

vandewall
planologisch advies

Pletsstraat – Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde) fase 2

Gemeente Meerssen

COLOFON

Opdrachtgever:	Kaspro B.V.
IDN-nummer:	NL.IMRO.0938.BJP04001-
Versie:	VG01
Status	vastgesteld
Datum:	15 maart 2022
Auteur:	K. Moonen
2 ^e lezer:	C. Vandewall
Kwaliteitscontrole:	A. Stols
Projectnummer:	VPA 2021.12

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Situering projectlocatie	4
1.3 Juridische status	5
1.4 Planvorm	7
1.5 Leeswijzer	7
2 Planologisch beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	19
3 Beschrijving projectlocatie	20
3.1 Ligging en begrenzing van de projectlocatie	20
4 Planbeschrijving	23
4.1 Algemeen	23
4.2 Bouwplan	23
4.3 Parkeren	27
5 Omgevingsaspecten	29
5.1 Akoestiek	29
5.2 Water	30
5.3 Bodem	31
5.4 Natuurwaarden	32
5.5 Luchtkwaliteit	33
5.6 Externe veiligheid	34
5.7 Bedrijfshinder	35
5.8 Archeologie	35
6 Uitvoerbaarheid	36
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.2 Economische uitvoerbaarheid	36
7 Eindconclusie	37
Bijlage Verbeelding	38



Separate bijlagen:

- 1) Parkeer- en verkeersonderzoek centrumplan Bunde, HaskoningDHV Nederland B.V., rapportnummer R003_T&P_BE1276 (01/Finale versie), d.d. 20.05.2016;
- 2) Maximalisatie behandelkamers, HaskoningDHV, kenmerk BG2129_T&P_NT_1806011557, d.d. 01.06.2018;
- 3) Akoestisch onderzoek bouwplan St. Agnesplein te Bunde, Econsultancy, rapportnummer 1262.003 (versie D2), d.d. 24.05.2016;
- 4) Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Sint Agnesstraat te Bunde, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA170156.R01, d.d. 30.01.2018;
- 5) Bouwaanvraagberekeningen Centrumplan te Bunde, Kompas, kenmerk 21025 RAP01 Bouwaanvraagberekeningen CP Bunde 20210512 (Definitief), d.d. 12.05.2021;
- 6) Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek St. Agnesplein-Pletsstraat te Bunde gemeente Meerssen, Econsultancy, rapportnummer 11060545 (Definitief), d.d. 08.02.2012.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 6 oktober 2016 is door de raad van de gemeente Meerssen het bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)' vastgesteld. Middels de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de revitalisering van het Sint Agnesplein en omgeving in de kern Bunde mogelijk gemaakt. Fase 1 van deze ontwikkeling voorziet in de realisering van een nieuwe supermarkt met hierboven 18 sociale huurwoningen (appartementen) en de herstructurering van het parkeerterrein. Deze fase is inmiddels afgerond.

De initiatiefnemer is thans voornemens fase 2 van de ontwikkeling uit te voeren. Fase 2 voorziet in de ontwikkeling van een nieuw gebouw ter plaatse van het onderhavige perceel aan de Pletsstraat (thans ongenummerd, gelegen naast nummer 16). Het plan voorziet oorspronkelijk in de realisering van een gezondheidscentrum op de begane grond en de eerste verdieping en twee appartementen op de tweede verdieping van het gebouw. Gaandeweg de ontwikkeling is gebleken dat een duidelijke behoefte bestaat aan appartementen in Bunde, in plaats van een gezondheidscentrum op zowel de begane grond als op de eerste verdieping.

Daarom heeft de initiatiefnemer bij de gemeente Meerssen een verzoek ingediend om het gezondheidscentrum te verkleinen en op de eerste en tweede verdieping van het pand vier appartementen te realiseren, in plaats van twee appartementen op de tweede verdieping. Op 9 april 2019 heeft de gemeente Meerssen ingestemd met dit verzoek. Om het gewijzigde plan te kunnen realiseren dient echter afgeweken te worden van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)'. In dit bestemmingsplan is immers een maximum aantal wooneenheden van 20 wooneenheden vastgelegd (18 woningen boven de supermarkt aan het Sint Agnesplein en twee woningen boven het gezondheidscentrum aan de Pletsstraat). Door het gewijzigde plan is sprake van in totaal 22 wooneenheden binnen het plangebied van het bestemmingsplan. Daarnaast is in het bestemmingsplan vastgelegd dat de onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' minimaal 3,50 meter hoog dient te zijn. Het onderhavige bouwplan voorziet in een onderdoorgang met een hoogte van 3,17 meter.

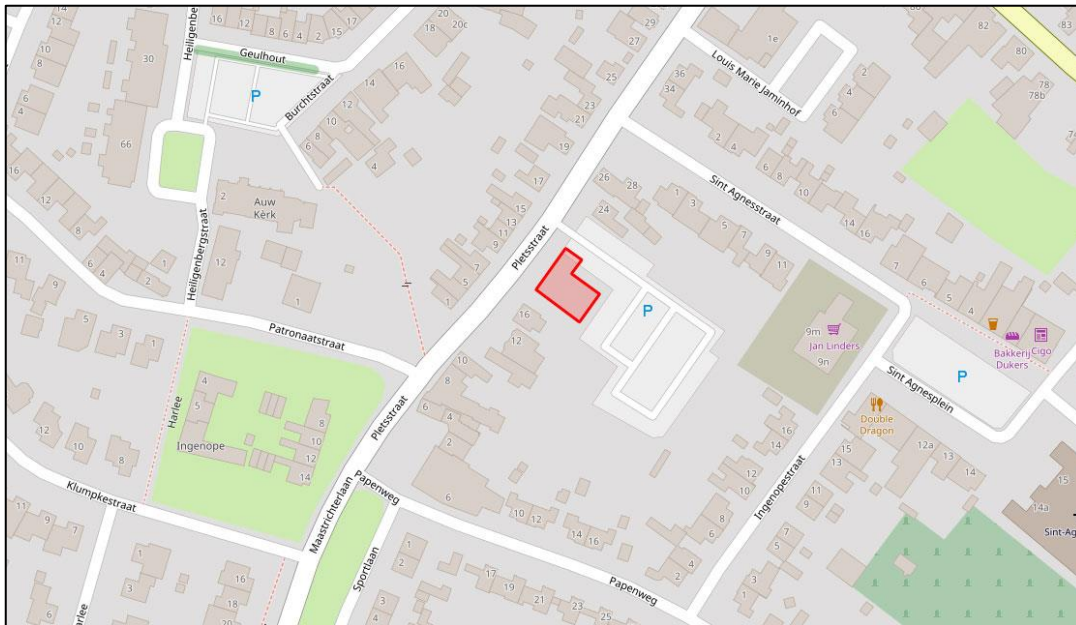
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerssen is bereid de strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan weg te nemen door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo. Een verplicht onderdeel van deze procedure is een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Dit document ligt thans voor.

1.2 Situering projectlocatie

De projectlocatie wordt gevormd door de gronden ter plaatse van het bouwvlak dat op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)' is opgenomen ter plaatse van het perceel plaatselijk bekend als Pletsstraat ongenummerd en kadastraal bekend als gemeente Bunde, sectie C, nummers 2166, 2167, 2169, 2172 en 2188 (allen gedeeltelijk). De projectlocatie heeft een oppervlakte van 365 m².



