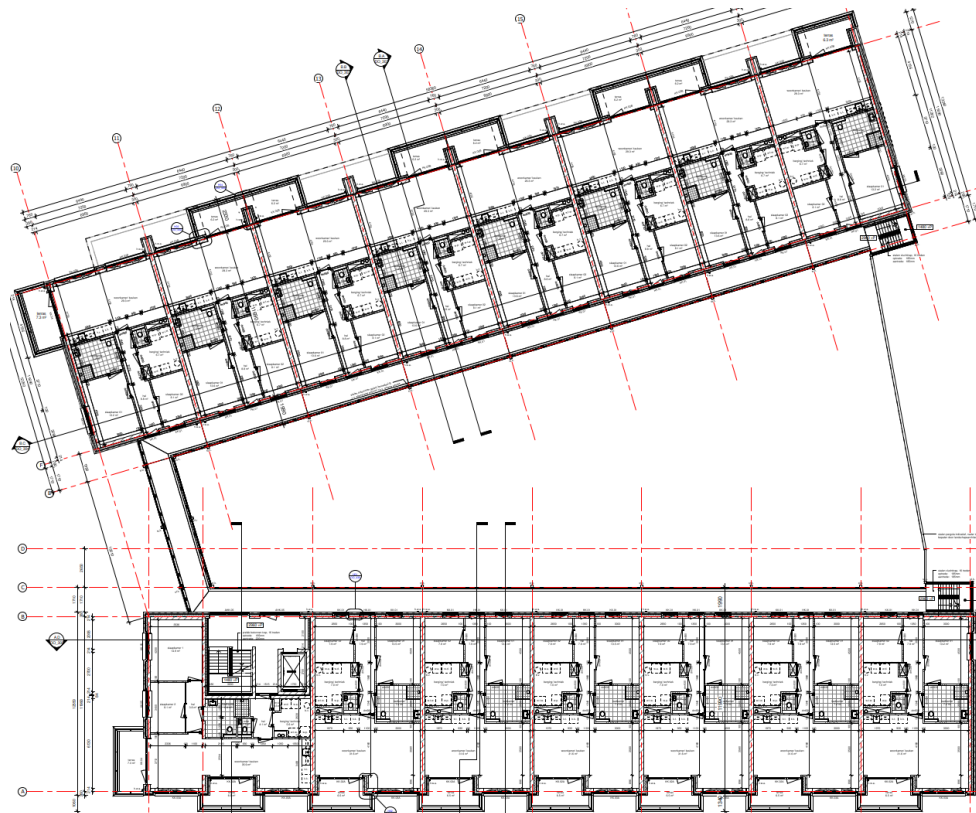
Zijaanzicht van het ontwerp van het Gasthuisplantsoen (fase 1, deelcomplex B) gezien vanuit het zuidoosten.



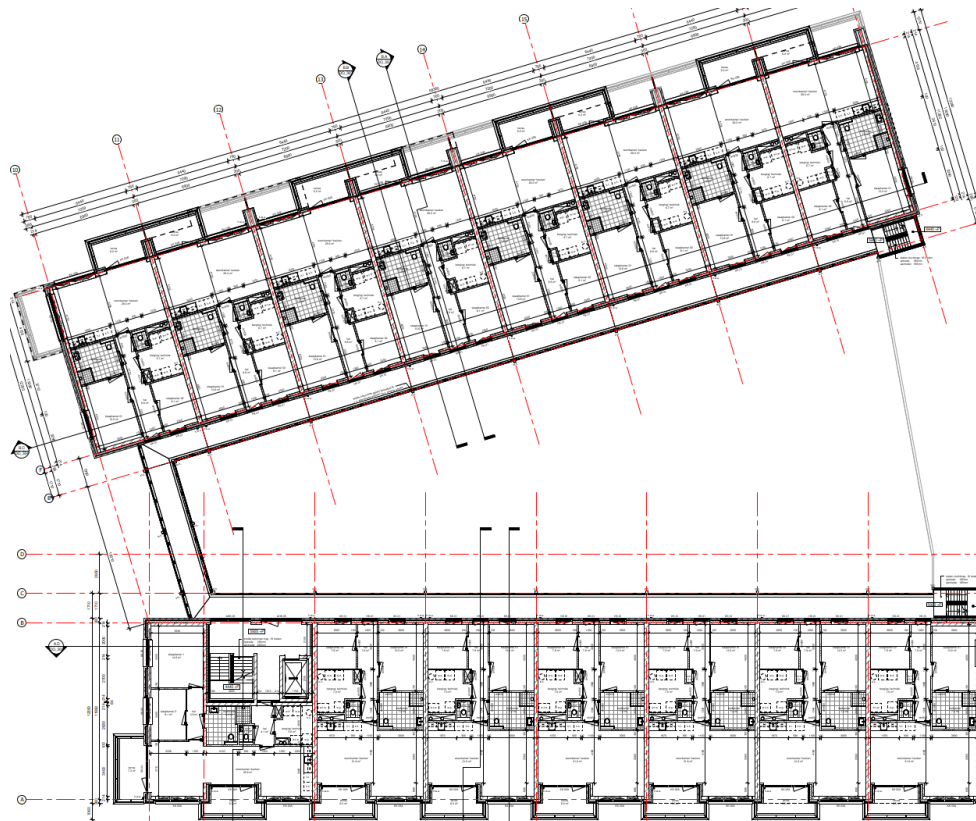
Plattegrond souterein.



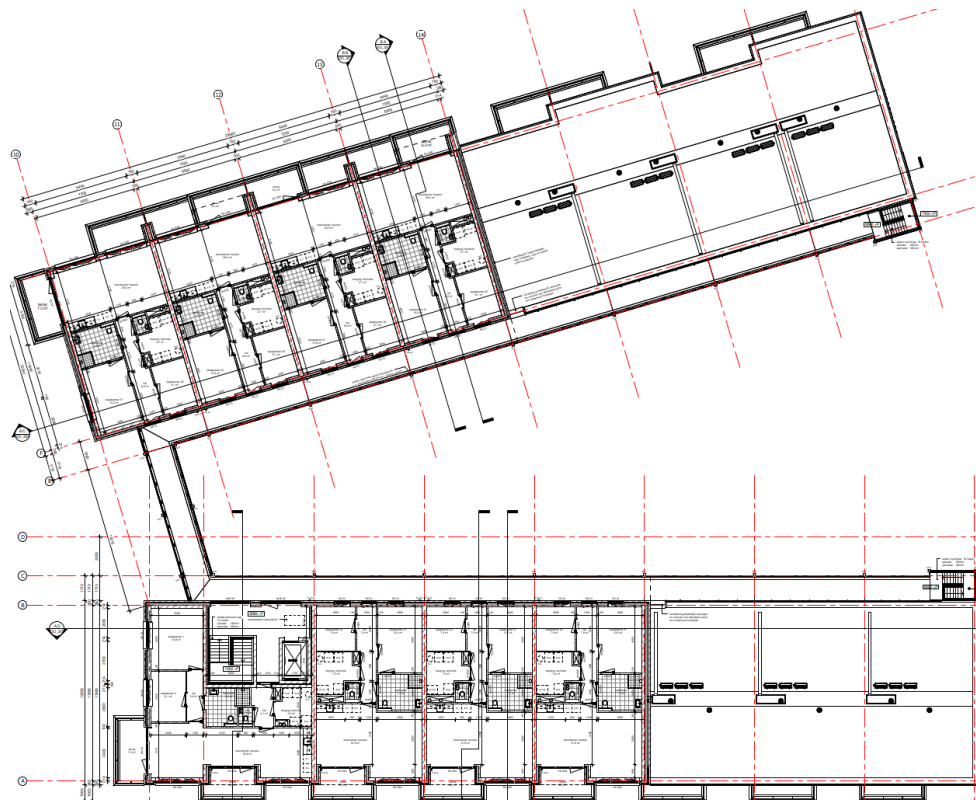
Plattegrond begane grond.



Plattegrond 1^{ste} verdieping.



Plattegrond 2^{de} verdieping.



Plattegrond 3^{de} verdieping.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, heeft Rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. In de NOVI wordt een toekomstbeeld geschetst van een Nederland:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. In totaal zijn er 21 nationale belangen geformuleerd. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden hiervan zijn het:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn met name het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte van belang. Verder geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen zoals genoemd in het NOVI in het geding zijn. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd, met als doel een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Daarnaast ondersteunt het gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het tweede lid van artikel 3.1.6 luidt volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De eerste vraag die zich hierbij aandient is of het planvoornemen moet worden gezien als 'stedelijke ontwikkeling'. Op basis van jurisprudentie¹ wordt de realisatie van 12 extra woningen gezien als een stedelijke ontwikkeling. Gezien het voorliggend planvoornemen bestaat uit de sloop van 25 woningen en de realisatie van 52 woningen is er sprake van een toename van 27 woningen en dientengevolge is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde.

De ladder voor duurzame verstedelijking ligt mede ten grondslag aan het provinciaal beleid en is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. In de navolgende paragrafen is uitgebreid beschreven hoe het planvoornemen zich verhoudt tot het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

Toetsing planvoornemen

Op basis van regionaal en gemeentelijk beleid stabiliseert naar verwachting het aantal huishoudens in de gemeente de komende tien jaar of neemt het zelfs lichtelijk af. Wel wordt met de vergrijzing een demografische transitie geconstateerd, hetgeen leidt tot een kwalitatieve woonbehoefte in de vorm van onder meer levensloopbestendige woningen. Met voorliggend planvoornemen is sprake van enerzijds een afname van 25 nietlevensloopbestendige woningen en een toename van 52 gestapelde levensloopbestendige nultredenwoningen.

Woonvisie gemeente Meerssen

Deze toename sluit aan bij Woonvisie gemeente Meerssen 'leefbare en vitale kernen' en het bijbehorende Uitvoeringsprogramma Meerssen (d.d. 11 mei 2021), waarin in de periode 2020-2030 een toename in de behoefte van 95 tot 115 levensloopbestendige nultredenwoningen/appartementen. Zie ook onderstaande tabel uit het Uitvoeringsprogramma Meerssen.

PMC's gemeente Meerssen	Indicatie ontwikkeling behoefte 2020-2030	Indicatie ontwikkeling behoefte 2030-2040
<i>Grondgebonden woningen (regulier)</i>		
Grondgebonden sociale huur	40 tot 60	-40 tot -55
Grondgebonden vrijesectorhuur	-70 tot -75	-65 tot -75
Grondgebonden koop tot € 175.000 (starters)	-25 tot -30	-65 tot -75
Grondgebonden koop vanaf € 175.000	-430 tot -455	-685 tot -775
Totale behoefte grondgebonden	-465 tot -520	-855 tot -975
<i>Nultredenwoningen/appartementen (levensloopbestendig)</i>		
Nultreden/appartement sociale huur tot 70 à 80 m ²	- 60 tot -80	-25 tot -35
Nultreden/appartement sociale huur vanaf 70 à 80 m ²	95 tot 115	40 tot 55
Nultreden/appartement vrijesectorhuur tot 70 à 80 m ²	55 tot 60	30 tot 35
Nultreden/appartement vrijesectorhuur vanaf 70 à 80 m ²	95 tot 115	60 tot 65
Nultreden/appartement koop tot 70 à 80 m ²	45 tot 60	15 tot 20
Nultreden/appartement koop vanaf 70 à 80 m ²	155 tot 165	80 tot 85
Totale behoefte nultredenwoningen/appartementen	370 tot 420	205 tot 235
Totale huishoudensontwikkeling gemeente Meerssen	-45 tot -150	-620 tot -770

Bron: Progneff (2019, na update) en Primos (2020), WoON2015/WoON2018. Bewerking Stec Groep (2020). Afgerond op vijftallen. Exlusief circa 20 'overige huishoudens', omdat hun woonwensen niet in te delen zijn in productmarkt-combinaties.

