

# BOUMANS & PARTNERS ADVOCATEN

advocaten mr. Th. Boumans mr. S.X.J. Zuidema mr. R.W.J.L. Loonen mr. L.J.L.M. Dacier mr. A. Çinar mw. mr. S. Mestrini mw. dr. mr. H. Celik mr. A.B.E. van Kan mw. mr. L.M.E. Embregts mr. M. Ouarani mw. mr. G.J.E. Schoofs mw. mr. C.B.E. Noijen mr. ing. R.P.H. Sangers mw. mr. S.A.H. Creusen juridisch medewerkers mw. J.A.H. Roumen-Lipperts LL.B mw. P.T.B. Ossel LL.B. mw. mr. F.E. Driessen-Hoeke mw. mr. D.E.J. Salden mw. J.J.M. Embregts LL.B.

\*lid van:



\*\*lid van:



## Ruimtelijke onderbouwing

Perceel Langs de Gewannen ong.  
te Ulestraten

er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft. boumans & partners advocaten is een samenwerkingsverband bestaande uit boumans & partners advocaten bv btw 85-29-73-974.b.01.kvk 58-30-09-61 \*\*zuyd advocatuur btw 1532-14-715.b.01.kvk 62-93-99-04 \*\*\*ouarani advocatuur bv btw 8591-16-311.b.01.kvk 72459433\_\*\*\*\*sangers advocatuur/adviseur btw 1596-47-770.b.01.kvk 14-11-96-55

bij de mijnen\_welterlaan 42\_6411 eb heerlen\_bij het vliegveld\_prins mauritslaan 19\_6191 ec beek  
\_of bij de maas\_boschstraat 86 6211 az maastricht\_algemeen telefoonnummer\_045-5714576\_fax\_045-5713026  
\_digitaal\_info@boumans-adv.nl\_www.boumans-adv.nl\_analoog\_postbus 2812\_6401 dh heerlen\_



# BOUMANS & PARTNERS ADVOCATEN

advocaten mr. Th. Boumans mr. S.X.J. Zuidema mr. R.W.J.L. Loonen mr. L.J.L.M. Dacier mr. A. Çinar mw. mr. S. Mestrini mw. dr. mr. H. Celik mr. A.B.E. van Kan mw. mr. L.M.E. Embregts mr. M. Ouarani mw. mr. G.J.E. Schoofs mw. mr. C.B.E. Noijen mr. ing. R.P.H. Sangers mw. mr. S.A.H. Creusen juridisch medewerkers mw. J.A.H. Roumen-Lipperts LL.B. mw. P.T.B. Ossel LL.B. mw. mr. F.E. Driessen-Hoeke mw. mr. D.E.J. Salden mw. J.J.M. Embregts LL.B.

\*lid van:



\*\*lid van:



er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft. boumans & partners advocaten is een samenwerkingsverband bestaande uit boumans & partners advocaten bv, btw 85-29-73-974.b.01, kvk 58-30-09-61, \*\*zuid advocatuur btw 1532-14-715.b.01, kvk 62-93-99-04, \*\*\*ouarani advocatuur bv, btw 8591-16-311.b.01, kvk 72459433, \*\*\*\*sangers advocatuur/adviseur btw 1596-47-770.b.01, kvk 14-11-96-55

bij de mijnen\_welterlaan 42\_6411 eb heerlen\_bij het vliegveld\_prins mauritslaan 19\_6191 ec beek  
\_of bij de maas\_boschstraat 86 6211 az maastricht\_algemeen telefoonnummer\_045-5714576\_fax\_045-5713026  
\_digitaal\_info@boumans-adv.nl\_www.boumans-adv.nl\_analoog\_postbus 2812\_6401 dh heerlen\_



## Ruimtelijke onderbouwing

Langs de Gewannen ong. te Ulestraten

Gemeente Meerssen

IDN-nummer:	NL.IMRO.0938. BP01006-ON01
Rapportnummer:	2020 1223476RS
Opdrachtgever:	de heer J-P. Peters
Opsteller:	mr. ing. R.P.H. Sangers
Status:	ontwerp
Datum:	februari 2022