Op het onderstaande overzichtskaartje is de ligging van de projectlocatie binnen rode belijning weergegeven:



Ligging projectlocatie

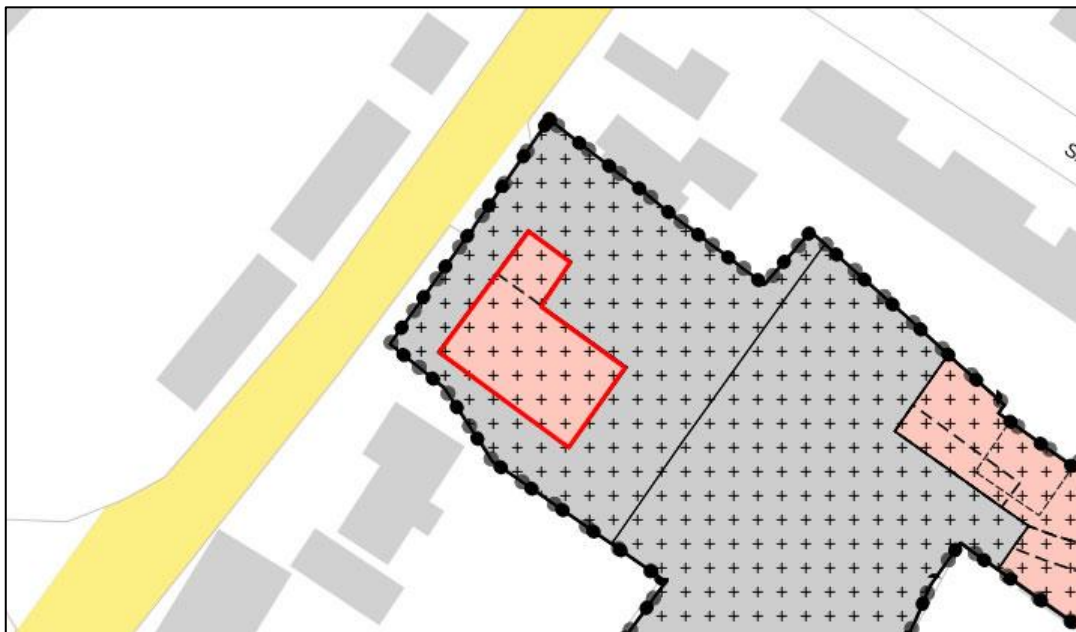
1.3 Juridische status

Bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)'

De projectlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)' (vastgesteld d.d. 06.10.2016) van de gemeente Meerssen. In dit bestemmingsplan is de projectlocatie volledig bestemd tot 'Centrum'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing. De projectlocatie omvat het ter plaatse op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarvan een gedeelte tevens is voorzien van de aanduiding 'onderdoorgang'.



Op onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven, waarbij de projectlocatie door middel van de rode omkadering is aangeduid:



Uitsnede bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)'

Enkelbestemming 'Centrum'

De volledige projectlocatie is bestemd tot 'Centrum'. De tot 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- dienstverlening;
- maatschappelijke doeleinden;
- kantoren;
- consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes;
- informatie- en communicatiedoeleinden;
- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en uitsluitend op de begane grond; (*)
- uitsluitend voorziening ten behoeve van verkeer en verblijf op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang'. Hier dient de begane grond vrij te blijven van bebouwing;
- een laad- en losruimte ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats'; (*)
- wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
- verkeersvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

zolang deze qua aard en afmetingen passen binnen het benodigde voorzieningenniveau behorende bij de omvang van de kern en met de daarbij behorende voorzieningen.

()*: deze aanduiding is niet van toepassing op de onderhavige projectlocatie.

Binnen het bouwvlak dat ter plaatse van de onderhavige projectlocatie is opgenomen mag een gebouw met een bouwhoogte van maximaal 12,00 meter worden gerealiseerd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.



Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'

De volledige projectlocatie is tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundige waardevolle elementen en terreinen. Voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een bodemverstoring met een diepte van 0,50 meter beneden het maaiveld en een oppervlakte van 250 m² of meer, dient voorafgaand archeologisch onderzoek plaats te vinden. De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect archeologie is beschreven in paragraaf 5.8 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Strijdigheid met het bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)'

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, omdat het maximum aantal wooneenheden dat in het bestemmingsplan is vastgelegd wordt overschreden. In het bestemmingsplan is in artikel 3.2.1, sub b. vastgelegd dat binnen het gehele plangebied maximaal 20 wooneenheden gerealiseerd mogen worden. Door in plaats van twee woningen vier woningen te realiseren in het nog te bouwen gebouw op de onderhavige projectlocatie, komt het aantal wooneenheden in totaal op 22. Daarnaast is sprake van een strijdigheid met de bouwregels die gelden ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang'. In artikel 3.2.2, sub c. van het bestemmingsplan is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' de begane grond tot een hoogte van minimaal 3,50 meter vrij dient te blijven van bebouwing. In het beoogde bouwplan bedraagt deze bebouwingsvrije hoogte slechts 3,17 meter.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerssen is bereid de strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan weg te nemen door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo. Een verplicht onderdeel van deze procedure is een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Dit document ligt thans voor.

1.4 Planvorm

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerssen is bereid de strijdigheid met het bestemmingsplan weg te nemen alsmede de bouwactiviteiten toe te staan door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo ('projectafwijkingbesluit'). Hierbij dient de uitgebreide procedure omgevingsvergunning te worden doorlopen. Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende plan voorziet in deze vereiste.

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding, in de vorm van een eenvoudige verbeelding (IDN-code NL.IMRO.0938.BJP04001-VG01) met de begrenzing van de projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen. De analoge versie van deze verbeelding is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

1.5 Leeswijzer

In het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing is in hoofdstuk 2 een overzicht van de planologische beleidskaders opgenomen, bestaande uit rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van de projectlocatie gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het (bouw)plan dat aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Hoofdstuk 5 behandelt de verschillende (milieu-)planologische omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 zijn de economische en maatschappelijke



uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning beschreven en hoofdstuk 7 geeft een samenvatting (eindconclusie) ten aanzien van dit plan.



2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk worden de landelijke wet- en regelgeving, het Rijksbeleid, het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op de projectlocatie, toegelicht.

2.1 Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Bij de natuurwetgeving kan onderscheid worden gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. In het kader van ruimtelijke ontwikkeling dient ten aanzien van de gebiedsbescherming met name gekeken te worden naar de stikstofdepositie als gevolg van een plan op naburige Natura2000-gebieden. Een aantal van deze gebieden is (zeer) gevoelig als het gaat om stikstofdepositie en daarom is het van belang vooraf inzicht te hebben in de stikstofdepositie in de bouwfase en de gebruiksfase van het bouwplan.

Soortenbescherming

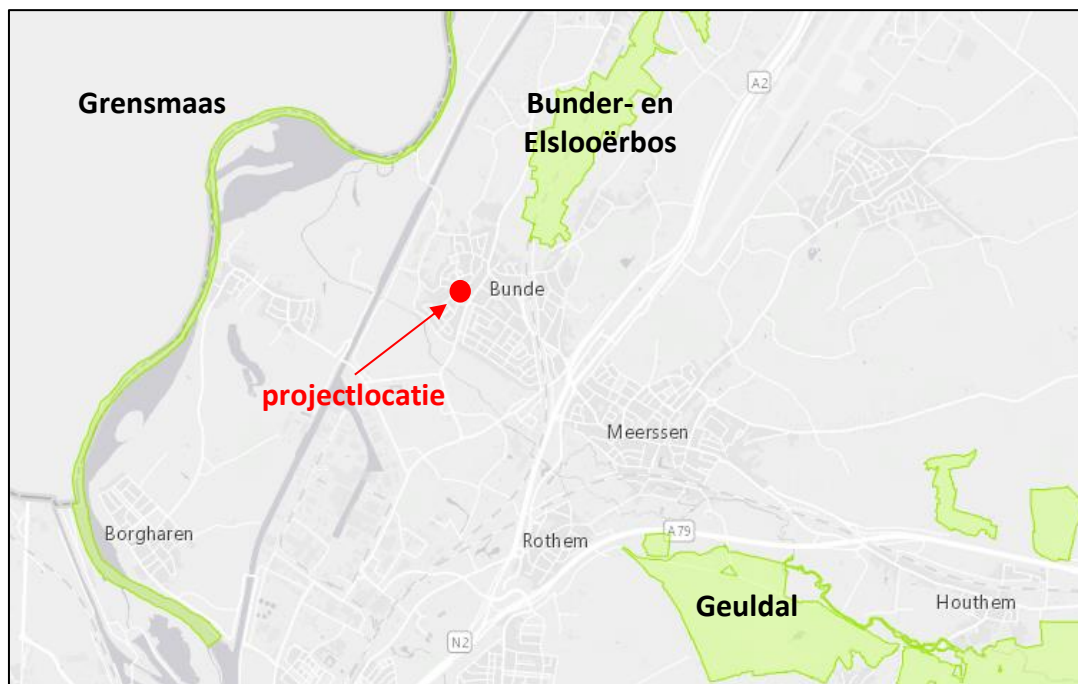
Bij de soortenbescherming is het van belang te onderzoeken of met de beoogde ontwikkeling (habitats van) beschermde flora en fauna (kunnen) worden verstoord. Indien dit het geval is dient te worden aangegeven hoe deze verstoring kan worden voorkomen dan wel worden gemitigeerd dan wel gecompenseerd.