Uitsnede tabel van indicatieve behoefte aan woningtypen in de gemeente Meerssen tot 2030 en 2040 uit het Uitvoeringsprogramma Meerssen.

¹ ABRvS 18 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:448

Gezien de locatie van het planvoornemen is sprake van een inbreidingslocatie in een centrumkern (Meerssen), hetgeen ook aansluit op het standpunt van de gemeente Meerssen door in principe alleen mee te werken aan het toevoegen van woningen binnen bestaand stedelijk gebied in de centrumkernen van de gemeente, zijnde Meerssen en Bunde.

Woonbehoefteonderzoek Meerssen

In opdracht van de subregio Maastricht Heuvelland, waartoe de gemeente Meerssen ook behoort, is een actueel woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Hierin is aandacht besteed aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de regio en de zes daartoe behorende gemeenten.

Naar aanleiding van het woningbehoefteonderzoek is door de gemeente Meerssen gevraagd om de uitkomsten en methodiek van het subregionale karakter van het onderzoek door te vertalen op gemeentelijk niveau met onderscheid naar de diverse kernen in de gemeente. Dit heeft geresulteerd in het Woonbehoefteonderzoek Meerssen (12 juni 2023). De gemeente beschikt hiermee op kernniveau over een onderbouwing voor nieuwe plannen en is kwalitatief zichtbaar aan welke type woningen nog onvoldoende nieuwbouwprogramma bestaat.

In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd en aanbevolen:

Conclusie

1. *Mogelijk lichte huishoudensrimp in alle kernen tot 2033, maar kwantitatieve opgave is beperkt.*
2. *Hogere migratie-instroom kan leiden tot extra kwantitatieve woningbehoefte, afhankelijk van sociaaleconomische ontwikkelingen (als Brightlands Campus en Einstein Telescope).*
3. *Ontgroening (ca. -590 huishoudens) en vergrijzing (ca. +470 huishoudens) onderliggend aan huishoudensontwikkeling.*
4. *Huishoudensontwikkeling leidt tot behoefte aan nulredenwoningen en overschotten in het reguliere grondgebonden koopsegment.*
5. *Aanvullend extra vraag naar betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens (tot € 240.000,-).*

Advies

6. *Vorm gemeentebrede visie op kernen als vertrekpunt voor programmering.*
7. *Ga bij nieuwbouw voor 'no-regret' invulling en breng zo doorstroming op gang waarmee ontgroening voorkomen kan worden.*
8. *Ga voor het vormen van visie op kernen in gesprek met zorgpartij(en).*
9. *Leg bij eventuele nieuwe plannen nadrukkelijk de koppeling met bestaande voorraad én bestaande plancapaciteit.*
10. *Zet flexibele woonvormen in om tijdelijke schaarste op te vangen.*
11. *Benut beleidsvrijheid door Woondeals om extra in kwalitatieve woningbehoefte te voorzien.*

Bijstelling Woonvisie gemeente Meerssen 'Leefbare en vitale kernen'

De resultaten en adviezen uit het voornoemde gemeentelijk woonbehoefteonderzoek vormen de uitgangspunten voor de actualisatie van het Uitvoeringsprogramma, onderdeel van de Woonvisie Meerssen. De gemeenteraad heeft op 14 december 2023 besloten om de Woonvisie bij te stellen in lijn met het aankomende te actualiseren Uitvoeringsprogramma dat naar verwachting in het eerste kwartaal van 2024 door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Meerssen vastgesteld zal worden.

De bijstelling van de Woonvisie heeft ook betrekking op het punt om woningbouwontwikkelingen in alle kernen van de gemeente Meerssen mogelijk te maken. Hiermee wordt de in de Woonvisie van 11 mei 2021 eerdere aangehouden centrumkernen-beleid losgelaten.

Conclusie

Met het planvoornemen wordt invulling gegeven aan een concrete behoefte, geheel in lijn met de uitgangspunten van voornoemd beleid. Daarnaast wordt met dit planvoornemen invulling gegeven aan de prestatieafspraken tussen de gemeente Meerssen en de initiatiefnemer van het plan. Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. Hierna zijn nog enkele aanvullingen/wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. Het gaat om de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen.
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie.
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening.
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het besluitgebied heeft geen overlap of invloed op de in het Barro beschermde nationale belangen.

3.2 Provinciaal niveau

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is per 25 oktober 2021 in werking getreden. Op grond van de kaart 'Limburgse principes' is het besluitgebied aangeduid als 'landelijke kern'.

Ten aanzien hiervan wordt het volgende aangegeven: *'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.'*

Conclusie

In het voorliggende geval is sprake van een herontwikkeling, namelijk het slopen van 25 verouderde woningen en het realiseren van 52 nieuwe gestapelde levensloopbestendige nulredenwoningen, welke aansluit op de woonbehoefte en waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid en vitaliteit ter plaatse. De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Algemeen

Op 12 december 2014 is de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding geven.

Duurzame verstedelijking In paragraaf 2.2 van de omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten behoeve van duurzame verstedelijking. Onderdeel hiervan vormt onder meer de ladder voor duurzame verstedelijking. De

onderbouwing van het project in relatie tot deze ladder is reeds opgenomen in paragraaf 3.1.2. In het voorliggende geval is geconcludeerd dat voorliggend planvoornemen een stedelijke ontwikkeling is geheel in lijn met de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bestuursafspraken ten aanzien van wonen

In paragraaf 2.4 van de omgevingsverordening zijn bestuursafspraken opgenomen met betrekking tot de regionale uitwerking van het POL2014. Hierin is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. In dit geval past de ontwikkeling binnen het regionale woonbeleid, zoals omschreven in paragraaf 3.3. Er is sprake van een toename van het aantal woningen (27) welke kwalitatief beter aansluit bij de woonbehoefte.

Conclusie

Het planvoornemen is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg (2021)

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld als opvolger van de Omgevingsverordening Limburg 2014. De nieuwe omgevingsverordening treedt echter pas in werking op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt. Tot die tijd blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 van kracht. Desalniettemin wordt onderstaand alvast kort ingegaan op de Omgevingsverordening Limburg.

De Omgevingsverordening Limburg (2021) is in hoofdzaak een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014. Er staan echter ook enkele nieuwe en/of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, nadelige effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Daar waar het plangebied en het planvoornemen raakt aan de in deze verordening opgenomen regels inzake het onderwerp wonen wordt dit uiteengezet in de volgende paragraaf.

3.2.4 Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie)

Op het tijdstip van vaststelling van de Omgevingsverordening Limburg (2021) was de verwachting dat de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking zou treden. De inwerkingtredingsdatum van de wet is verschoven naar 1 januari 2024. Tot die tijd kan de nieuwe omgevingsverordening niet eerder in werking treden dan de Omgevingswet en blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 van kracht. Het uitstel van de Omgevingswet maakt het wenselijk om de wijzigingen ten aanzien van de onderwerpen wonen, zonne-energie, nadelige effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers ook in te regelen in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Om die reden is op 30 september 2022 de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie) vastgesteld. Voor het voorliggende plan zijn met name de regels met betrekking tot het aspect wonen van belang. In dat kader zijn de volgende instructieregels opgenomen voor wat betreft de nieuwe planvoorraad wonen:

Artikel 2.4.2 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en 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 regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d) het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- e) realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

In het voorliggende geval is:

- a) rekening gehouden met Limburgse principes en algemene zoning (zie paragraaf 3.2.1);
- b) sprake van een ontwikkeling waarbij invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte, zowel in kwaliteit als kwantiteit (zie ook de paragrafen 3.3.1 en 3.4.1);
- c) sprake van overeenstemming binnen de regio (zie de paragrafen 3.3.1 en 3.4.1);
- d) het plan als onderdeel van het project 'Gasthuishof' is opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg (plancode: 09380131).
- e) realisatie van de woningen beoogd binnen 5 jaar na verlening van de omgevingsvergunning.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past kortom binnen de kaders van de 'Ontwerp Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie)'.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 8 september 2016 heeft de gemeenteraad van Meerssen ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke ruimtelijke visie op de woningmarkt opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Beekdaelen, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van de woonsfeer 'suburbaan'. Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan daarom alleen als het niet 'meer van hetzelfde' is en als het past binnen de kwantitatieve kaders.

De Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:

- Verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- Terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Om invulling te geven aan deze opgaven hebben de betreffende gemeenten diverse beleidsafspraken gemaakt. Het voorliggend planvoornemen geeft concreet invulling aan de opgaven door het verdunnen van de bestaande voorraad aan type woningen waar geen behoefte meer voor bestaat (het slopen van de huidige bebouwing) en het toevoegen van type woningen waar een tekort van is (het realiseren van gestapelde levensloopbestendige nultredenwoningen). Tevens is sprake van een zogeheten inbreidingslocatie in bestaand bebouwd gebied, hetgeen een centrale doelstelling is binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Beleidsafpraak VI

Om invulling te geven aan de opgaven is een aantal beleidsafspraken gemaakt, waaronder beleidsafpraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Hieruit blijkt dat om kwalitatief goede initiatieven toe te voegen aan de programmering er compensatie dient plaats te vinden door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is geldt net navolgende in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1:4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. Woningbouwinitiatieven, die leiden tot functieverandering van leegstaand detailhandels-, kantoor-, horeca- of ander bedrijfsvastgoed in aangewezen straten in stads(deel)centra of centra van kernen, kunnen worden gecompenseerd met minimaal 2 woningen uit de harde plancapaciteit.

Evaluatie beleidsafspraken

Door Provinciale Staten van Limburg is bij besluit van 5 oktober 2020 de Omgevingsverordening Limburg 2014 gewijzigd vastgesteld, waarmee artikel 2.4.2, lid 6 is komen te vervallen. Door het vervallen verklaren van dit artikellid is er voor de Limburgse gemeenten geen plicht meer om compenserende maatregelen nader te motiveren in het ruimtelijke besluit dat betrekking heeft op woningbouwplannen die leiden tot een woningtoename. In opdracht van de Zuid-Limburgse gemeente is de SWWZL in juni 2020 geëvalueerd in het rapport 'Evaluatie Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. Op basis van deze evaluatie hebben de Zuid-Limburgse gemeenten besloten om de beleidsafspraken van de huidige SWWZL te actualiseren. In navolging van het provinciale beleid hieromtrent hebben diverse Zuid-Limburgse gemeenteraden inmiddels besloten om geen compensatie als voornoemd meer toe te passen op woningbouwplannen, in afwachting op een nieuwe structuurvisie wonen Zuid-Limburg.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

De gemeenteraad van Meerssen heeft op 4 februari 2021 de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Met deze beleidsregel wordt beleidsafpraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor goede plannen losgelaten.

Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle 3 onderstaande criteria:

- Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde.
Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van 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.Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.
- Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar.
Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) 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
- 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.

Conclusie

Voorliggend planvoornemen voorziet in de sloop van 25 verouderde woningen en het realiseren van 52 nieuwe gestapelde levensloopbestendige nulredenwoningen. Hiermee wordt toekomstige leegstand voorkomen. Het beoogde woningbouwtype sluit aan op de groeiende behoefte aan dergelijke woningen voor ouderen. Daarnaast leidt deze ontwikkeling tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, waarbij de plaatsing van het appartementencomplex meer is ingepast in de omgeving met enerzijds respect voor de stedenbouwkundige eenheid van het hof en anderzijds meer ruimte biedt voor uitbreiding van de groene semi-openbare ruimte binnen het Gasthuishofcomplex. Het besluitgebied is in de kern van Meerssen gelegen met in de directe nabijheid diverse voorzieningen. Hiermee wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van de kern Meerssen op een inbreidingslocatie. Het initiatief voldoet daarmee aan het eerste criterium voor goede woningbouwplannen.

Daarnaast is in de ladderonderbouwing (paragraaf 3.1.2) aangetoond dat het initiatief voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking, waarmee ook aan het tweede criterium voor goede woningbouwplannen wordt voldaan.