Boumans advocaten  
Vestigingen te Beek, Heerlen, Maastricht en Rotterdam

Prins Mauritslaan 19  
6191 EC BEEK  
T. (045) 5714576  
F. (045) 5713026  
[info@boumans-adv.nl](mailto:info@boumans-adv.nl)  
[www.boumans-adv.nl](http://www.boumans-adv.nl)





## INHOUD

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Projectlocatie en beoogde ontwikkeling</b>	<b>8</b>
2.1	Ligging projectlocatie	8
2.2	Beoogde planontwikkeling	11
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten	15
<b>3.</b>	<b>Planologische–juridische situatie</b>	<b>17</b>
3.1	Vigerend bestemmingsplan	17
<b>4.</b>	<b>Beleid</b>	<b>20</b>
4.1	Rijksbeleid	20
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	20
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro)	21
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	22
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	22
4.2	Provinciaal beleid	22
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	22
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	23
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	24
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	24
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	25
4.3	Gemeentelijk beleid	26
4.3.1	Structuurvisie Meerssen Buitengebied	26
4.3.2	Conclusie gemeentelijk beleid	27
<b>5.</b>	<b>Milieutechnische aspecten</b>	<b>28</b>
5.1	Bodem	28
5.2	Geluid	29
5.3	Milieuzonering	29



5.4	Luchtkwaliteit	30
5.4.1	Algemeen	30
5.4.2	Het besluit NIBM	31
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen	32
5.5	Externe veiligheid	32
5.5.1	Beleid	32
	- <i>Groepsrisico</i>	
	- <i>Plaatsgebonden risico</i>	
	- <i>Risicovolle bronnen</i>	
<b>6.</b>	<b>Overige ruimtelijke aspecten</b>	<b>34</b>
6.1	Archeologie	34
6.1.1	Archeologische waarden	34
6.1.2	Cultuurhistorische waarden	35
6.1.3	Conclusie archeologische en cultuurhistorische waarden	35
6.2	Kabels en leidingen	36
6.3	Verkeer en parkeren	36
6.4	Waterhuishouding	37
6.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	37
6.4.2	Provinciaal beleid	37
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	37
6.4.4	Afvalwater en hemelwater	38
6.5	Natuurbescherming	39
6.5.1	Kernkwaliteiten	39
6.5.2	Natura2000	40
6.5.3	Mogelijke effecten voor Natura 2000-gebieden	41
6.6	Flora en fauna	42
6.6.1	Algemeen	42
6.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg	42
6.6.3	Conclusie flora en fauna	43
6.7	Duurzaamheid	44



<b>7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>45</b>
7.1	Grondexploitatie	45
7.1.1	Algemeen	45
7.1.2	Exploitatieplan	45
7.2	Planschade	46
<b>8.</b>	<b>Afweging van belangen en conclusie</b>	<b>47</b>
<b>9.</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>48</b>
Bijlage 1.	Brief gemeente Meerssen d.d. 31 maart 2021	
Bijlage 2.	Overeenkomst tussen Peters en Langs de Gewannen 8	
Bijlage 3.	Schetsontwerp nieuwe bedrijfsgebouw, Architectenburo ZIJN, januari 2021	
Bijlage 4.	Landschappelijke inpassing “Langs de Gewannen 10”, van Tuin- & landschapsarchitect Guido Paumen, d.d. 09 februari 2022	
Bijlage 5.	Verkennd bodem- en asbestonderzoek, Langs de Gewannen te Ulestraten (gemeente Meerssen), d.d. 29 september 2021	
Bijlage 6.	Samenvatting en toetsresultaat watertoets, d.d. 4 juni 2021	
Bijlage 7.	Onderzoek naar waterdoorlatendheid ondergrond, d.d. 22 september 2021	
Bijlage 8.	Onderzoek stikstofdepositie, MBH Consult, d.d. 4 mei 2021	
Bijlage 9.	Briefrapport onderzoek geschiktheid en aanwezigheid van vlemuizen d.d. 5 oktober 2021	





## 1. Inleiding

De heer Jean-Paul Peters exploiteert vanaf 1995 vanaf zijn woonadres aan de Burgemeester Visscherstraat 19 te Ulestraten samen met zijn vrouw een bedrijf voor het tinten van ruiten van voertuigen, “Windowtinten” genaamd. De laatste jaren heeft Peters zich ook toegelegd op het geven van cursussen en online trainingen en vanaf 2019 is de dochter werkzaam in het bedrijf.