Projectlocatie

In de omgeving van de projectlocatie zijn drie Natura2000-gebieden gesitueerd. Ten noorden en ten westen van de projectlocatie, op een afstand van circa 1,4 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Grensmaas'. Op een afstand van circa 500 meter ten noorden van de projectlocatie ligt het Natura2000-gebied 'Bunder- en Elsooërbos'. Ten zuidoosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 2,6 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Geuldal'.



Op het onderstaande kaartje is de ligging van de projectlocatie globaal weergegeven middels een rode stip. De genoemde Natura2000-gebieden zijn middels een groene kleur weergegeven:



Kaartje Natura2000-gebieden

Hoe met de gebieds- en soortenbescherming is omgegaan in dit plan is beschreven in paragraaf 5.4 ('Natuurwaarden') van deze ruimtelijke onderbouwing.

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- 1) het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- 2) het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- 3) het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden worden behouden.

Op basis van deze hoofddoelen zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die gezamenlijk bijdragen aan het realiseren daarvan. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.



Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Dit beleid is op deze lagere overheidsniveaus verder uitgewerkt. Verwezen wordt naar het provinciaal en gemeentelijk beleid zoals verwoord in paragraaf 2.2 en 2.3 van dit hoofdstuk.

Projectlocatie

De SVIR kent geen specifieke uitgangspunten voor dit plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen. In het Barro zijn regels opgenomen voor de nationale belangen: rijksvaarwegen, mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Projectlocatie

Uit het Barro volgen geen nationale belangen die een planologisch-juridische doorwerking hebben op de projectlocatie. Dit houdt in dat er voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 5.20 Bor zijn, voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet, de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Hierdoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' ook op projectafwijkingsbesluiten van toepassing. Daarnaast is de toepassing van deze motivatieplicht ook vanuit de Omgevingsverordening Limburg verplicht gesteld.

Projectlocatie

Voor de bespreking van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt verwezen naar paragraaf 2.2 ('Provinciaal beleid') van deze ruimtelijke onderbouwing.

Besluit m.e.r.

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

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

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.



Het onderhavige plan kan niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het plan betreft een kleine wijziging van een in een eerder stadium beoogd bouwplan, dat reeds is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. De bebouwing is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. De afwijking behelst het toevoegen van twee extra wooneenheden ten opzichte van hetgeen op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Het opstellen van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is derhalve niet aan de orde.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg/geconsolideerde versie Omgevingsvisie Limburg

Op 13 augustus 2019 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven.

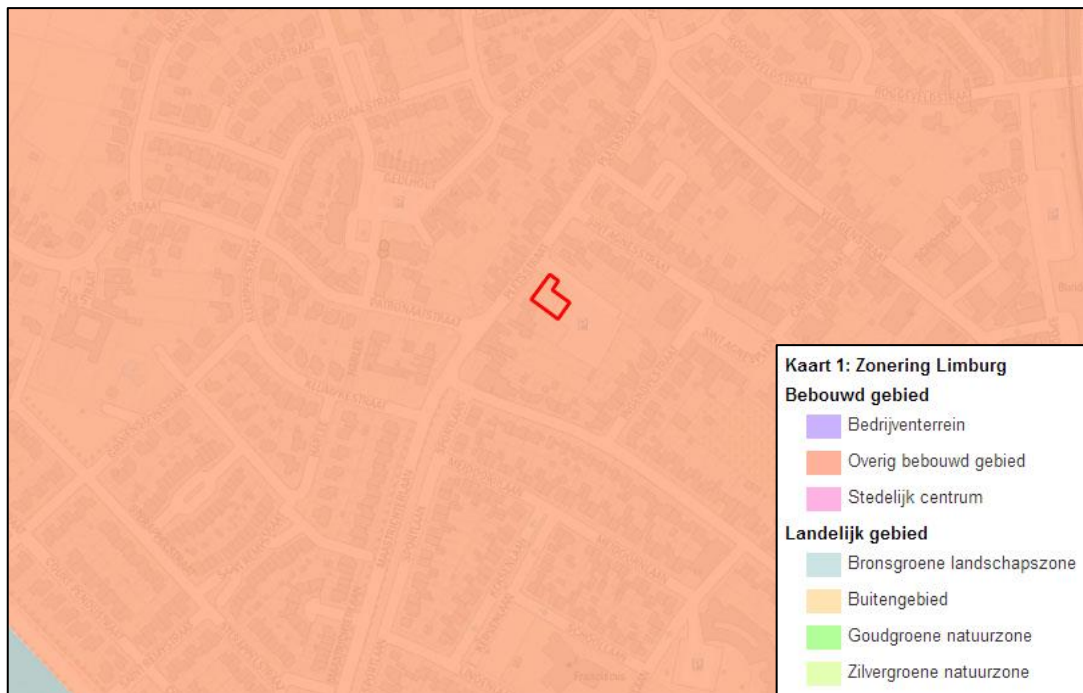
In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder voor duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Projectlocatie

Op de bij het POL2014 behorende kaart 'Zonering Limburg' is de projectlocatie volledig gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'.



Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart 'Zonering Limburg' weergegeven. De projectlocatie is op deze afbeelding middels een rode kleur omlijnd:



Uitsnede Kaart 'Zonering Limburg' uit het POL2014

Zone 'Overig bebouwd gebied'

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Deze zone omvat de huidige situatie en ruimtelijke dimensie van de steden en de plattelandskernen. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in de zone 'overige bebouwd gebied' liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan behelst de realisering van een gezondheidscentrum en vier appartementen. Deze functies, die een bijdrage leveren aan een leefbare en kwalitatief hoogwaardige leefomgeving, zijn passend binnen de beleidsuitgangspunten die gelden ter plaatse van de zone 'Overig bebouwd gebied'.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan aansluit bij de beleidsdoelstelling welke in het POL2014 zijn geformuleerd.

Ontwerp Omgevingsvisie Limburg

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.09.2020 het ontwerp vastgesteld van de Provinciale Omgevingsvisie POVI). Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030-2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen,



bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manier waarop Limburg wordt klaargemaakt voor de toekomst.

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

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

In de Omgevingsvisie is een algemene zonering opgenomen. De projectlocatie is gelegen in de zone 'Landelijke kern'. De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier de belangrijkste uitgangspunten.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een gezondheidscentrum en vier appartementen. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met het beleidsuitgangspunt om de leefbaarheid en vitaliteit van de landelijke kernen hoog te houden.

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg wordt tevens aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. Voor de beschrijving van de 'ladder' in algemene zin wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze toelichting.

Projectlocatie

Voorvraag: Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens de ladder te motiveren dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (hierna: NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Evenals in het Bro is ook in de Omgevingsverordening Limburg een regeling opgenomen ten aanzien van het toepassen van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. In artikel 2.2.2 van paragraaf 2.2 van de OVL2014 is, aanvullend op het Bro vermeld dat bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.