Op 5 oktober 2023 heeft een regionaal overleg plaatsgevonden waarin positief op het planvoornemen is geadviseerd. Het plan voldoet hiermee ook aan het derde criterium.

Het voorliggend plan is kortom een goed woningbouwplan, waardoor compensatie niet nodig is.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 'Toekomstvisie Meerssen 2020'

Op 15 oktober 2009 heeft de gemeenteraad van Meerssen de 'Toekomstvisie Meerssen 2020' vastgesteld, met daarin de visie van de gemeente op de komende 10 tot 15 jaar. Inmiddels is de nieuwe Omgevingsvisie in voorbereiding.

De toekomstvisie geldt echter nog altijd als kaderstellend document voor onder andere ruimtelijke ontwikkelingen.

Ambities Wonen

De kwalitatieve woonbehoeften, de ouderenzorg, de leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving bepalen de ambities van 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.

Tegelijkertijd moet worden ingespeeld op de verwachte krimp van de bevolking. Gegeven de verwachte migratie en de concurrentie om inwoners in Zuid-Limburg moet een aantrekkelijk woningaanbod voor een breed publiek worden gecreëerd. Binnen de provinciale en landelijke kaders heeft Meerssen daarom de ambitie een stevige rol te spelen in de totstandkoming van de woonomgeving. Nadrukkelijker dient in de toekomst aandacht te worden gegeven aan de eigen projecten (zoals Centrumplan, Kloosterweg en Juniorcollege en de revitalisering van de woonkernen Geulle en Ulestraten). Meerssen zal zich blijven inspinnen voor een gedifferentieerd woningaanbod met woningen in diverse prijscategorieën.

Met wijk- en vraaggericht werken zal de gemeente Meerssen een belangrijke bijdrage blijven leveren aan het behoud en versterking van de kwaliteit van de openbare ruimte. Beheer- en onderhoudsplannen vormen daarvoor

ook in de toekomst een belangrijke onderlegger. De ervaring heeft geleerd dat burgers zich daardoor betrokken en medeverantwoordelijk voelen voor de gezamenlijke leefomgeving. Meerssen wil deze lijn in de toekomst doortrekken.

Conclusie

Het planvoornemen draagt bij aan de instandhouding van een goed woon- en leefklimaat en daarmee aan de kwaliteit van de fysieke ruimte ter plaatse. Door het realiseren van nieuwe gestapelde levensloopbestendige nultredenwoningen wordt met de nodige flexibiliteit ingespeeld op de demografische ontwikkelingen. Het initiatief is daarmee in lijn met de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 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 leven. In de komende jaren staat de gemeente voor forse uitdagingen, zoals o.a. 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 voorraad en de doorstroming te bevorderen, zodat alle huishoudens kunnen wonen zoals ze wensen.

Wonen

In deze woonvisie komen een aantal belangrijke thema's en uitgangspunten terug. Dit zijn de thema's waar de gemeente zich de komende jaren voor zal inzetten. De belangrijkste thema's op hoofdlijnen:

- naar verwachting zal het aantal huishoudens in de gemeente de komende tien jaar stabiliseren, of zelfs lichtelijk afnemen. Hierdoor is beperkt behoefte aan kwantitatieve toevoeging van woningbouw.
- Meerssen heeft te maken met een demografische transitie. Er is sprake van een ouder wordende bevolking, wat leidt tot kwalitatieve woonbehoefte, waaronder meer levensloopbestendige woningen;
- toekomstbestendigheid en verduurzaming, vooral van de bestaande (particuliere) woningvoorraad;
- aandacht voor betaalbaarheid en beschikbaarheid, zowel in de (sociale) huur als in de koop, voor (her)starters, maar ook voor bijzondere doelgroepen;
- aandacht voor wonen en zorg (levensloopbestendig, extramuraal maar ook intramuraal), zowel bij nieuwbouw als in bestaande voorraad;
- nieuwbouw die kwalitatief voorziet in de juiste segmenten en op de juiste plekken, met een duidelijke kwaliteitsimpuls, en conform afspraken in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel 'Bouwen naar behoefte', waarin ruimte is voor sterke woningmarktsegmenten met een aantoonbare behoefte, die zonder compensatie kunnen worden toegevoegd aan de programmering.

Bijstelling Woonvisie gemeente Meerssen 'Leefbare en vitale kernen'

De resultaten en adviezen uit het gemeentelijk woonbehoefteonderzoek (zie onder 3.1.2) vormen de uitgangspunten voor de actualisatie van het Uitvoeringsprogramma, onderdeel van de Woonvisie Meerssen. De gemeenteraad heeft op 14 december 2023 besloten om de Woonvisie bij te stellen in lijn met het aankomende te actualiseren Uitvoeringsprogramma dat naar verwachting in het eerste kwartaal van 2024 door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Meerssen vastgesteld zal worden.

De bijstelling van de Woonvisie heeft ook betrekking op het punt om woningbouwontwikkelingen in alle kernen van de gemeente Meerssen mogelijk te maken. Hiermee wordt de in de Woonvisie van 11 mei 2021 eerdere aangehouden centrumkernen-beleid losgelaten.

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van levensloopbestendige nultredenwoningen en draagt daarmee bij aan de kwalitatieve woonbehoefte. Daarnaast draagt het planvoornemen, gezien de specifieke locatie nabij het centrum van Meerssen, bij aan de instandhouding van een goed woon- en leefklimaat en daarmee aan de

kwaliteit van de fysieke ruimte. Met het planvoornemen zijn geen negatieve effecten te verwachten op de (bestaande) woningvoorraad. Het initiatief is daarmee in lijn met de gemeentelijke woonvisie en conform afspraken in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel 'Bouwen naar behoefte'.

3.4.3 Nota Parkeerbeleid 2022-2025

Op 9 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Meerssen de Nota Parkeerbeleid 2022 – 2025 vastgesteld. De nota beschrijft de visie op parkeren voor de gemeente Meerssen en op welke wijze het parkeren is geregeld. Het nieuwe parkeerbeleid richt zich met name op het centrum van Meerssen aangezien dit het gebied is met betaald parkeren, parkeren voor vergunninghouders en de 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 en 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 en door de in deze visie opgenomen filosofie op parkeren consequent toe te passen. Samenvattend is de Nota Parkeerbeleid opgebouwd langs vier redeneerlijnen:

1. 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 om voor een andere vervoerswijze te kiezen als dat makkelijker, goedkoper of betrouwbaarder blijkt te zijn;
2. 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;
3. Voldoende parkeergelegenheid, binnen een straal van 100 meter, voor mensen met een fysieke beperking.
4. 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;

Conclusie

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan worden 52 gestapelde levensloopbestendige nultredenwoning gerealiseerd voor de sociale huur. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen om in de parkeerbehoefte te voldoen. Hierbij zullen de normen en uitgangspunten worden gehanteerd zoals vastgesteld in de Nota parkeerbeleid 2022 - 2025. Voor verdere informatie omtrent parkeren wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van voorliggende onderbouwing.

4 TOETSING DEELASPECTEN

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing te raadplegen. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Vooronderzoek

Ten behoeve van het project 'Gasthuishof' is vooronderzoek gedaan op basis van de totale omvang van het projectgebied. Voorliggend plangebied is een van de 4 deelprojecten die gefaseerd tot uitvoering moet komen (fase 1). Ten aanzien van fase 1 is de conclusie: *'Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek kan fase 1 van het te ontwikkelen projectgebied als "onverdacht" worden beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Ter plaatse van fase 1 wordt geadviseerd om een verkennend onderzoek conform strategie 'ONV' uit te voeren.'*

Asbest

'De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt voor het gehele projectgebied (alle fases) niet verwacht (niet verdacht).'

Verkennend bodemonderzoek

Ten behoeve van voorliggend plangebied (fase 1) en naar aanleiding van de conclusies uit het vooronderzoek is een verkennend bodemonderzoek conform de richtlijnen van de NEN5740 uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing te raadplegen. Hieronder wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten: *'Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt zowel in de bovengrond (MM1 en MM2) als in de ondergrond (MM3) geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater bevindt zich op circa 10,5 m -mv en is derhalve niet onderzocht.'*

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.'

Asbest

'In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek naar asbest in bodem conform NEN 5707 verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een visuele inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Op basis van de verzamelde gegevens wordt de locatie als onverdacht beschouwd voor asbest waardoor er geen analytisch onderzoek naar asbest in bodem noodzakelijk wordt geacht.'

Toepassen/afvoeren grond

'Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is de plaatselijke Nota bodembeheer, het Besluit Bodemkwaliteit en het Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing.'

Conclusie

Vanuit het aspect bodem bestaan er geen belemmeringen. De locatie is ook onverdacht op de aanwezigheid van asbest. Wanneer toch sprake is van de aanwezigheid van asbest wordt aan de hand van het asbestprotocol bepaald of er sprake is van een aanvaardbare of onaanvaardbaar risico en daarmee welke wettelijk

voorgeschreven maatregelen moeten worden getroffen (sanering- of beheermaatregel), welke gekoppeld zijn aan wettelijke procedures.

4.1.2 Geluid

Wegverkeerslawaai

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing te raadplegen. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies uit het onderzoek.

In verband met de realisatie van het plan wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plan in het onderzoek betrokken.

Wet geluidhinder

De geluidbelasting inclusief afrek artikel 110g ten gevolge van de Bunderstraat bedraagt ter plaatse van het gehele plangebied minder dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder. Maatregelen ter reductie van de geluidbelastingen hoeven voor deze weg niet te worden onderzocht en een hogere waarde hoeft niet te worden aangevraagd.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de omliggende 30 km/uur-wegen inzichtelijk gemaakt. De geluidbelasting (incl. afrek artikel 110g Wgh) ten gevolge van de Pastoor Nicolaas Creftenstraat bedraagt maximaal 54 dB ter plaatse van de westgevel van gebouw A. Ter plaatse van de zuid- en oostgevel van gebouw A en geheel gebouw B wordt de voorkeursgrenswaarde wel gerespecteerd.

Ter plaatse van de noord- en westgevel van gebouw B is niet direct sprake van een goede ruimtelijke ordening omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Ter plaatse van de zuid- en oostgevel van gebouw A en alle gevels van gebouw B wordt de voorkeursgrenswaarde wel gerespecteerd en is sprake van een geldt aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ter plaatse van de westgevel van gebouw A maximaal 59 dB en is volgens Methode Miedema te beoordelen als matig. Maatregelen ter reductie van de geluidbelasting bij de bron- en overdrachtsmaatregelen stuiten op overwegende bezwaren. Voor de woningen met gevels die als 'matig' worden geclassificeerd, kan toch sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als de daaraan gelegen woningen beschikken over een geluidluwe gevel en/of een buitenruimte die gelegen is aan een geluidluwe gevel (cumulatieve geluidbelasting <53 dB). Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel. Ter plaatse van de overige gevels van gebouw A en geheel gebouw B wordt de cumulatieve geluidbelasting beoordeeld als goed of redelijk waardoor er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Onderzoek geluidwering gevel

Om te voldoen aan het bouwbesluit (binnenniveau van 33 dB) wordt geadviseerd om voor de gevels met een cumulatieve geluidbelasting van >53 dB een onderzoek naar de geluidwering van de gevel uit te voeren. Voor het onderzoek naar de geluidwering van de gevel moet dan worden uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting.

Geluidwering gevel verkeerslawaai

In opdracht van Wonen Meerssen is door Kragten een aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevel uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing te raadplegen. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies uit het onderzoek.

Uit het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is gebleken dat de dat de geluidbelasting vanwege de Bunderstraat ter plaatse van het gehele plangebied minder dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder bedraagt. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ter plaatse van de westgevel van gebouw A maximaal 59 dB en is volgens Methode Miedema te beoordelen als matig.