Doordat de dochter thans ook werkzaam is in het bedrijf en de vraag naar cursussen en trainingen de afgelopen jaren flink is toegenomen, is het bedrijf de huidige locatie aan de Burgemeester Visschersstraat 19 te Ulestraten ontgroeid. Daarnaast zijn Peters en zijn vrouw sinds 2013 een crisis pleeggezin waar kinderen, die snel uit huis moeten worden geplaatst, opgevangen kunnen worden. Om ook deze werkzaamheden te kunnen blijven continueren, is het voor Peters essentieel om zijn bedrijfsactiviteiten op niet al te grote afstand van het woonadres te kunnen exploiteren. Enige tijd geleden heeft Peters het perceel kadastraal bekend gemeente Ulestraten, sectie B, nummers 4266 en 4267, plaatselijk bekend als Langs de Gewannen 10 te Ulestraten kunnen verwerven. Peters, initiatiefnemer, wil ter plaatse een nieuw modern bedrijfsgebouw realiseren voor zijn bedrijfsactiviteiten, het tinten van ruiten, het strippen van auto's en het geven van cursussen. Op het eigen terrein worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor klanten en cursisten.

In juli 2020 heeft initiatiefnemer via zijn architect verzocht om een vooroverleg en daarbij een toelichting met een schetsontwerp gevoegd. Bij brief van 21 september 2020 werd initiatiefnemer medegedeeld dat het college geen medewerking wilde verlenen aan de beoogde ontwikkeling aan de Langs de Gewannen 10 te Ulestraten. Op 8 december 2020 heeft initiatiefnemer samen met zijn adviseur de plannen mondeling toegelicht ten overstaan van een ambtelijke vertegenwoordiging en verzocht het eerder ingenomen standpunt in heroverweging te nemen. Bij e-mail van 17 december 2020 werd hem medegedeeld dat hij met inachtneming van bepaalde criteria een nieuw principeverzoek kon indienen. Deze criteria waren:

1. Het plan is qua bouwvolume te fors en moet worden 'ingedikt'.
2. Gelet op de ligging (grens van bebouwd en onbebouwd gebied) zal de verschijningsvorm moeten worden aangepast, zodat de nieuwbouw past in de omgeving.
3. De nieuwbouw moet worden opgeschoven, zodat deze gelijk komt te liggen met de voorgevel van het naastgelegen garagebedrijf.
4. Dat ten faveure van de nieuwbouw een deel van het bouwvlak moet worden ingeleverd. De bestaande schuur achter de loods moet verdwijnen.





In het principeverzoek van 1 februari 2021 is rekening gehouden met voornoemde criteria. Bij brief van 31 maart 2021 werd door het college van burgemeester en wethouders alsnog positief gereageerd op de beoogde ontwikkeling. Voornoemd antwoord maakt als bijlage 1 deel uit van deze toelichting.



Afbeelding 1. Topografische kaart met aanduiding projectlocatie (rode cirkel)

Voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling moet worden afgeweken van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Meerssen, maar ook van de Beheersverordening Kernen. Afwijken kan alleen indien deze afwijking in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dit dient te worden aangetoond door middel van een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend rapport is de ruimtelijke onderbouwing – toelichting - voor de beoogde afwijking.



## 2. Projectlocatie en beoogde ontwikkeling

In dit hoofdstuk worden de projectlocatie, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

### 2.1 Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de weg “Langs de Gewannen” ten noorden en noordwesten van Langs de Gewannen 8, aan het uiteinde van de bebouwing van de kern Ulestraten en bestaat feitelijk uit twee deelgebieden.

Op het gedeelte van de projectlocatie gelegen op de kadastrale percelen gemeente Ulestraten, sectie B, nummers 4266 en 4267, plaatselijk bekend als Langs de Gewannen 10 te Ulestraten, wordt de nieuwbouw gerealiseerd en de bestemming gewijzigd van “Agrarisch” naar de bestemming “Bedrijf” met een bouwvlak.