In het onderhavige geval is sprake van de realisering van een gebouw met een gezondheidscentrum op de begane grond en vier appartementen op de verdiepingen. De woonfunctie en het gezondheidscentrum evenals de bouwmogelijkheid voor het realiseren van het gebouw zijn reeds mogelijk op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)'. Er is echter sprake van een aanpassing van het plan die ertoe leidt dat op de verdiepingen vier appartementen worden gerealiseerd, in plaats van de eerder geplande twee appartementen. Hiermee neemt het aantal wooneenheden binnen het plangebied van het voornoemde bestemmingsplan toe. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat maximaal 20 nieuwe wooneenheden gerealiseerd mogen worden. Door de wijziging van het oorspronkelijke plan komt het aantal wooneenheden nu in totaal op 22. Er is derhalve sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Deze wijziging leidt per saldo tot een 'nieuwe' ontwikkeling van twee wooneenheden. Het gebouw waarin deze wooneenheden worden gerealiseerd is reeds toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Er kan dan ook worden gesteld dat deze ontwikkeling niet kan worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse (inmiddels na fusie 16) gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio.

Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

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

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

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



Tijdelijke versoepeling compensatieregeling (regionaal besluit maart 2019)

(*) opmerking: deze beleidsregel is inmiddels komen te vervallen vanwege de recente vaststelling van de nieuwe beleidsregel 'Ruime baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Om een volledig en chronologisch overzicht te geven van de ontwikkeling van het regionale woningbouwbeleid in Zuid-Limburg, is de beleidsregel in het onderstaande uiteengezet.

Deze tijdelijke beleidsregel is opgesteld door de regio Zuid-Limburg in afstemming met de provincie Limburg en wordt als addendum toegevoegd aan de reeds door de raad vastgestelde structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Als algemene lijn uit de inventarisatie gericht op de tijdelijke versoepeling is op te merken dat een versoepeling gericht zou moeten zijn op de realisering van sociale huur én woningbouw voor specifieke doelgroepen. Daarnaast betroffen knelpunten met name strategische locaties (m.n. centra en aanloopstraten en invulling rotte plekken) en de herbestemming van leegstaand vastgoed en beeldbepalende panden. Daarbij is concreet aangegeven dat de compensatie van harde plancapaciteit in verhouding 1:4 in de praktijk als te zwaar wordt ervaren, het slechts gebruiken van één wijze van compensatie in de praktijk als onhandig wordt ervaren en dat de afbakening van de financiële compensatieregeling voor kleine woningbouwinitiatieven met slechts 5 woningen als te beperkt wordt ervaren. Op basis hiervan is een concreet voorstel voorbereid, waarin gedurende de versoepeling van de compensatie woningbouwplannen in drie categorieën worden beschouwd. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend.

De beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg luidt als volgt:

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen afgesproken. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Compenseren moet met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, kan ook worden gecompenseerd 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 woningmarktprogramming. 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. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogramming.

Tijdelijke versoepeling:

Gedurende de periode van versoepeling van de compensatie worden woningbouwplannen beschouwd in vier categorieën. Voor elke categorie is aangegeven welke eventuele compensatie wordt verwacht. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend als invulling van de compensatie.

1. UITZONDERINGSPLANNEN – GEEN COMPENSATIE

Dit betreffen de volgende woningbouwplannen, onder de voorwaarden zoals genoemd binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en/of aanvullende beleidsregels:

- Studentenwoningen in de benoemde gemeenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg)
- Woningbouw gericht op de doelgroep zorgbehoevenden (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg / vigerende beleidsregel).
- Tijdelijke woningen (max. 10 jaar) (conform vigerende beleidsregel).
- Woningbouw in Rijksmonumenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).



2. KWALITATIEF GOEDE PLANNEN – LICHT COMPENSATIE-REGIME

Dit betreft woningbouwplannen ter grootte van maximaal 25 woningen gericht op betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen (max. € 720,42 huur per maand, voor met name starters) en middeldure huurwoningen (tot max. € 950 huur per maand) en vergelijkbare betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters (max. prijsniveau tot en met de Starterslening-grens, provinciaal € 185.000,-) en voor senioren (tot max. NHG-grens: € 290.000,- VON). Voorwaarde is wel, dat deze woningen gebouwd worden in de dorpskernen en de stedelijke centra. Dit in lijn met de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg). Bijvoorbeeld: woningbouwprojecten in aanloopstraten of transformaties van commercieel vastgoed naar wonen in centra of kernen, bedoeld voor sociale doelgroepen, senioren en starters.

Licht compensatie-regime, d.w.z.:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1.
- financiële compensatie door een percentage van de WOZ-waarde (7%) conform de regeling kleine woningbouwinitiatieven, maar dan voor maximaal 25 woningen.
- een combinatie van compensatiemaatregelen een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

3. VERNIEUWINGSPLANNEN – VERLICHT COMPENSATIE-REGIME

Ondanks het overschot aan woningen (op termijn) op Zuid-Limburgs niveau, blijft er wel behoefte aan vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Ook als een nieuw woningbouwplan niet onder '1. Uitzonderingsplannen' of onder '2. Kwalitatief goede plannen' valt, kan het een goed plan zijn in het kader van vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Voor deze woningbouwinitiatieven blijven de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in stand, zoals o.a. 'meer stad-meer land' (inbreiden voor uitbreiden). Ook voor deze categorie woningbouwinitiatieven t.b.v. vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad is een tijdelijke versoepeling aan de orde, maar deze is zwaarder dan voor woningbouwplannen onder de categorie '2. Kwalitatief goede plannen' en betreft:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:2.
- een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

4. KWALITATIEVE VERBETERING VAN WONINGBOUWPLANNEN

Daarnaast wordt het voor gemeenten óók mogelijk om op basis van een aangetoonde kwalitatieve verbetering (betere aansluiting op de behoefte/PMC) van het woningbouwplan, harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1 te verplaatsen naar een andere locatie.

De beleidsregel is voor een periode van maximaal 2 jaar in werking getreden vanaf 21 maart 2019. Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze versoepeling, dienen binnen 2 jaar te zijn vastgesteld en binnen 5 jaar te zijn gerealiseerd (vanaf momentum van toevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering). Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. Deze regeling betreft een tijdelijke aanvulling op beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en kan niet met terugwerkende kracht worden ingezet. Naast deze beleidsregel is er in overleg met de regio, ruimte voor maatwerk oplossingen.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Onlangs is door de Zuid-Limburgse gemeenten de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Met de beleidsregel wordt de in het voorgaande beschreven beleidsafspraken VI uit de SVWZL voor goede plannen losgelaten. Deze beleidsregel komt in plaats van de eerder vastgestelde 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. Deze beleidsregel is derhalve komen te vervallen.



De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd, zoals is omschreven in de SVWZL. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

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

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

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Bovendien zijn goede plannen met name die plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met name woonwagens, sociale en middeldure huur en eventueel koop (onder voorwaarden) voor de doelgroep starters en ouderen tot een maximale koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens 2021: € 325.000,-).

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor 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. Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Onderhavig plan

In het onderhavige plan worden twee woningen mogelijk gemaakt die nog niet juridisch-planologisch geregeld zijn. Deze wooneenheden voldoen niet volledig aan de criteria die zijn vastgelegd in de beleidsregel. De twee genoemde koopappartementen betreffen woningen waarvan de verwervingskosten hoger zullen zijn dan de NHG-grens van € 325.000,-. De initiatiefnemer dient derhalve voor deze twee appartementen een financiële compensatie te betalen. Op basis van de 'Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven' bedraagt deze compensatie € 9.296,- per appartement.

De noodzakelijke afstemming binnen de woonregio Zuid-Limburg heeft plaatsgevonden. De financiële compensatie wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Meerssen.

Door de betaling van deze financiële compensatie wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.



2.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Meerssen 2020

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

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de aanpassing van een oorspronkelijk plan om aan de Pletsstraat een twee verdiepingen tellend gezondheidscentrum met hierboven twee appartementen te realiseren. Gaandeweg de ontwikkeling is gebleken dat een duidelijke behoefte bestaat aan appartementen in Bunde, in plaats van een gezondheidscentrum op zowel de begane grond als de eerste verdieping. Dit betekent een kleiner gezondheidscentrum bestaande uit één verdieping en de realisering van vier appartementen in plaats van twee appartementen. Aan dit type woningen (gelijkvloerse appartementen op een centrumlocatie in de nabijheid van diverse voorzieningen) bestaat thans wel een duidelijke behoefte.