Derhalve is onderzoek uitgevoerd naar de gevelwering en de binnenniveaus van de (typen) appartementen die gelegen zijn aan een gevel met een cumulatieve geluidbelasting van meer dan 53 dB, waarbij voor de beoordeling aangesloten is bij het Bouwbesluit 2012.

Uit het uitgevoerde onderzoek en de berekeningen blijkt dat, op basis van de verstrekte informatie, de karakteristieke geluidwering van de gevels van de verblijfsruimten en -gebieden van de beoogde woningen voldoet aan de gestelde eisen.

Luchtvaartverkeerslawaai

Direct ten noorden van Meerssen en daarmee ook het besluitgebied is luchthaven Maastricht Aachen Airport gesitueerd. Met betrekking tot de geluidbelasting van het vliegverkeer is ter plaatse van de vliegroute van en naar de luchthaven in de beheersverordening 'Kernen' de aanduiding 'geluidzone – grote luchtvaart' opgenomen.

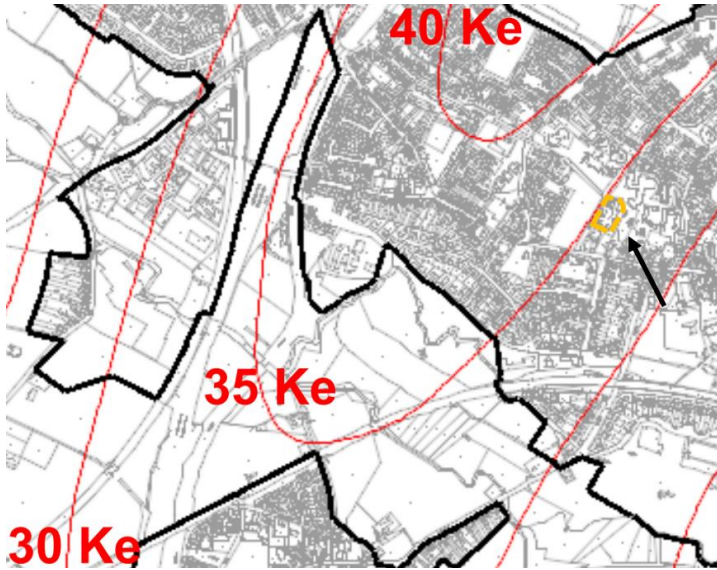
Voor ontwikkelingen als woningbouw binnen deze aanduiding gelden specifieke regels, zoals is vastgelegd in de Luchtvaartwet in samenhang met het Besluit Geluidbelasting Grote Luchtvaart (BGGL)² en de Aanwijzing Luchtvaartterrein Maastricht, overeenkomstig de kaart met Ke-contouren. Woningbouw binnen de 'geluidzone – grote luchtvaart' is uitsluitend toegestaan op de door de gemeente Meerssen, provincie Limburg en het Rijk overeengekomen locaties, opgenomen als bijlage bij de beheersverordening.

Onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding/plankaart van de geldende beheersverordening 'Kernen' ter plaatse van het besluitgebied. Op basis hiervan kan gesteld worden dat het besluitgebied buiten de aanduiding 'geluidzone – grote luchtvaart' is gelegen.



Afbeelding: uitsnede van de plankaart van de beheersverordening 'Kernen'. De rode lijn is de grens van de aanduiding 'geluidzone – grote luchtvaart', het verlichte gedeelte. Het besluitgebied is met een oranje kader weergegeven.

² De bepalingen in de Luchtvaartwet en in het BGGL zijn inmiddels weliswaar vervallen, maar zijn op basis van artikel X, lid 5 van de Wet van 18 december 2008, houdende wijziging van de Wet luchtvaart inzake vernieuwing van de regelgeving voor burgerluchthavens en militaire luchthavens, nog van toepassing.



Afbeelding: uitsnede van kaart met Ke-contouren. Het besluitgebied is met een oranje kader weergegeven.

De grens van de aanduiding 'geluidzone – grote luchtvaart', met de daarbij behorende beperkingen op het gebied van o.a. woningbouw is gedeeltelijk gerelateerd aan de kaart met daarop weergegeven de Ke-contouren. Voorgaande afbeelding is een uitsnede van deze kaart ter plaatse van het besluitgebied. Op basis van deze afbeelding ligt het besluitgebied binnen de 30 Ke-contourzone.

Voor gronden gelegen buiten de 35 Ke-contourzone, zoals in het geval van het besluitgebied, zijn vanuit het oogpunt van luchtverkeerslawaai geen restricties voor het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige objecten.

Geluidwering gevel luchtvaartverkeerslawaai

In het eerder aangehaalde aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevel (bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing) is ook inzichtelijk gemaakt wat de consequenties voor de gevelwering zouden zijn als het planvoornemen wel binnen de 35 Ke-zone valt.

Uit het uitgevoerde onderzoek en de berekeningen blijkt dat de karakteristieke geluidwering van de gevels van de verblijfsruimten en -gebieden van de beoogde woningen ook voldoet aan de gestelde eisen ten aanzien van luchtvaartverkeerslawaai.

Conclusie

Wegverkeerslawaai

Vanuit het aspect wegverkeerslawaai bestaan er kortom geen belemmeringen. Wel wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening en in relatie tot het bouwbesluit geadviseerd een onderzoek naar geluidwering van de westgevel van gebouw A uit te voeren.

Geluidwering gevel wegverkeerslawaai en luchtvaartverkeerslawaai

Uit nader aanvullend onderzoek is gebleken dat de karakteristieke geluidwering van de gevels van de verblijfsruimten en -gebieden van de beoogde woningen voldoet aan de gestelde eisen. Vanuit het aspect geluidwering van de gevel bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- a. een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b. ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- c. een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Het Besluit NIBM

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.'

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van maximaal 52 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate' bijdragen.

Achtergrondwaarden

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. De luchtkwaliteit wordt in Nederland gemonitord door middel van het NSL. Volgens de monitoringstool uit het NSL bedraagt de concentratie PM₁₀ ter plaatse ca. 16,76 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} µg/m³ ca. 10,25 µg/m³ en de concentratie NO₂ ca. 13,06 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. De luchtkwaliteit ter plaatse is in de huidige situatie daarom voldoende voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen.

4.1.4 Milieuzonering / bedrijvigheid

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

Woningen vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat in de toekomstige woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Omgevingstype

Het besluitgebied is gelegen aan de rand van het centrum van Meerssen. Derhalve zijn in de nabijheid van het besluitgebied diverse bedrijfsmatige activiteiten aanwezig en/of mogelijk. Zo is direct ten zuiden van het besluitgebied een Centrum voor Fysiotherapie & Medische Fitness – Praktijk Meerssen en daarnaast een praktijk voor mondzorg aanwezig. Het centrum van Meerssen wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van horeca en tal

van winkels in de categorie detailhandel en drogisterijen alsmede een supermarkt. Gezien de ligging van het besluitgebied kan de omgeving kortom worden getypeerd als 'gemengd gebied'.

Invloed plan op de omgeving

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 52 gestapelde woningen. Ten aanzien van woningbouw is geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Zoals eerder aangegeven zijn in de nabijheid van het besluitgebied diverse bedrijfsmatige activiteiten aanwezig, waarvan het overgrote deel bestaat uit detailhandel, horeca en drogisterijen. Deze bedrijven behoren allen tot milieucategorie 1. Direct ten westen van het besluitgebied is de openbare begraafplaats Meerssen gesitueerd (milieucategorie 1). Verder behoren de praktijk voor mondzorg en het Centrum voor Fysiotherapie & Medische Fitness – Praktijk Meerssen tot milieucategorie 2.

Geen van deze bedrijven zijn echter gesitueerd met een richtafstand die tot aan het besluitgebied reikt, zijnde 10 meter voor wat betreft het bepalende milieuaspect geluid (richtafstand voor omgevingstype gemengd gebied). Vanuit dit kader kan worden geconcludeerd dat enerzijds sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds dat in de omgeving geen inrichtingen aanwezig zijn waarvan de bedrijfsactiviteiten worden belemmerd als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is in voorliggend geval slechts sprake van een beperkte wijziging in de vorm van vervangende nieuwbouw, dat voor een substantieel deel op dezelfde plek wordt gerealiseerd als de bestaande te amoveren bebouwing. Slechts in beperkte mate is sprake van verschuiving van de nieuwbouw.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Externe veiligheid

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

Door het realiseren van nieuwe woningen worden kwetsbare objecten toegevoegd. Daarom is het noodzakelijk nader in te gaan op het aspect externe veiligheid.

Kader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

- *Plaatsgebonden risico:*
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10⁻⁶/jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.
- *Groepsrisico:*
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van

een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het besluitgebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. In onderstaand overzicht (volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico) zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

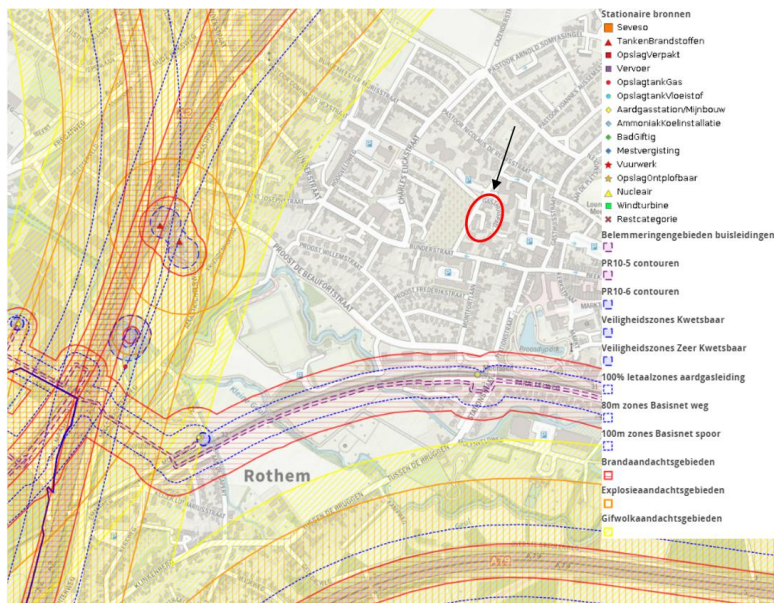
Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: <ul style="list-style-type: none"> 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: <ul style="list-style-type: none"> 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Analyse

Inrichtingen

Om te kunnen verifiëren of risicovolle inrichtingen geen belemmeringen vormen voor de planontwikkeling is de Signaleringskaart EV geraadpleegd. Zie onderstaande afbeelding.



Uitsnede Signaleringskaart EV ter hoogte van Meerssen. Het besluitgebied is met een rode ovaal ingetekend.

Binnen een straal van 1 kilometer van het besluitgebied zijn de potentieel relevante inrichtingen en bijbehorende kenmerken geïnventariseerd. Zie onderstaande tabel.

Naam inrichting	Installatie	Bevi inrichting	Contour PR 10 ⁻⁶	Veiligheidsafstand Activiteitenbesluit	Invloedsgebied GR	Afstand tot het plan-gebied	Relevante bron
LPG tankstation Vissers Retail B.V.	Vulpunt Reservoir Afliever- installatie	Ja	35 m ¹ 25 m 15 m	-	150 m ² 150 m -	ca 765 m	nee
Maastrichterweg 12 Meerssen							
LPG tankstation Total Tankstation Kruisberg	Vulpunt Reservoir Afliever- installatie	Ja	35 m ¹ 25 m 15 m	-	150 m ² 150 m -	ca 785 m	nee
Rijksweg A2 Meerssen							
Niche Kitchen Maastrichterweg 6 Meerssen	Propan- tank (7920 l)	Nee	-	15 m	-	ca 960 m	nee
GOS Z080 Molenweg ong Meerssen	Gasdruk- regel- en meet- station- type C	Nee	-	15 m	-	ca 944 m	nee

¹ Door de uitspraak van de Raad van State op 12 januari 2022 (uitspraak 201705745/3/R4) is het opleggen van hitteverende bekleding bij de bevoorrading van LPG-tankstations in strijd met de Europese regels. Hierdoor zijn de afstanden uit de Revi niet meer toepasbaar. Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat adviseert om bij aanvragen voor een omgevingsvergunning en wijziging van het bestemmingsplan gebruik te maken van het RIVM-briefrapport 2021-0184 'Effect van risicoreducerende maatregelen op het plaatsgebonden risico van LPG-tankstation'.