Afbeelding 2. Plattegrond met aanduiding kadastrale perceel en projectgebied (rood gearceerd)

Ten behoeve van de bestemmingswijziging van “Agrarisch” naar de bestemming “Bedrijf” en het toekennen van een bouwvlak moet een gedeelte van het bouwvlak



van de bestemming “Bedrijf”, gelegen ten noordwesten van het bestaande bedrijfsgebouw aan Langs de Gewannen 8 te Ulestraten en kadastraal bekend als gemeente Ulestraten, sectie B, nummers 4080 en 4081 (ged.) gewijzigd worden in de bestemming “Agrarisch”.

Het gedeelte van de projectlocatie waarop de beoogde nieuwbouw gaat plaatsvinden, is gelegen aan de noordoostzijde van de kern Ulestraten als laatste bebouwing in de overgang naar het buitengebied. Ten noorden en noordoosten van de projectlocatie bevindt zich een plantage. Ten westen van dit gedeelte van de projectlocatie ligt een bedrijfsgebouw, voormalige garage en tankstation, dat thans in gebruik is voor de verkoop van (personen)auto’s (zie afbeelding 3 hieronder). Ten zuiden en oosten van deze projectlocatie, aan de overkant van de weg Langs de Gewannen, liggen meerdere woningen; de laatste woningen van de kern Ulestraten. Voor een visualisatie van vorenstaande wordt verwezen naar afbeelding 2.

Op het gedeelte van de projectlocatie waar de nieuwbouw gepland is, staat thans een oude vervallen voormalige agrarische schuur met een oppervlakte van circa 251 m<sup>2</sup>. Zie afbeelding 3 hieronder. Deze projectlocatie bestaande uit de kadastrale percelen met nummers 4266 en 4267 heeft een oppervlakte van 800 m<sup>2</sup>. Het gebouw is al enige tijd niet meer in gebruik en bestaat voor een gedeelte uit asbesthoudende materialen. Dit gebouw wordt gesloopt als Peters een vergunning krijgt voor zijn nieuwbouw.



Afbeelding 3. Huidige gebouw op projectlocatie voor nieuwbouw





De projectlocatie is gelegen op het plateau. Er zijn slechts beperkte hoogteverschillen. Door de aanwezigheid van de woonbebouwing aan de zuid- en de oostzijde, de plantage met hoge haag aan de oost- en noordzijde en het bedrijfsgebouw aan de westzijde wordt de projectlocatie vanuit het buitengebied aan het zicht onttrokken. Ten noordwesten/westen van de projectlocatie ligt een weiland, kadastraal bekend als gemeente Ulestraten, sectie B, nummer 4173, dat in eigendom is bij initiatiefnemer.



Afbeelding 4. Directe omgeving van projectlocatie. Van linksboven naar links beneden met de klok mee. Projectlocatie vanaf de straatzijde gezien. Bebouwing ten zuidoosten van de projectlocatie aan de overkant van de weg. Bedrijfsgebouw ten westen/zuidwesten van het projectlocatie. Haag en plantage ten noord/noordoosten van projectlocatie.

Het gedeelte van de projectlocatie waar het bouwvlak van de bestemming “Bedrijf” wordt verwijderd ten behoeve van de nieuwbouw ligt ten noorden/noordwesten van het bedrijfsgebouw gelegen aan de Langs de Gewannen 8 te Ulestraten op de kadastrale percelen gemeente Ulestraten, sectie B, nummers 4080 en 4081 (gedeeltelijk.). Zie afbeelding 2 hierboven. Deze percelen zijn thans in gebruik als grasland. Perceel 4080 is thans in gebruik voor opslag ten behoeve van het bedrijf Langs de Gewannen 8. Perceel 4081 is in gebruik voor de opslag voor het hobbymatig houden en africhten van paarden door initiatiefnemer. Voor een visualisatie wordt verwezen naar afbeelding 3, de rode cirkel ten noordwesten/westen van het bedrijfsgebouw aan de Langs de Gewannen 8.