Door het plan voor deze locatie aan te passen aan de huidige behoefte wordt de leefbaarheid in de kern Bunde versterkt. Het onderhavige plan is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten die zijn opgenomen in de Toekomstvisie Meerssen 2020.



3 Beschrijving projectlocatie

3.1 Ligging en begrenzing van de projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in de kern Bunde. Bunde is gelegen in het westelijke gedeelte van de gemeente Meerssen. De projectlocatie wordt gevormd door de gronden ter plaatse van het bouwvlak dat op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)' is opgenomen ter plaatse van het perceel plaatselijk bekend als Pletsstraat ongenummerd en kadastraal bekend als gemeente Bunde, sectie C, nummers 2166, 2167, 2169, 2172 en 2188 (allen gedeeltelijk). De projectlocatie heeft een oppervlakte van 365 m².

Op de onderstaande luchtfoto is de ligging van de projectlocatie binnen rode belijning weergegeven:



Luchtfoto met ligging projectlocatie

Direct ten noorden van de projectlocatie bevindt zich een aantal parkeerplaatsen en de toegangsweg vanaf de Pletsstraat tot het Sint Agnesplein. Verder ten noorden bevinden zich de woningen aan de Pletstraat 24, 26 en 28. Ten oosten van de projectlocatie bevindt zich het centrale gedeelte van het parkeerterrein aan het Sint Agnesplein, met nog verder ten oosten een supermarkt. Ten zuiden van de projectlocatie bevindt zich de woning aan de Pletsstraat 16 en de overige woningen aan de Pletsstraat, aflopend tot huisnummer 6. Ten westen van de projectlocatie, aan de overzijde van de Pletsstraat wordt de omgeving eveneens gevormd door woningen aan de Pletsstraat.



Op de onderstaande afbeelding is de projectlocatie vanaf de westzijde weergegeven, gefotografeerd vanaf de overzijde van de Pletsstraat. Op de achtergrond zijn het parkeerterrein en de supermarkt met bovenliggende appartementen aan het Sint Agnesplein zichtbaar:



De projectlocatie, gefotografeerd vanuit westelijke richting

De onderstaande afbeeldingen toont de Pletsstraat in zuidwestelijke richting:



De Pletsstaat in zuidwestelijke richting



Op de onderstaande afbeelding is de Pletsstraat in noordoostelijke richting weergegeven, ter hoogte van de toegangsweg tot het parkeerterrein op het Sint Agnesplein:



De Pletsstraat in noordoostelijke richting



4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Door architectenbureau Boosten-Rats is een bouwplan vervaardigd dat grotendeels past binnen de bouwregels die zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)'. De hoofdbouwmassa past binnen de bouwregels. Een kleine afwijking is gelegen in het feit dat op de verbeelding en in de regels behorende bij het bestemmingsplan is bepaald dat aan de noordzijde van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' een onderdoorgang met een bebouwingsvrije hoogte van minimaal 3,50 meter is voorgeschreven. Het voorliggende bouwplan voorziet in een onderdoorgang met een bebouwingsvrije hoogte van 3,17 meter.

Doordat daarnaast de invulling van het nog te realiseren gebouw afwijkt van de gebruiksregels uit het vigerende bestemmingsplan – er worden twee wooneenheden meer gerealiseerd dan toegestaan - dient een omgevingsvergunning te worden verleend om af te wijken van het bestemmingsplan. In deze omgevingsvergunningprocedure wordt de afwijking met betrekking tot de hoogte van de onderdoorgang meegenomen. Ter volledigheid wordt in dit hoofdstuk het beoogde bouwplan kort beschreven.

4.2 Bouwplan

4.2.1 Functioneel

Het bouwplan voorziet in een gebouw bestaande uit maximaal drie bouwlagen, waarbij aan de zuidzijde van het gebouw een setback wordt gecreëerd bovenop de eerste bouwlaag en een aan de noordzijde een onderdoorgang op begane grondniveau met een bebouwingsvrije hoogte van 3,17 meter. Op de onderstaande afbeelding is de voorgevel (straatzijde) van het nieuw te realiseren gebouw weergegeven:



Voorgevel nieuw te realiseren gebouw



Het gebouw heeft een voetprint van circa 365 m² (inclusief onderdoorgang) en een bouwhoogte van circa 10 meter, met hier bovenop de liftopbouw met een hoogte van circa 1,00 meter. De onderstaande 3D-afbeeldingen geven een impressie van het nieuwe gebouw.

De onderstaande afbeelding toont de voorgevel en linker zijgevel van het toekomstige gebouw in vogelvlucht, vanuit noordoostelijke richting:



Voorgevel en linker zijgevel vanuit, gezien vanuit noordoostelijke richting

De onderstaande afbeelding toont de linker zijgevel en de achtergevel van het toekomstige gebouw, vanuit zuidoostelijke richting:

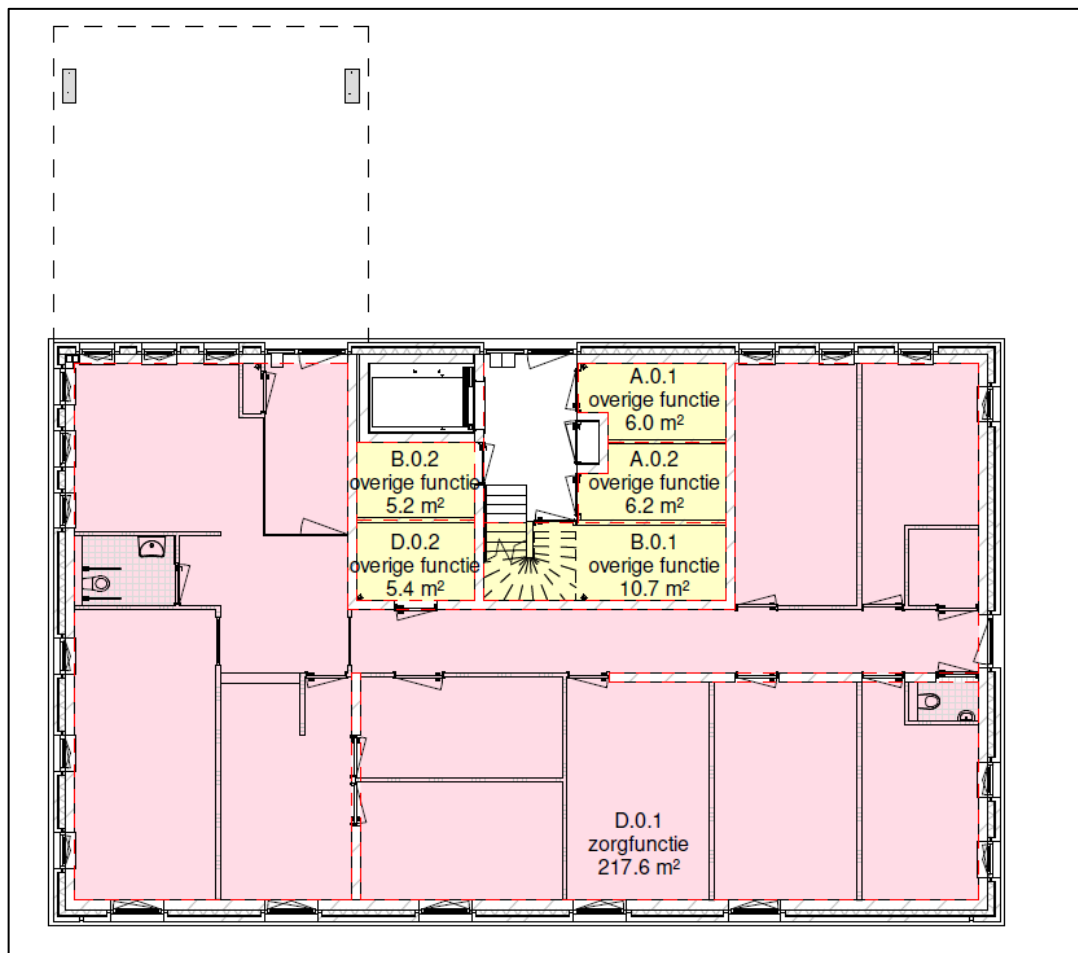


Linker zijgevel en achtergevel, gezien vanuit zuidoostelijke richting



4.2.1.1 Begane grond

Op de begane grond van het pand wordt een gezondheidscentrum met zeven behandelkamers gerealiseerd. De totale gebruiksoppervlakte aan zorgfunctie op de begane grond bedraagt 217,6 m². Op de onderstaande afbeelding is een plattegrond met de indeling van de begane grond weergegeven:



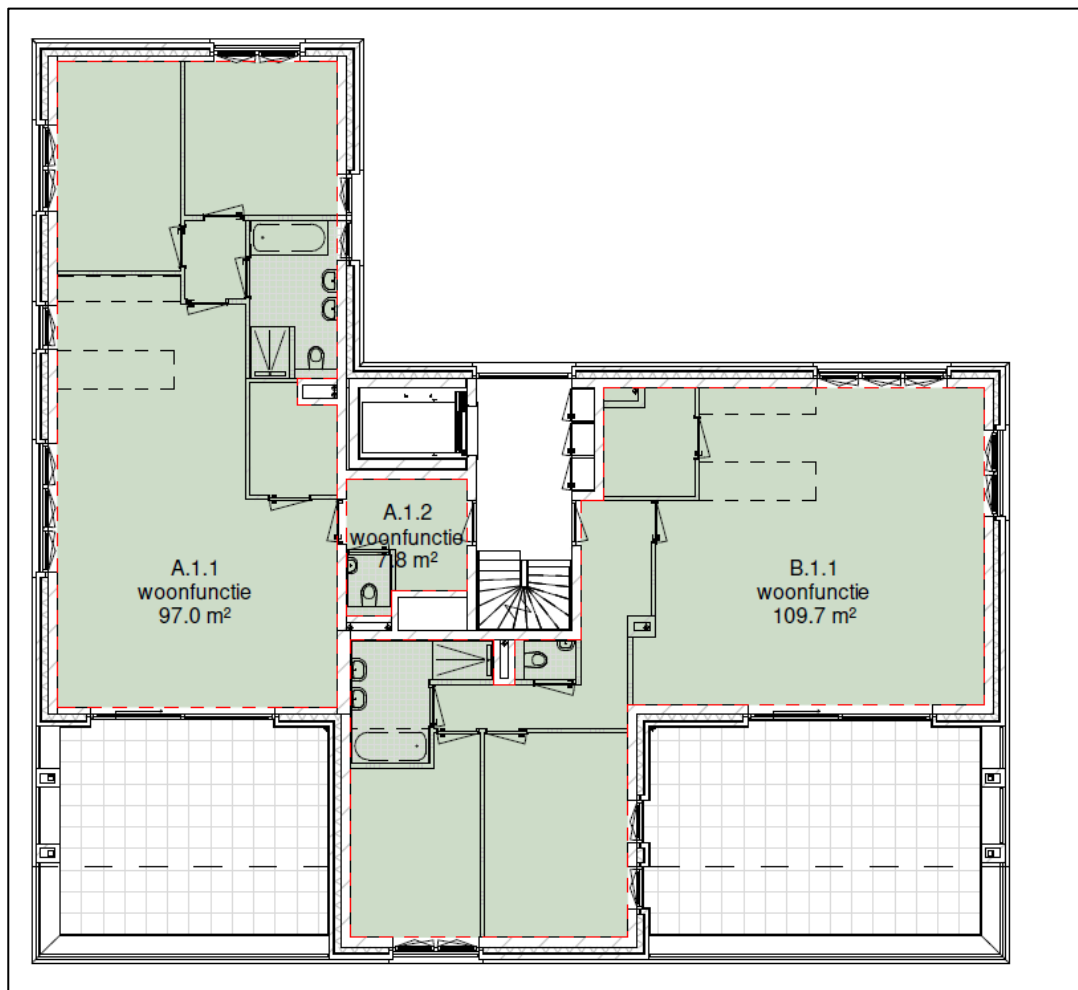
Plattegrond begane grond

4.2.1.2 Eerste en tweede verdieping

Op de eerste en tweede verdieping van het pand worden vier appartementen gerealiseerd. De indeling van de eerste en tweede verdieping zijn identiek. Op zowel de eerste verdieping als op de tweede verdieping worden een appartement met een gebruiksoppervlakte van 104,8 m² en een appartement met een gebruiksoppervlakte van 109,7 m² gerealiseerd.



De onderstaande plattegrond toont de indeling van zowel de eerste als de tweede verdieping van het pand:



Plattegrond eerste en tweede verdieping

Zowel de zorgfunctie als de woonfunctie zijn op deze locatie toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)'. Doordat op de eerste en tweede verdieping in totaal vier appartementen worden gerealiseerd, in plaats van de oorspronkelijk geplande twee appartementen, is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan, omdat het maximum aantal wooneenheden dat in het bestemmingsplan is vastgelegd wordt overschreden. De realisering van het gebouw is eveneens toegestaan op basis van de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan.

4.2.2 Afwijking bebouwingvrije hoogte onderdoorgang

In artikel 3.2.2, sub c. van het bestemmingsplan 'Pletsstraat – Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)' is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' de begane grond vrij dient te blijven tot een hoogte van ten minste 3,50 meter. Het onderhavige bouwplan voorziet in een onderdoorgang met een bebouwingsvrije hoogte van 3,17 meter.

De lagere bebouwingsvrije hoogte van de onderdoorgang is een resultante van zowel bouwkundige als esthetische overwegingen. Bij het bepalen van de verdiepingshoogte van de begane grond is er



een vrije hoogte vanuit het programma van eisen bepaald. Vervolgens is er rekening gehouden met de benodigde constructie van de onderdoorgang en bouwfysische eisen ten behoeve van de vloeropbouw. Samen met de esthetische overwegingen met betrekking tot het gevelbeeld komt de bebouwingsvrije hoogte lager uit dan 3,50 meter, namelijk 3,17 meter. Dit is gemeten ten opzichte van het vloerpeil binnen, de bestrating buiten zal iets lager komen te liggen, waardoor de afwijking wat minder zal zijn. Voor de ruimtelijke uitstraling van het bouwplan op de omgeving heeft deze geringe afwijking geen invloed.

4.3 Parkeren

Voor wat betreft het parkeren dient het plan te voldoen aan de landelijke parkeernormen die zijn vastgesteld door het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid).

Parkeer- en verkeersonderzoek 2016

Ter voorbereiding op de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)' is door bureau HaskoningDHV in 2016 een parkeer- en verkeersonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als separate bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen (*Parkeer- en verkeersonderzoek centrumplan Bunde, HaskoningDHV Nederland B.V., rapportnummer R003_T&P_BE1276 (01/Finale versie), d.d. 20.05.2016*).

Het oorspronkelijke bouwplan dat in het voornoemde vigerende bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk werd gemaakt bestond uit 20 huurappartementen, een supermarkt met een bvo van 1.250 m² en een gezondheidscentrum met zes behandelkamers.

Uit het destijds uitgevoerde onderzoek kwam naar voren dat de theoretische parkeervraag die uit het totale plan naar voren kwam 95 parkeerplaatsen bedroeg. Echter, omdat sprake is van gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen, leverde het plan een maximale parkeervraag op van 74 parkeerplaatsen. In totaal zijn binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)' 85 parkeerplaatsen beschikbaar, waarmee voldaan wordt aan de parkeernormen.

Memo maximalisatie behandelkamers 2018

In het destijds uitgevoerde onderzoek is echter uitgegaan van de realisering van een gezondheidscentrum met zes behandelkamers en twee appartementen binnen de onderhavige projectlocatie. In het gewijzigde bouwplan dat thans voorligt is sprake van een gezondheidscentrum met zeven behandelkamers en vier appartementen.