Hiervan uitgaande neemt voor een LPG-tankstation met een LPG doorzet vanaf 900 m³/jaar de aan te houden PR 10⁻⁶/jaar vanaf het vulpunt toe ten opzichte van de afstanden uit de Revi.

² Conform de Circulaire effectafstanden LPG tankstations bedraagt de effectafstand 60 meter voor (beperkt)kwetsbare objecten en 160 meter voor zeer kwetsbare objecten.

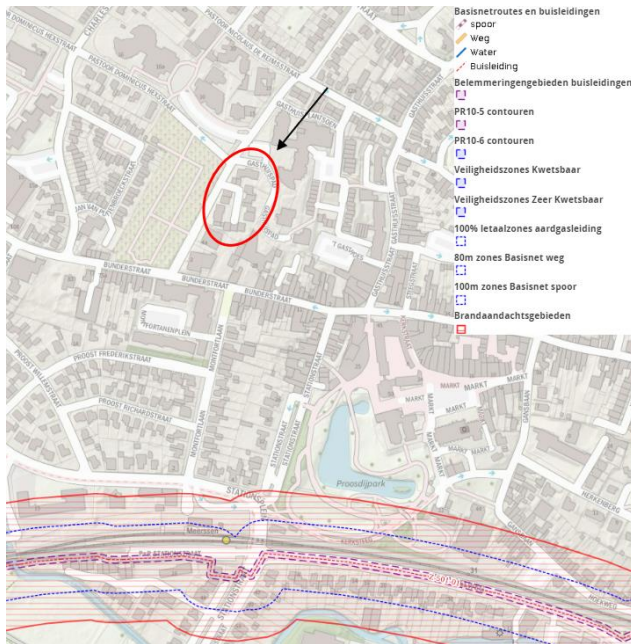
Tabel: Inventarisatie risicovolle inrichtingen.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het besluitgebied buiten de PR 10-6 contour en het invloedsgebied/effectafstanden van de risicovolle inrichtingen valt. Derhalve vormen de risicovolle inrichtingen geen belemmering voor de voorgenoemde ontwikkeling. Een verantwoording is kortom niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Op circa 390 meter ten zuiden van het besluitgebied is een hogedruk aardgasleiding gelegen (Z-501-01) met een druk van 40 bar en een diameter van 17,78 cm. Zie ook navolgende afbeelding. De inventarisatieafstand van deze leiding is tussen de 70 meter en 95 meter. Het besluitgebied ligt buiten de plaatsgebonden

risicocontour en ook buiten de 1% letaliteitscontour van de betreffende leiding. Vanuit de ligging ten opzichte van deze leiding bestaan er kortom geen belemmeringen voor voorgenomen planontwikkeling.



Uitsnede Signaleringskaart EV m.b.t. de buisleiding nabij het besluitgebied (rode ovaal).

Transportassen

Wegen

Rijksweg A2

De gemeente Meerssen wordt doorsneden door de rijksweg A2, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor de gemeente Meerssen geldt dat er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico, dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico nergens overschreden wordt en dat alleen voor de A2 een plasaandachtsgebied geldt van 30 meter.

Het invloedsgebied voor het wegvak L44 (A2: afrit 51 (Meerssen) – Knp. Kruisdonk) wordt bepaald door de stof LT2 (toxische vloeistoffen), zijnde 880 meter (conform tabel 4-2 van de Handleiding Risicoanalyse Transportroutes, versie 1.2 d.d. 11-01-2017). Het besluitgebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de A2, is derhalve relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Rijksweg A79

Ten zuiden van Meerssen is de rijksweg A79 gesitueerd, op circa 830 meter van het besluitgebied. De rijksweg A79 is aangewezen als Basisnetroute. Uit bijlage I van de Regeling basisnet blijkt dat ter hoogte van de planlocatie voor het wegvak L61 (A79: afrit 1 (Bunde) – afrit 4 (Hulsberg)) een PR 10-6 risicocontour geldt van 0 meter. Voor de gehele A79 geldt geen plasaandachtsgebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de PR 10-6 risicocontour of het plasaandachtsgebied.

Het invloedsgebied van dit wegvak wordt bepaald door de stof LT2, zijnde 880 meter (conform tabel 4-2 Handleiding Risicoanalyse Transportroutes, versie 1.2 d.d. 11-01-2017). Het plangebied ligt daarmee ook binnen het invloedsgebied van de A79 en is ook relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Op basis van het voorgaande en op grond van artikel 7 van het Bevt dient het groepsrisico te worden verantwoord. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van de rijkswegen A2 en A79 ligt, is het conform artikel 8, lid 1 van het Bevt en de HART niet noodzakelijk om de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Spoorwegen

Spoorlijn Lutterade – Visé (B)

Op ca. 870 meter ten westen van het plangebied is de spoorlijn Lutterade – Visé (B) gesitueerd. In het aangrenzende (en meer actueel zijnde) bestemmingsplan 'Buitengebied' is aan weerszijden van dit traject een veiligheidszone vastgelegd van 250 meter aan weerszijde van het spoor. Deze veiligheidszone is niet gelegen over onderhavig besluitgebied en is daarmee niet relevant voor externe veiligheid.

De spoorlijn Lutterade - Visé (B) (route 100 Lutterade - Visé (B)) is aangewezen als Basisnetroute. Uit bijlage II van de Regeling blijkt dat voor de gehele route een PR 10-6 risicocontour geldt van 0 meter en langs de gehele route geen PAG geldt. De PR 10-6 risicocontour en het PAG reiken derhalve niet tot het plangebied. Het invloedsgebied wordt gevormd door het vervoer van toxische gassen (stofcategorie B2), zijnde 995 meter (conform tabel 4-2 Handleiding Risicoanalyse Transportroutes, versie 1.2 d.d. 11-01-2017). Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Lutterade - Visé (B) en is dan ook relevant vanuit het oogpunt externe veiligheid.

Op basis van het voorgaande en op grond van artikel 7 van het Bevt dient het groepsrisico te worden verantwoord. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van de spoorlijn Lutterade – Visé (B) ligt, is het conform artikel 8, lid 1 van het Bevt en de HART niet noodzakelijk om de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Beperkte verantwoording groepsrisico

In opdracht van Wonen Meerssen is door Kragten een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld, waarin de verantwoordingsplicht nader is uitgewerkt. Voor meer informatie wordt verwezen naar de als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen rapportage.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er kortom geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Waterparagraaf

Algemeen

Bij ieder ruimtelijk plan dient in beeld te worden gebracht op welke wijze rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van duurzaam waterbeheer. In deze paragraaf wordt daarom allereerst kort ingegaan op de beleidsmatige aspecten van duurzaam waterbeheer. Vervolgens wordt ingegaan op wateraspecten binnen het besluitgebied en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan duurzaam waterbeheer. Volledigheidshalve wordt onderstaand kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen rapportage van het onderzoek.

Beleid

Rijk

Het beleid ten aanzien van water is op rijksniveau onder meer vastgelegd in de Waterwet, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de publicatie Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water. Belangrijke doelen en taken zijn het teveel of tekort aan water aanpakken en het verbeteren van de waterkwaliteit. Op hoofdlijnen ligt de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Provinciaal en regionaal

Op provinciaal en regionaal niveau is het beleid ten aanzien van water vastgelegd in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 en het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 van het Waterschap Limburg. In deze beleidsdocumenten zijn de algemene uitgangspunten zoals opgenomen in het rijksbeleid nader uitgewerkt.

Het beleid van Waterschap Limburg schrijft ten aanzien van de afhandeling van regenwater de trits 'opvangen, bergen en infiltreren' voor. Dit beleid is opgenomen in de Keur van het waterschap. Per 1 april 2019 geldt als norm voor Zuid-Limburg dat 80 mm/2 uur per m² aan toename van verhard oppervlak aan hemelwater geborgen dient te worden binnen het plangebied.

Lokaal

Waterprogramma Meerssen 2023 - 2027

In het vastgestelde waterprogramma staat hoe de gemeente Meerssen van 2023 t/m 2027 de gemeentelijke watertaken uit wil voeren en wil bekostigen vanuit de rioolheffing. Het waterprogramma is gericht op de wettelijke zorgplichten van de gemeente voor afvalwater, hemelwater en grondwater, maar deze zorgplichten hebben natuurlijk raakvlakken met andere thema's zoals groen, ruimtelijke ordening en klimaatadaptatie. De gemeente heeft daarom dit plan opgesteld in samenwerking met verschillende disciplines binnen de gemeente en met samenwerkingspartners buiten de gemeente, zoals het Waterschap Limburg, Waterleiding Maatschappij Limburg en Waterschapsbedrijf Limburg.

Met het waterprogramma zet de gemeente in op de volgende doelen:

- Professionele samenwerking.
- Waterketen duurzaam en gezond (voor mens en natuur).
- Niet te nat en niet te droog.
- Gezond en voldoende drinkwater.
- Meten-Data-Rekenen.

Deze doelen worden concreet omgezet naar onder andere de volgende projecten/onderzoeken:

- Onderzoek en opstellen beheerplan watergangen, greppels en duikers.
- We koppelen af door de aanleg van blauwe aders in Meerssen-West door (Hoogveldweg, St. Josephstraat/Proost de Beaufordstraat, Proosten-buurt, Bunderstraat). We liften hierbij mee met andere ruimtelijke ingrepen.
- Verbeteren watersysteem St. Catharinastraat e.o., zowel kwantitatief als kwalitatief.
- Afkoppeling regenwater in de Dorpstraat, Genzon en Sauveurstraat.
- Jaarlijkse relining en reparaties van riolen. Met uitzondering van de riolering in de Bunderstaat is vervangen van riolering de komende jaren niet noodzakelijk. Levensverlengende maatregelen door relining volstaat.

Gemeentelijk Rioleringsprogramma

Gemeente Meerssen benoemt in het Gemeentelijk Rioleringsprogramma (GRP 2018-2022) dat ze aansluit bij de eisen van het waterschap. Verder heeft de Gemeente een Verordening Fysieke Leefomgeving waarin verplichtingen t.a.v. hemelwater en grondwater. De normen komen overeen met de normen van het Waterschap. Een aantal relevante punten zijn:

- Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater is het in hemelwaterscheidingsgebieden verboden hemelwater of grondwater te lozen op het openbaar vuilwaterriool.
- Met het oog op het beperken van wateroverlast wordt in het hemelwaterbergingsgebied (het gehele grondgebied van de gemeente Meerssen) geen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool geloosd, tenzij een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden, met uitzondering van nieuwe gebouwen waarbij sprake is van (een toename van) een bebouwd oppervlak (horizontaal gemeten) van minder dan 100 m².
De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is: 80 liter per m² (bui die valt in 120 minuten) bij een toename van het verhard oppervlak (horizontaal gemeten) gelijk of meer dan 100 m².
- De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze tussen 24 uur en 48 uur weer voor 90% beschikbaar is. De leegloop van de voorziening kan plaatsvinden in de bodem, op het openbaar riool of in de openbare ruimte. Voor de aansluiting op de riolering is een aansluitvergunning noodzakelijk.
- Het in de hemelwaterberging opgevangen water wordt bij voorkeur hergebruikt of geïnfilteerd. Is beide niet mogelijk dan kan vertraagd worden afgevoerd naar het gemeentelijk riool.
- De hoeveelheid hemelwater die (na vulling van de hemelwaterberging op eigen terrein) niet kan worden geborgen, kan worden geloosd in het openbare riool of in de openbare ruimte.

- Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de verplichting om een hemelwaterberging aan te brengen, voor zover het aanbrengen van de hemelwaterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.

Ook heeft de Gemeente onlangs een groenbeleidsplan Meerssen opgesteld (2023-2043). Hierin zijn een aantal aandachtspunten opgenomen die ook in dit project van belang zijn:

- Met name bij de afkoppeling van het hemelwater van het rioolstelsel liggen kansen voor de ontwikkeling van de groenstructuur. De ideale locatie voor de noodzakelijke wadi's en hemelwaterbuffers is namelijk gelegen in de al bestaande groenstructuur. Het hanteren van een integrale aanpak bij de inrichting van de openbare ruimte beperkt de kosten die uiteindelijk nodig zijn voor de aanleg van een bepaalde groenstructuur.

Hemelwater

Verhard oppervlak

Aan de hand van luchtfoto's en obliëkfoto's is het huidige verhard oppervlak in beeld gebracht (onderstaande afbeelding). Bijna het gehele terrein bestaat momenteel uit verhard oppervlak, met enkel langs de rand in het noorden en in het zuidwesten onverharde groengebieden. We nemen aan dat circa 80% verhard is. Dit houdt in dat er circa 3.600 m² aan verhard oppervlak ligt.



Afbeelding huidig verhard oppervlak.

Aan de hand van het ontwerp (d.d. 06-02-2023) is het toekomstig verhard oppervlak van de ontwikkeling vastgesteld (onderstaande afbeelding). De bebouwing heeft een verhard oppervlak van circa 1.855 m². Verder is het terrein verhard met wegen. Dit heeft een verhard oppervlak van circa 270 m². In totaal bedraagt het verharde oppervlak in de toekomstige situatie circa 2.125 m².



Abbeiding toekomstig verhard oppervlak.

Berging

In de toekomstige situatie komt er circa 2.125 m² aan verhard oppervlak op het perceel te liggen. Conform het beleid van de gemeente en het waterschap dient er 80 mm geborgen te worden met betrekking tot het nieuw verhard oppervlak. Dit zorgt voor een bergingsopgave van ca. 170 m³. Ondergrondse oplossingen zijn in de regel financieel minder aantrekkelijk dan bovengrondse oplossingen. Bovengrondse maatregelen zijn zelfs robuuster (minder foutgevoelig) en beter te onderhouden. Dit zorgt voor lagere kosten waardoor dit financieel aantrekkelijker is. Bovengrondse maatregelen nemen echter wel meer ruimte in op het maaiveld, maar hier is in het ontwerp wel ruimte voor.

Wanneer een oppervlak van circa 370 m² met 1,50 meter verlaagd wordt, (ruim boven de GHG) rekening houdend met taluds van 1:3 en een waking (waterbergingschijf van 1,25 meter) kan hier circa 294 m³ water geborgen worden. Hiermee wordt ruim voldaan aan de bergingsopgave. Navolgende afbeelding geeft het ruimtebeslag van deze bovengrondse infiltratievoorziening weer.



Afbeelding locatie bovengrondse infiltratievoorziening.



Afbeelding ontwerp infiltratievoorziening.

Leegloop

Er wordt vanuit gegaan dat het water in de infiltratievoorzieningen voornamelijk via de wanden infiltreert. In de loop van de tijd gaat de bodem namelijk dicht zitten door bezinksel en afzettingen in de bodem van de voorziening. Uit het infiltratieonderzoek komt naar voren dat de horizontale doorlatendheid van de bodem ter plekke van het projectgebied matig is. Voor infiltratievoorzieningen dient een doorlatendheid van 0,15 m/d aangehouden te worden. Wanneer dit wordt vermenigvuldigd met het wandoppervlak kan bepaald worden hoeveel water de voorziening minimaal en maximaal per dag kan laten infiltreren. Bij het bepalen van het wandoppervlak van de bovengrondse voorzieningen is rekening gehouden met taluds van 1:3. In onderstaande tabel is dit weergegeven.

Tabel afvoer bergingsvoorzieningen

Type	Inhoud [m ³]	Omtrek [m]	Wandoppervlak [m ²]	Afvoer [m ³ /d]
Bovengrondse berging	170	76	290	44

Infiltratie zorgt er voor dat bij een volledige vulling van de bovengrondse berging er maximaal $(170/44) = 3,9$ dag water in de infiltratievoorzieningen staat. Aangezien de leeglooptijd niet voldoet aan de eis om binnen 48 uur leeg te zijn, wordt er aangeraden om de leegloop te laten verlopen via infiltratiepalen naar de beter doorlatende grindlaag onder het sterk zandige leem. Vanaf 1,3 – 2,7 meter onder maaiveld is namelijk matig grof grind aangetroffen dat zwak zandig is.

Overstort/escapemogelijkheid

Voor het geval de bergingsinhoud ter plaatse van de voorzieningen overbelast raakt (om welke reden dan ook) dient een overstortmogelijkheid (escape) te worden voorzien. Op de perceelsgrens moet het water vrijelijk kunnen overstorten naar het openbare gebied zonder daarbij overlast te veroorzaken.

Afvalwater

Voor de afvoer van het vuilwater wordt aangesloten op de bestaande riolering ter hoogte van het besluitgebied.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt wordt de beoogde ontwikkeling inpasbaar geacht. Ten behoeve van het planvoornemen wordt een oppervlakkige waterbergingsvoorziening gecreëerd met een bergend vermogen van 170 m³. De aanleg van de bovengrondse waterberging wordt als voorwaardelijke verplichting in de te verstrekken omgevingsvergunning opgenomen.

4.4 Archeologie

Op grond van de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Meerssen ligt de onderzoekslocatie van het project Gasthuishof (fase 1 tot en met 4) in 3 beleidszones:

- Waardecategorie 2 - Monumenten: terreinen van zeer hoge waarde (Onderzoeksplicht bij bodemingrepen met oppervlakte groter dan 100 m² en verstoringsdiepte vanaf 50 centimeter onder maaiveld).
- Waardecategorie 3 – Overige monumenten en gebieden met zeer hoge trefkans (Onderzoeksplicht bij bodemingrepen met oppervlakte groter dan 250 m² en verstoringsdiepte vanaf 50 centimeter onder maaiveld).
- Waardecategorie 5 - Gebied met een middelhoge trefkans of met een lage trefkans met kans op bijzondere dataset (Onderzoeksplicht bij bodemingrepen met oppervlakte groter dan 1.000 m² en verstoringsdiepte vanaf 50 centimeter onder maaiveld).

Binnen de Beheersverordening Kernen (vastgesteld 2014) geldt de Waarde – Archeologie met dezelfde ondergrenzen. Middels deze kaart heeft de gemeente aangegeven dat de locatie onderzoeksplichtig is. Derhalve is een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd.

Op basis van dit onderzoek (opgenomen in bijlage 8 bij de ruimtelijke onderbouwing) is duidelijk dat het Gasthuishofcomplex op de overgang ligt van een lösswand (westen) naar het beekdal van de Watervalderbeek (oosten) en daarmee in een zogeheten gradiëntzone. De ligging van het plangebied in een gradiëntzone maakt het plangebied een aantrekkelijke vestigingslocatie. Op basis hiervan is de kans groot dat er nog archeologische resten uit het midden-paleolithicum - mesolithicum aanwezig zijn. Archeologische resten uit deze periode kunnen worden aangetroffen in de top van de beekafzettingen (circa 140 tot 310 centimeter onder maaiveld).

In de directe omgeving (ten zuidoosten) van het plangebied zijn meerdere vondsten bekend uit de periode Romeinse tijd maar voornamelijk uit de vroege en late middeleeuwen. Op basis van deze combinatie van gegevens blijft de verwachting voor deze perioden onveranderd hoog. Binnen het plangebied is een dik pakket colluvium (van hogerop afgespoeld materiaal) aangetroffen dat in meerdere fasen is afgezet. In elk van deze colluviale afzettingen (lagen) mogen al dan niet 'in-situ' archeologische waarden verwacht worden.

Het besluitgebied bevindt zich in het zuidwestelijk deel van het Gasthuishofcomplex en is daarmee gelegen op de eerder genoemde lösswand, ten westen van de Watervalderbeek.

Vervolgonderzoek

De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid kunnen onder het (sub-)recent opgebracht pakket en/of humushoudende bovengrond (0 - 45 centimeter beneden maaiveld) archeologische resten aanwezig zijn. Wanneer er graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, dan kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaan. Op basis hiervan wordt voor het gehele Gasthuishofcomplex een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

Het doel van dit proefsleuvenonderzoek is het inventariseren van de aan- dan wel afwezigheid van archeologische waarden, het bepalen van de waarde daarvan en het uitbrengen van een (selectie)advies in het geval de aangetroffen archeologische waarden als behoudenswaardig worden aangemerkt en een opgraving daarvan noodzakelijk blijkt.

De resultaten van dit proefsleuvenonderzoek dienen getoetst te worden door de bevoegde overheid (gemeente Meerssen), die op basis van het uitgebrachte (selectie)advies een (selectie)besluit zal nemen.

Conclusie

Vanwege de archeologische verwachtingen binnen het besluitgebied is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk in de vorm van een archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voorgesteld wordt om na de bovengrondse sloopwerkzaamheden dit onderzoek uit te voeren. Voorafgaand aan het onderzoek wordt een Programma van Eisen ter toetsing aan de gemeente Meerssen voorgelegd, waarna op basis van de resultaten van het onderzoek een selectiebesluit kan worden genomen.

4.5 Cultuurhistorie

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met aanwezige cultuurhistorische waarden.

Binnen het besluitgebied en de directe omgeving zijn geen beschermde monumenten aanwezig. Daarnaast zorgt het planvoornemen niet voor een verstoring van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het uitvoeren van een cultuurhistorisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Hat aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.6 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de 'Wet natuurbescherming' (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is in de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening veranderd.

Toetsing

Soortenbescherming

Soortenmanagementplan/Clusteronthefing

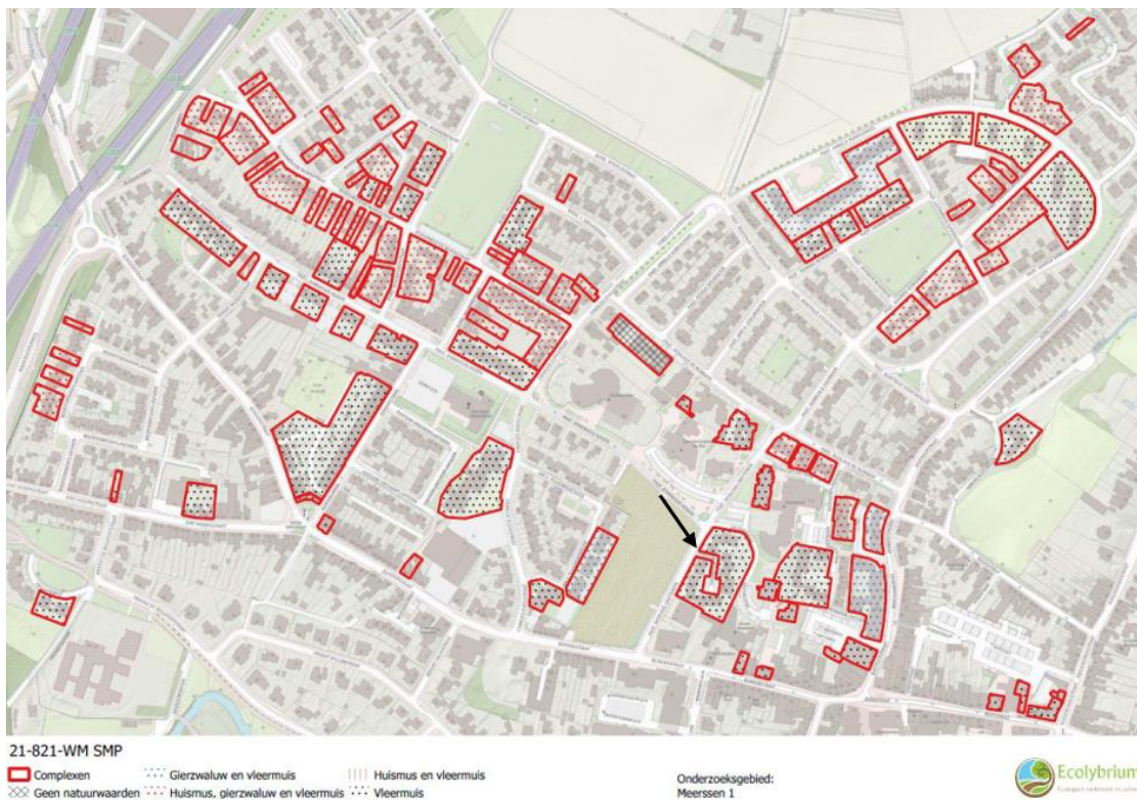
Woningcorporatie Wonen Meerssen werkt aan verbetering van de kwaliteit van haar woningbestand. Dit doet zij door enerzijds te kiezen voor renovatie en energetisch opwaarderen van woningen en anderzijds door te kiezen voor sloop en nieuwbouw van die woningen die niet meer voldoen aan de normen van deze tijd. De afgelopen jaren is geleidelijk duidelijk geworden, dat op basis van de planmatige aanpak door Wonen Meerssen een patroon is ontstaan in relatie tot de vigerende natuurwetgeving. De praktijk heeft uitgewezen dat een groot deel van het woningbezit van Wonen Meerssen in potentie geschikt is als verblijfplaats van streng beschermde