In 2018 is door HaskoningDHV doorgerekend hoeveel behandelkamers in het gezondheidscentrum gerealiseerd kunnen worden voordat een parkeerprobleem ontstaat. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen alleen het parkeerterrein behorende bij het gezondheidscentrum en het parkeerterrein inclusief de uitbreiding aan het Sint Agnesplein. Uit de berekening blijkt dat een uitbreiding van het gezondheidscentrum tot 20 behandelkamers zondermeer mogelijk is zonder parkeerproblemen te veroorzaken. Elke extra behandelkamer daarboven leidt op meerdere momenten van de week tot een relatief snelle parkeerdrukgroei. Theoretisch is een groei tot 31 behandelkamers mogelijk. Deze 31 behandelkamers vragen echter om circa 65 parkeerplaatsen. Doordat er op dat moment vraag is naar 95 parkeerplaatsen kunnen niet alle bezoekers terecht op het parkeerterrein en moet ook het Sint Agnesplein aangewend worden. Het is echter ongewenst om bezoekers van het gezondheidscentrum hier te laten parkeren.

Bij de realisatie van 25 behandelkamers is de parkeerdruk op alle voorzieningen 80%. Als gerekend wordt met enkel het aan te leggen parkeerterrein is de parkeerdruk 100%. In de praktijk zullen



mensen echter ook op het Sint Agnesplein parkeren, waardoor er nog enige ruimte is. Geadviseerd wordt het aantal van 25 behandelkamers als absoluut maximum aan te houden.

Deze maximalisatie van het aantal behandelkamers is een theoretische benadering van het parkeervraagstuk. In werkelijkheid voorziet het aangepaste bouwplan dat thans voorligt in een gezondheidscentrum met zeven behandelkamers en vier appartementen in plaats van de eerder geplande twee appartementen. Voor de appartementen geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen per appartementen voor bewoners en 0,3 parkeerplaatsen per appartement voor bezoekers.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan gerealiseerd kan worden zonder dat in de omgeving van de projectlocatie een parkeerprobleem ontstaat.

De memo 'maximalisatie behandelkamers van HaskoningDHV (*Maximalisatie behandelkamers, HaskoningDHV, kenmerk BG2129_T&P_NT_1806011557, d.d. 01.06.2018*) is als separate bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



5 Omgevingsaspecten

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

5.1 Akoestiek

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige functies grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai.

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in een geluidgevoelige functie. De Wet geluidhinder is hierdoor van toepassing.

Projectlocatie

In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is het realiseren van een gezondheidscentrum en appartementen reeds toegestaan. Omdat het maximum aantal wooneenheden met twee wooneenheden wordt overschreden is een afwijking van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

Akoestisch onderzoek

Ter voorbereiding op de vaststelling van het bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)' is door bureau Econsultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Wegverkeerslawaai

Uit dit akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de appartementen aan de Pletsstraat een hogere grenswaarde procedure dient te worden doorlopen, vanwege de geluidbelasting wegverkeerslawaai afkomstig van de Pletsstraat. Voor de twee extra wooneenheden die thans worden toegevoegd middels de realisering van het onderhavige bouwplan geldt dus eveneens dat het doorlopen van een hogere waarde procedure dient te worden doorlopen.

Door bureau Kompas is een berekening van de benodigde gevelwering uitgevoerd. Uit de berekening komt naar voren dat middels het treffen van een aantal maatregelen kan worden voldaan aan de grenswaarde van 51 dB(A). Een uiteenzetting van deze berekeningen is weergegeven in hoofdstuk 5 van het rapport dat als separate bijlage 5 (*Bouwaanvraagberekeningen Centrumplan te Bunde, Kompas, kenmerk 21025 RAP01 Bouwaanvraagberekeningen CP Bunde 20210512 (Definitief), d.d. 12.05.2021*) bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

Railverkeerslawaai

In het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied van het bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)' net buiten de geluidzone (300 meter) van de spoorlijn Sittard-Maastricht . De onderhavige projectlocatie aan de Pletsstraat is aan de westzijde van dit plangebied gesitueerd. Hier bedraagt de afstand tot de spoorlijn circa 450 meter. De onderhavige projectlocatie is dan ook ruim buiten de geluidzone van de spoorlijn Sittard-Maastricht



gesitueerd. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het aspect railverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige plan.

Industrielawaai

De onderhavige projectlocatie is niet gesitueerd binnen een geluidzone voor industrielawaai. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige plan. Ter volledigheid is het akoestisch onderzoek (*Akoestisch onderzoek bouwplan St. Agnesplein te Bunde, Econsultancy, rapportnummer 1262.003 (versie D2), d.d. 24.05.2016*) als separate bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.2 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure-afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen

Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021

Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die in de periode tot en met 2021 worden uitgevoerd, op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort, mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma, de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, en de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer, mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water. Voor de onderhavige projectlocatie kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021

De gemeente Meerssen valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Met het Waterbeheerplan 2016-2021 zet het waterschap de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast haar beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om haar taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.



Voor de voorliggende projectlocatie kent de Keur geen specifieke uitgangspunten of belemmeringen.

Waterparagraaf projectlocatie

Ter voorbereiding op de vaststelling van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)' is een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Uit dit infiltratieonderzoek is gebleken dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. Het onderhavige plan voorziet slechts in een kleine functionele wijziging ten opzichte van hetgeen juridisch-planologisch is geregeld in het vigerende bestemmingsplan. Deze functionele wijziging behelst het toevoegen van twee extra wooneenheden in het beoogde nieuwe gebouw binnen de onderhavige projectlocatie. De realisering van het gebouw is reeds toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

De in het onderhavige plan beoogde functionele wijziging leidt niet tot een aanpassing van de waterhuishouding ter plaatse. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige plan.

5.3 Bodem

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

Projectlocatie

Verkennd bodemonderzoek

Ter voorbereiding op de vaststelling van het ter plaatse van de projectlocatie vigerende bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)' is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd. In het navolgende worden de conclusies voor de onderhavige projectlocatie (in het onderzoeksrapport 'deellocatie 2' genoemd) beschreven.

Conclusies deellocatie 2

Voor de onderhavige projectlocatie zijn uit het verkennd bodemonderzoek de volgende conclusies naar voren gekomen:

- de zandige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) van deellocatie 2 is licht verontreinigd met PAK en minerale olie;
- de lemige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) ter plaatse van boring 204 van deellocatie 2 is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, lood, zink en PAK;
- de lemige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) ter plaatse van boring 206 van deellocatie 2 is niet verontreinigd met de gemeten parameters;
- de laag 0-40 m-mv van boring 205 is geen bodem, maar een niet vormgegeven bouwstof die indicatief toepasbaar is. Deze komt in aanmerking voor hergebruik;
- de lemige ondergrond (0,5-2,0 m-mv) van deellocatie 2 is licht verontreinigd met kobalt en nikkel;
- indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van indicatief 'achtergrondwaarde' tot 'industrie';
- op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese 'verdacht' voor de bovengrond te worden aanvaard;
- op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese 'onverdacht' voor de ondergrond te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie;



- er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest boven de interventiewaarde in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het geplande gebruik van de locatie.

PFAS

In het in 2018 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is geen onderzoek gedaan naar de stofgroep PFAS. Dit was destijds nog niet noodzakelijk. Uit het gemeentelijk bodembeleid van de gemeente Meerssen blijkt echter dat de projectlocatie niet als PFAS-verdacht is aangemerkt.

De rapportage van het verkennend bodemonderzoek (*Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Sint Agnesstraat te Bunde, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA170156.R01, d.d. 30.01.2018*) is als separate bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

5.4 Natuurwaarden

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. In het kader van de planologische afwegingen ten aanzien van deze omgevingsvergunning is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om te bepalen of de beoogde ontwikkelingen invloed hebben op omliggende natuurgebieden en/of beschermde flora en faunasoorten in het geding kunnen zijn bij de uitvoering van de op basis van het voorliggende bouwplan.

Soortenbescherming

De onderhavige projectlocatie bestaat thans uit een bouwrijp bouwperceel, dat volledig is begroeid met gras. Dit gras wordt regelmatig gemaaid, waardoor de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten hier kan worden uitgesloten. Voor wat betreft de soortenbescherming worden dan ook geen belemmeringen verwacht voor de realisering van het onderhavige plan. Bovendien is de realisering van het beoogde gebouw reeds toegestaan op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.

Gebiedsbescherming

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige plan is door bureau Kompas een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Middels deze berekening is de depositiebijdrage vanwege de beoogde situatie berekend ter plaatse van nabijgelegen gevoelige habitattypen in de voor het plan relevante Natura2000-gebieden.

In het rapport (*Bouwaanvraagberekeningen Centrumplan te Bunde, Kompas, kenmerk 21025 RAP01 Bouwaanvraagberekeningen CP Bunde 20210512 (Definitief), d.d. 12.05.2021*) zijn in hoofdstuk 8 de bevindingen beschreven die uit de AERIUS-stikstofdepositieberekeningen naar voren zijn gekomen. Dit rapport is als separate bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

De conclusie is in het onderstaande uiteengezet.



Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie van de bouwphase 0,00 mol/N/ha/jaar is en daarmee voldoet aan de eisen. Voor de gebruiksfase is de stikstofdepositie van het plan hoger dan de toegestane waarde. Doordat de huisartsenpraktijk die in het gezondheidscentrum wordt gevestigd nu ook al in Bunde is gehuisvest, heeft een externe saldering plaatsgevonden om te kijken of de toenemende stikstofdepositie ook boven de grenswaarde uitkomt. Dit blijkt niet het geval te zijn. Hierdoor zijn vervolgstappen, zoals intern salderen of een ecologische voortoets, niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect natuurwaarden geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

5.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden: het besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Projectlocatie

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentratie stikstofdioxide (NO_2) ter plaatse van de projectlocatie 12-14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt en de concentratie fijnstof (PM_{10}) 10-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, februari 2021). Beide waarden liggen daarmee lager dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van de projectlocatie.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} . In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Luchtkwaliteit als gevolg van dit bouwplan

Het onderhavige bouwplan maakt twee extra wooneenheden (appartementen) mogelijk ten opzichte van hetgeen is toegestaan op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)'. Gesteld kan worden dat deze twee extra wooneenheden 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging ter plaatse. Het aspect luchtkwaliteit voldoet aan de bepalingen van artikel 5.16a van titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.



5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10-6/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting.

Wet- en regelgeving

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater geldt de Wet basisnet. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Projectlocatie

Transport van gevaarlijke stoffen

Alle transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (autosnelweg A2, Oude Rijksweg en het spoor) liggen op een afstand van meer dan 200 meter van de projectlocatie. Op deze afstand hoeven conform de Circulaire geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik. In het kader van de verantwoordingsplicht voor wat betreft het groepsrisico wordt opgemerkt dat de projectlocatie wel is gelegen binnen het effectgebied van de A2 en het spoor. De gemeente Meerssen heeft ten tijde van de vaststelling van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)' aangegeven dat het plangebied – waarbinnen de onderhavige projectlocatie is gelegen – wordt beschouwd als een risicovol gebied. Op een afstand van meer dan 200 meter van de transportroutes worden risicoberekeningen alsmede een volledige invulling van de verantwoordingsplicht niet noodzakelijk geacht. De gemeente eist echter wel dat bij nieuwbouwinitiatieven binnen dit gebied voldoende aandacht wordt besteed aan de mogelijkheden om in geval van een calamiteit te vluchten.



Buisleidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen.

Risicovolle bedrijven

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen risicovolle bedrijven gesitueerd.

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

5.7 Bedrijfshinder

In de directe omgeving zijn geen bedrijven of inrichtingen gesitueerd die een belemmering vormen voor de realisatie van het onderhavige plan of hinder ondervinden van de beoogde inrichting van de projectlocatie. Bovendien zijn de beoogde functies die in het gebouw worden gerealiseerd (een gezondheidscentrum en woningen) reeds toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

5.8 Archeologie

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven. Volgens de wettelijke verplichting wordt in ruimtelijke plannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden.

Projectlocatie

Ter voorbereiding op de vaststelling van het vigerende bestemmingplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)' is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd voor het volledige plangebied, waarvan de onderhavige projectlocatie deel uitmaakt. Uit het bureauonderzoek en verkennend booronderzoek is naar voren gekomen dat de aanwezigheid van archeologische resten ter plaatse van de onderhavige projectlocatie kan worden uitgesloten.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige plan.

Ter volledigheid is de rapportage van het genoemde archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek (*Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek St. Agnesplein-Pletsstraat te Bunde gemeente Meerssen, Econsultancy, rapportnummer 11060545 (Definitief), d.d. 08.02.2012*) als separate bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt.

Uitgebreide procedure

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. Het bevoegd gezag plaatst de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant. Het bevoegd gezag stuurt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit aan de eigenaar van de grond en eventuele beperkt gerechtigden daarop. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen. Het bevoegd gezag doet de mededeling van het definitieve besluit ook langs elektronische weg en stelt het beschikbaar op de landelijke voorziening (art. 6.14 Bor).

Het ontwerp besluit heeft met ingang van 7 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen. Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Tussen de gemeente en initiatiefnemer zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten waarbij mogelijke planschadeclaims als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling worden afgewenteld op de ontwikkelende partij.

De bouw- en overige ontwikkelingskosten worden door initiatiefnemer gedragen.



7 Eindconclusie

Op 6 oktober 2016 is door de raad van de gemeente Meerssen het bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)' vastgesteld. Middels de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de revitalisering van het Sint Agnesplein en omgeving in de kern Bunde mogelijk gemaakt. Fase 1 van deze ontwikkeling voorziet in de realisering van een nieuwe supermarkt met hierboven 18 sociale huurwoningen (appartementen) en de herstructurering van het parkeerterrein. Deze fase is inmiddels afgerond.

De initiatiefnemer is thans voornemens fase 2 van de ontwikkeling uit te voeren. Fase 2 voorziet in de ontwikkeling van een nieuw gebouw ter plaatse van het onderhavige perceel aan de Pletsstraat (thans ongenummerd, gelegen naast nummer 16). Het plan voorziet oorspronkelijk in de realisering van een gezondheidscentrum op de begane grond en de eerste verdieping en twee appartementen op de tweede verdieping van het gebouw. Gaandeweg de ontwikkeling is gebleken dat een duidelijke behoefte bestaat aan appartementen in Bunde, in plaats van een gezondheidscentrum op zowel de begane grond als op de eerste verdieping.

Daarom heeft de initiatiefnemer bij de gemeente Meerssen een verzoek ingediend om het gezondheidscentrum te verkleinen en op de eerste en tweede verdieping van het pand vier appartementen te realiseren, in plaats van twee appartementen op de tweede verdieping. Op 9 april 2019 heeft de gemeente Meerssen ingestemd met dit verzoek. Om het gewijzigde plan te kunnen realiseren dient echter afgeweken te worden van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Pletsstraat-Sint Agnesplein Bunde (Centrumplan Bunde)'. In dit bestemmingsplan is immers een maximum aantal wooneenheden van 20 wooneenheden vastgelegd (18 woningen boven de supermarkt aan het Sint Agnesplein en twee woningen boven het gezondheidscentrum aan de Pletsstraat). Door het gewijzigde plan is sprake van in totaal 22 wooneenheden binnen het plangebied van het bestemmingsplan. Daarnaast is in het bestemmingsplan vastgelegd dat de onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' minimaal 3,50 meter hoog dient te zijn. Het onderhavige bouwplan voorziet in een onderdoorgang met een hoogte van 3,17 meter.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerssen is bereid de strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan weg te nemen door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo. Een verplicht onderdeel van deze procedure is een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Dit document ligt thans voor.

Eindconclusie

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente;
- geen archeologische waarden worden verstoord omdat de verstoring kleiner is dan 25.000 m²;
- geen ecologische waarden worden verstoord blijkens uitgevoerd natuurwaardenonderzoek;
- op basis van uitgevoerde berekeningen blijkt dat geen stikstofdepositie plaatsvindt die nadelig kan zijn voor omliggende N2000-gebieden;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemd bouwplan in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



Bijlage Verbeelding