vogel- en vleermuissoorten. In de praktijk vergt dit intensief onderzoek en een planning die rekening houdt met de bijkomende onderzoeksdur. De beschermde diersoorten waar Wonen Meerssen het meest mee in aanraking komt, zijn de gebouwbewonende soorten. Dit betreft soorten die voor nest- en verblijfplaatsen sterk, zo niet geheel, gebonden zijn aan gebouwen. De meest algemeen voorkomende gebouwbewonende soorten in de bebouwde kom van een stad of dorp zijn gewone dwergvleermuis, huismus en gierzwaluw.

In de dagelijkse praktijk van de omgang met (streng) beschermde plant- en diersoorten in de bebouwde omgeving zijn het de vleermuizen en de vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest die het meest in het oog springen hetgeen een conflict kan vormen met het plan van Wonen Meerssen om de kwaliteit van haar woningbestand te verbeteren.

Derhalve wordt door Wonen Meerssen een clusterontheffing opgesteld en aangevraagd bij de provincie Limburg voor de complete vastgoedportefeuille van Wonen Meerssen, inclusief voorliggend besluitgebied. De clusterontheffing wordt opgesteld om gebouwbewonende dieren (in dit geval huismus, gierzwaluw, huiszwaluw, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en de laatvlieger) binnen het areaal vastgoed van Wonen Meerssen beter te beschermen. Dit gebeurt door informatie over verblijfplaatsen van de betreffende soorten vroegtijdig in het planproces van Wonen Meerssen in te brengen, zodat hier beter op geanticipeerd kan worden. Voor meer informatie met betrekking tot de clusterontheffing wordt verwezen naar bijlage 9.

In het kader van de sloop-, renovatie- en verduurzamingsplanning zijn ter plekke van de bebouwingsclusters van Wonen Meerssen verschillende veldonderzoeksrondes uitgevoerd om te bepalen of de betreffende bebouwingsclusters geschikt zijn als rust- en verblijfplaats voor de eerder genoemde diersoorten (huismus, gierzwaluw, huiszwaluw, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en de laatvlieger). De resultaten hiervan zijn op de navolgende afbeelding weergegeven.

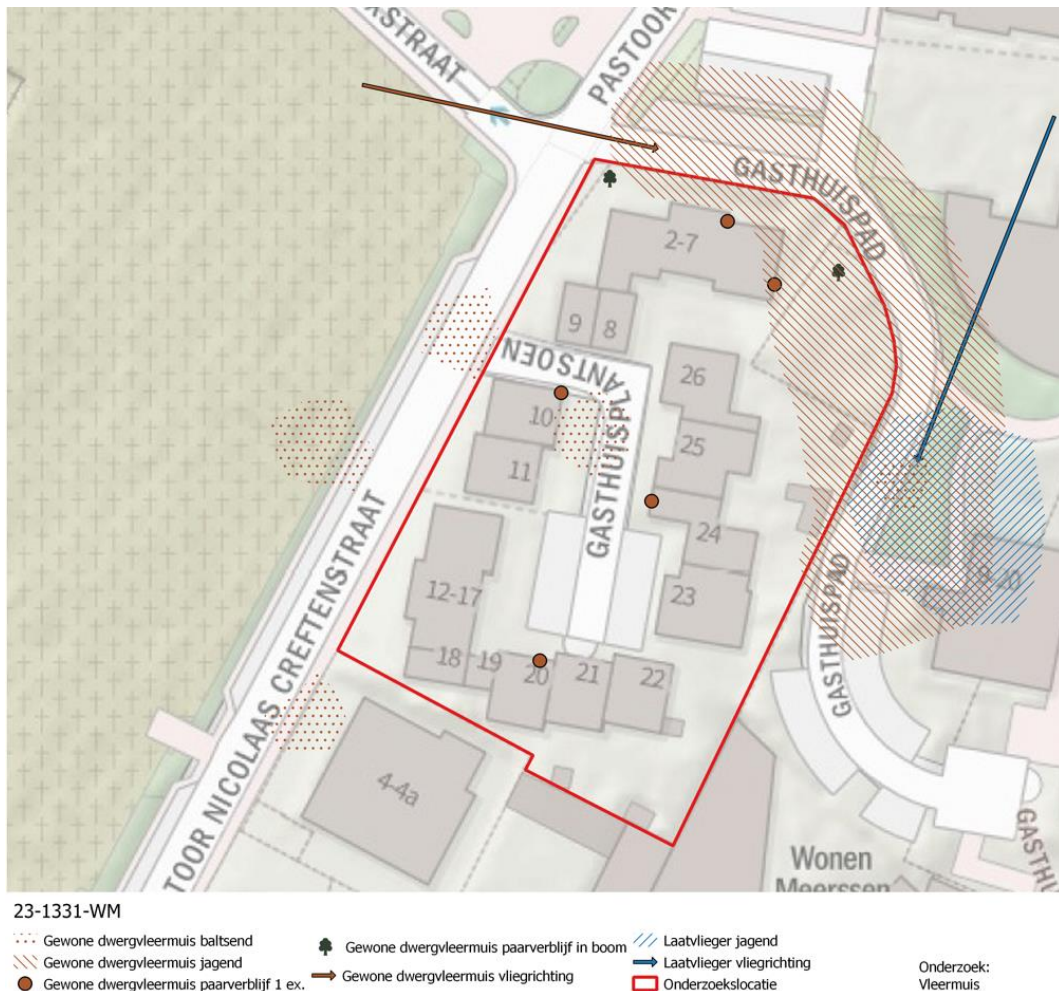


Afbeelding geschiktheidsbeoordeling deelkaarten Meerssen uit de Clusterontheffing. Het besluitgebied is met een zwarte pijl aangeduid.

Op basis van de hierboven weergegeven afbeelding is het besluitgebied geschikt bevonden voor de vleermuis.

Nader onderzoek vleermuizen

Ten behoeve van de clusteronthefing is specifiek voor het besluitgebied nader onderzoek uitgevoerd voor wat betreft vleermuizen, omdat de bebouwing geschikt is voor het herbergen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Dit nader onderzoek is uitgevoerd en opgenomen in bijlage 10 van voorliggende onderbouwing. Hieronder wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. De resultaten zijn tevens weergegeven op de onderstaande afbeelding.



Afbeelding onderzoeksresultaten nader onderzoek vleermuizen ter plaatse van het besluitgebied.

Vaste rust- en verblijfplaatsen

Er zijn 5 vaste rust- en verblijfplaatsen (allemaal paarverblijven) van gewone dwergvleermuizen aangetroffen in de te slopen woningen. Deze verblijfplaatsen doen mogelijk ook dienst als winterverblijfplaats voor deze dieren. Daarnaast zijn er 2 paarverblijfplaatsen aangetroffen in twee bomen nabij de te slopen bebouwing. Per verblijfplaats is telkens 1 dier vastgesteld.

Massawinterverblijfplaatsen zijn niet aangetroffen, evenals andere vaste rust- en verblijfplaatsen.

Door de sloop van de panden gaan 5 paarverblijfplaatsen (en winterverblijfplaatsen) verloren. In het kader van de nog te ontvangen clusteronthefing, dienen de verplichte tijdelijke en permanente maatregelen getroffen te worden, om daarmee dit verlies te vereffenen.

Foerageergebied

Rondom de woningen ligt een redelijk goed ontwikkeld jachtgebied voor vleermuizen, waardoor meerdere dieren en meerdere soorten langdurig gejaagd wordt. Er zijn waarnemingen verricht van jagende laatvliegers en rosse vleermuizen en eenmaal is er een Myotis-soort aangetroffen (mogelijk een baardvleermuis, maar de geluidsanalyses lieten dit niet eenduidig zien). Geconcludeerd kan worden dat het aanwezige groen voor meerdere soorten als onderdeel uitmaakt van primair jachtgebied.

De werkzaamheden leiden echter niet tot een verstoring en/of vernietiging van primaire jachtgebieden, omdat de werkzaamheden hier in en rondom uitgevoerd worden.

Vliegroutes

Er zijn geen vaste vliegroutes vastgesteld van vleermuizen. De aangetroffen soorten vliegen via diverse structuren door het gebied, waarbij ze in dit geval niet eenduidig gebruik maken van een of twee vliegroutes.

Op basis van de mogelijke effecten die optreden door de voorgenomen werkzaamheden in relatie tot de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming blijkt dat er sprake is van een ontheffingsplicht voor wat betreft de verstoring en vernietiging van de vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. De aangevraagde clusterontheffing voorziet hierin.

Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit

De provincie Limburg heeft op 11 oktober 2024 besloten de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit te verlenen ter hoogte van de Gasthuisplantsoen 2-26 te Meerssen (zaaknummer: Z2024-00001257). Zie hiervoor de in bijlage 11 bij deze onderbouwing opgenomen omgevingsvergunning.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand ten opzichte van Natura 2000-gebieden wordt geen verstoring verwacht.

Natuur Netwerk Nederland

De planlocatie is gelegen buiten het Natuur Netwerk Nederland (Natuurnetwerk Limburg). Aangezien het Natuur Netwerk in Limburg geen externe werking kent is vastgesteld dat een verdere toetsing niet aan de orde is.

Stikstof

Door Kragten is een stikstofonderzoek uitgevoerd om te bepalen of als gevolg van dit initiatief significant negatieve gevolgen op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de als bijlage 12 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen rapportage van het onderzoek.

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situatie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve gevolgen derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling evenals een vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is.

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in de wet Natuurbescherming die vallen onder het onderdeel houtopstanden.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van ecologie bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het besluitgebied voorziet in de realisatie van 52 gestapelde sociale huurwoningen op een locatie van 25 te slopen grondgebonden en gestapelde sociale huurwoningen. Op basis van de kengetallen van het CROW geldt voor de sociale huurwoningen in weinig stedelijk gebied in de zone centrum' een verkeersgeneratie van minimaal 3,7 en maximaal 4,5 motorvoertuigenbewegingen per etmaal voor gestapelde woningen. Voor 52 gestapelde sociale huurwoningen betekent dit een verkeersaantrekkende werking van minimaal 192,4 en maximaal 234 motorvoertuigenbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag.

In de huidige situatie is op de voorgenomen locatie sprake van een 25 sociale huurwoningen, onderverdeeld in grondgebonden huurwoningen (7) en gestapelde woningen (18). Op basis van de kengetallen van het CROW geldt voor de sociale huurwoningen in weinig stedelijk gebied in de zone centrum' een verkeersgeneratie van minimaal 4,8 en maximaal 5,6 motorvoertuigenbewegingen per etmaal voor grondgebonden woningen (minimaal 33,6/ maximaal 39,2) en minimaal 3,7 en maximaal 4,5 motorvoertuigenbewegingen per etmaal voor gestapelde woningen (minimaal 66,6/ maximaal 81). Dit komt gezamenlijk neer op minimaal 105,1 en maximaal 120,2 motorvoertuigenbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag.

Ten opzichte van de huidige situatie is met het voorgenomen plan sprake van een toename van het aantal motorvoertuigenbewegingen met afgerond minimaal 87 en maximaal 113,8 op een gemiddelde weekdag. Met deze relatief beperkte toename van het aantal motorvoertuigenbewegingen zijn er mede gezien de directe nabijheid van wijk- en gebiedsontsluitingswegen geen problemen met verkeersafwikkelingen op het omliggende wegennet te verwachten.

Parkeren

Auto

Het besluitgebied voorziet in de realisatie van 52 gestapelde sociale huurwoningen. Voor deze woningen geldt op basis van de gemeentelijke parkeernormen uit de Nota Parkeerbeleid Meerssen 2022-2025 dat dient te worden voorzien in 1,1 parkeerplaatsen per woning (incl. bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaatsen per woning).

In overleg met de gemeente Meerssen is besproken dat er een verrekening mag plaatsvinden van de bestaande situatie (huidig aantal woningen: 25) met de toekomstige situatie (nieuw aantal woningen: 52). Dit resulteert in 27 woningen waar de parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen per woning voor moet worden berekend. Op basis hiervan dient met betrekking tot het planvoornemen te worden voorzien in 30 parkeerplaatsen ($27 \times 1,1 = 29,1$, afgerond naar boven = 30).

Conform het gemeentelijk parkeerbeleid is het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgelost. Dit geldt voor zowel het aantal benodigde parkeerplaatsen voor vaste gebruikers als voor het aantal bezoekersparkeerplaatsen.

Binnen het besluitgebied wordt onder het eerste deelcomplex dat evenwijdig is gesitueerd aan en georiënteerd op de Pastoor Nicolaas Creftenstraat een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd met 26 parkeerplaatsen. Direct ten noorden van het deelcomplex is op maaiveldhoogte een parkeerplaats aanwezig met in totaal 16 parkeerplaatsen. Van deze parkeerplaatsen, welke volledig in eigendom zijn van Wonen Meerssen, worden de resterende 4 parkeerplaatsen gereserveerd ten behoeve van het planvoornemen. Zie hiervoor de in de bijlagen opgenomen situatietekeningen en plattegronden. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Fiets

Binnen de ondergrondse parkeergarage is eveneens ruimte ingericht voor 84 fietsparkeerplekken. Bovengronds, op de begane grond, wordt bij de hoofdingang van het eerste deelcomplex 20 fietsparkeerplekken/10 scootmobielparkeerplekken gerealiseerd. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid geldt voor appartementen met

een dergelijke fietsberging een norm van minimaal 2 fietsparkeerplekken per appartement (in totaal 104). Gesteld kan worden dat het planvoornemen voldoet aan de fietsparkeernormen.

Conclusie

Het plan leidt kortom tot een relatief beperkte toename van het aantal motorvoertuigbewegingen waardoor gesteld kan worden dat dit geen probleem zal opleveren voor wat betreft de verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet. Inzake parkeren wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor zowel auto's als fietsen binnen het besluitgebied. Vanuit verkeerskundig oogpunt bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.8 Milieueffectrapportage

Algemeen

Om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven, dient in een vroeg stadium te worden beoordeeld of de toekomstige activiteiten mogelijk significante effecten hebben op milieu, natuur of landschap. Een eerste stap in dit proces is een beoordeling of het planvoornemen voldoet aan de drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Besluit m.e.r.

In het Besluit m.e.r. zijn in de onderdelen C en D van de bijlagen beoordelingsdrempels opgenomen, op grond waarvan bepaald kan worden of voor een bepaalde ontwikkeling een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een m.e.r.-procedure uitgevoerd dient te worden. Deze drempels zijn indicatief. Dit houdt in dat het niet vanzelfsprekend is dat wanneer een ontwikkeling beneden deze drempelwaarden blijft, er geen m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de Dlijst, maar welke beneden de drempelwaarden blijft, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Uit deze toets zijn twee conclusies mogelijk:

- Er is geen m.e.r.-beoordeling nodig, want belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.
- Er is een m.e.r.-beoordeling dan wel direct een m.e.r. noodzakelijk, aangezien belangrijke negatieve milieugevolgen niet vallen uit te sluiten.

In bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' zijn de selectiecriteria beschreven die bepalen of er mogelijk sprake is van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Hierbij moet worden gedacht aan de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en natuurlijk de mate van verontreiniging of hinder. Ten tweede is de locatie van de projecten natuurlijk van belang. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen of een project in de nabijheid van een gevoelig gebied is gelegen. Voorbeelden van gebieden die extra aandacht vragen zijn wetlands, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurgebieden en bij wet beschermde gebieden. Bij de samenhangende beoordeling van bovenstaande kenmerken van een project en de potentiële aanzienlijke milieugevolgen dient het volgende te allen tijde te worden meegewogen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grens overschrijdende karakter van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

De ontwikkeling is in het Besluit m.e.r. niet opgenomen in onderdeel C, maar kan wel geschaard worden onder onderdeel D, onder categorie D1.1.2 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Hiervoor zijn de volgende drempelwaarden zijn opgenomen:

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Relevantie voor het besluitgebied

Omdat het planvoornemen ruim beneden de drempelwaarden valt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Naast het Besluit m.e.r. wordt ook de Wet natuurbescherming als afwegingskader gehanteerd. Indien er namelijk sprake is van significante negatieve effecten op een Natura 2000-gebied, geldt een plan m.e.r.-plicht. Bij de ontwikkelingen binnen het besluitgebied zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet aan de orde. Er is geen plan m.e.r.-plicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Naar aanleiding van het bovenstaande is het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag in een zo vroeg mogelijk stadium voor de voorbereiding van een besluit een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Het planvoornemen ligt ruim onder de plandrempels waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is. Gelet hierop worden de (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet overschreden, zodat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden uitgevoerd.

In de navolgende tabel zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van voorliggende bestemmingsplan diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor alle voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in dit hoofdstuk, blijkt dat het plan slechts beperkte milieueffecten heeft.

Kenmerken van het plan	
Omvang van het project (relatie met drempel Dlijst)	D11.2 : "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Het planvoornemen maakt de realisatie van 52 gestapelde sociale huurwoningen mogelijk. De indicatieve drempel uit de Dlijst wordt daarmee niet overschreden.
Cumulatie met andere projecten	Er zijn geen autonome ontwikkelingen in de omgeving van het besluitgebied bekend, waardoor geen sprake is van cumulatie van milieueffecten met andere projecten.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
Productie afvalstoffen	Zowel tijdens de aanleg als de gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Voor wat betreft de afvoer van (huishoudelijk en sloop) afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke resteffecten die aanleiding zouden geven tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.
Verontreiniging en hinder	<i>Bodem</i> Op basis van paragraaf 4.1.1 blijkt dat er geen aanleiding is om te vermoeden dat er ter plaatse sprake is van een bodemverontreiniging. Datzelfde geldt ook voor wat betreft de aanwezigheid van asbest in de bodem. <i>Water</i> Op basis van paragraaf 4.3 blijkt dat er vanuit het aspect water geen

	<p>belemmeringen bestaan.</p> <p><i>Flora en fauna</i> Op basis van paragraaf 4.6 blijkt dat er sprake is van een ontheffing in het kader van de Wnb voor soorten. Dit wordt ondervangen in de gebiedsbrede clusterontheffing/Soortenmanagementplan welke in procedure is bij de provincie Limburg. De provincie Limburg heeft op 11 oktober 2024 besloten de gevraagde omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit te verlenen. Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen.</p> <p><i>Archeologie</i> Op basis van paragraaf 4.4 blijkt dat er vanuit het aspect archeologie nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is in de vorm van een archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voorafgaand aan het onderzoek wordt een Programma van Eisen ter toetsing aan de gemeente Roermond voorgelegd, waarna op basis van de resultaten van het onderzoek een selectiebesluit kan worden genomen.</p> <p><i>Geluid</i> Op basis van paragraaf 4.1.2 blijkt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan.</p> <p><i>Bedrijven en milieuzonering</i> Op basis van paragraaf 4.1.4 blijkt dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen bestaan.</p> <p><i>Luchtkwaliteit</i> Op basis van paragraaf 4.1.3 blijkt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.</p> <p><i>Externe veiligheid</i> Op basis van paragraaf 4.2 blijkt dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan.</p>
Risico voor ongevallen	De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een toename van risico's in de omgeving. Er worden geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.
Plaats van de projecten	
Bestaand grondgebruik	Het besluitgebied is in de huidige situatie reeds bestemd ten behoeve van de functie wonen. Het bestaande grondgebruik levert geen belemmeringen op in relatie tot de beoogde ontwikkeling.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing.
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	<p>Wetlands: niet van toepassing</p> <p>Kustgebieden: niet van toepassing</p> <p>Berg- en bosgebieden: niet van toepassing</p> <p>Reservaten en natuurparken: niet van toepassing</p> <p>Habitat/richtlijngebieden: niet van toepassing (zie paragraaf 4.6)</p> <p>Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid: Nee.</p> <p>Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: nee.</p>
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Niet van toepassing

Conclusie

Op basis van deze paragraaf kan worden aangenomen dat er geen significant nadelige milieueffecten ontstaan door dit planvoornemen en dat op basis hiervan geen milieueffectrapportage noodzakelijk is.

5 HAALBAARHEID

5.1 Financieel

Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan, indien sprake is van in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen. De gemeente kan afzien van het opstellen van een exploitatieplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Het plan voorziet in de realisatie van 52 gestapelde sociale huurwoningen. Het betreft daarmee een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure grondexploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening gesloten.

De gronden binnen het besluitgebied zijn in eigendom van Wonen Meerssen. In de met de initiatiefnemer gesloten overeenkomst zijn afspraken opgenomen over onder meer het verhaal van kosten. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd, is het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van locatie-eisen aan de inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen middels een exploitatieplan niet nodig.

Gelet op het vorenstaande kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

5.2 Maatschappelijk

5.2.1 Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is er op gericht om in een vroegtijdig stadium kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van bewoners en omwonenden zodat deze reacties bij de verdere uitwerking van een planvoornemen kunnen worden betrokken. Met betrekking tot voorliggend planvoornemen heeft Wonen Meerssen op 2 november 2022 en 5 april 2023 informatiebijeenkomsten georganiseerd voor de huidige bewoners en omwonenden. De verslagen van deze bijeenkomsten zijn opgenomen in bijlage 13.

5.2.2 Ter inzage legging

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure voor eenieder gedurende zes weken ter inzage gelegd.

BIJLAGEN

B1 TEKENINGEN GASTHUISHOF FASE 1

B2 VOORONDERZOEK BODEM

B3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

B4 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

B5 AKOESTISCH ONDERZOEK GELUIDWERING GEVEL

B6 BEPERKTE VERANTWOORDING GROEPSRISICO

B7 WATERTOETS

B8 BUREAU- EN VERKENNEND VELDONDERZOEK ARCHEOLOGIE

B9 CLUSTERONTHEFFING/SOORTENMANAGEMENT PLAN

B10 NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN

B11 OMGEVINGSVERGUNNING FLORA- EN FAUNA- ACTIVITEIT

B12 ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE

B13 VERSLAGEN INFORMATIEBIJEENKOMSTEN