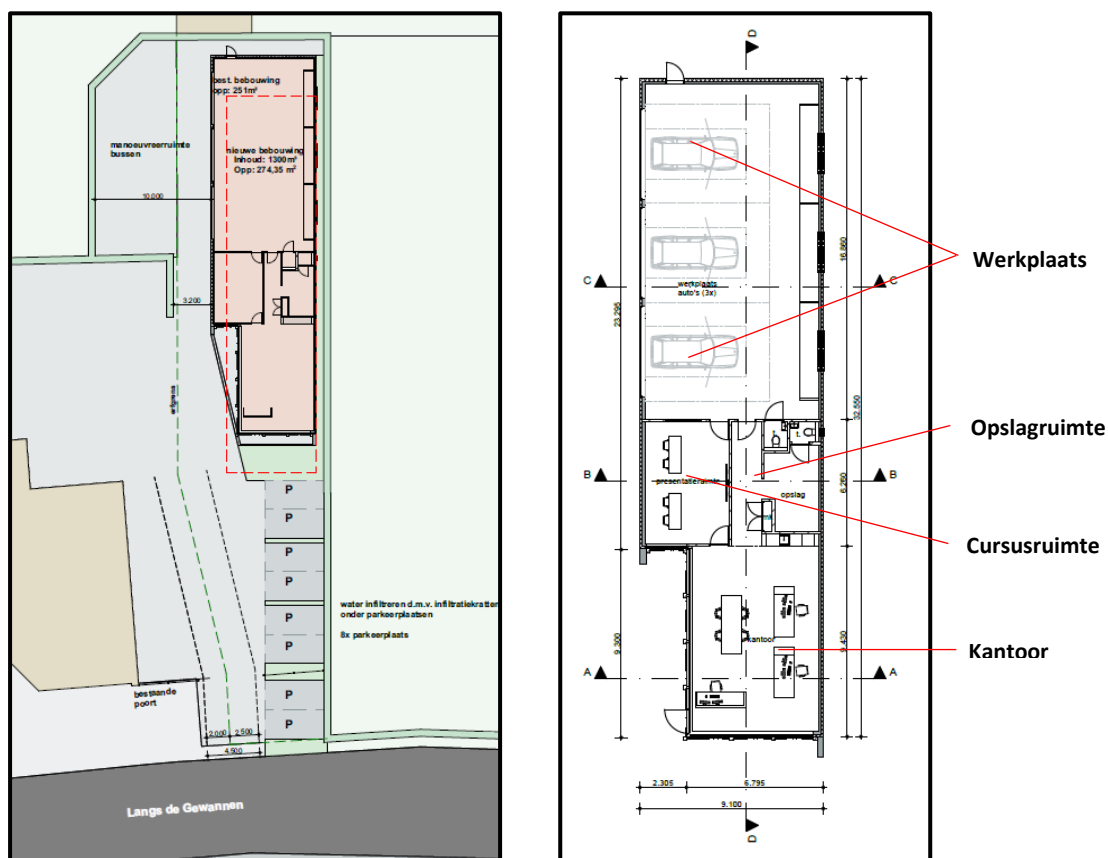
Perceel 4080 is eigendom van initiatiefnemer. Daarentegen is perceel 4081 eigendom van de buurman, de exploitant van het bedrijf aan “Langs de Gewannen 8”. Voor het wijzigen van de bestemming op het eigendomsperceel van de burens hebben partijen afspraken gemaakt die vastgelegd zijn in een overeenkomst die is bijgevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting.



## 2.2 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefnemer heeft als grote wens een bedrijfsgebouw te realiseren voor het tinten van autoruiten. Daarnaast geeft hij sinds enige jaren cursussen in het tinten van ruiten en heeft hij sinds enige tijd een webshop waarbij cursisten folie en tools kunnen bestellen. Voor een uitgebreide beschrijving van deze activiteiten wordt u verwezen naar de website van initiatiefnemer ([www.windowtinten.nl](http://www.windowtinten.nl)). Op deze activiteiten wordt hierna verder ingegaan.

Het nieuw bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 274,35 m<sup>2</sup> en een inhoud van 1.300 m<sup>3</sup> en bestaat uit een werkplaats voor drie auto's met een oppervlakte van circa 154 m<sup>2</sup>, een cursus- en opslagruimte met een gezamenlijke oppervlakte van circa 59,97 m<sup>2</sup> en een kantoorruimte met een oppervlakte van circa 64,1 m<sup>2</sup>.



Afbeelding 5. Bovenaanzicht/plattegrond nieuwe bedrijfsgebouw en buitenruimte

Nu de dochter in het bedrijf werkzaam is, is een ruimere werkplaats wenselijk zodat er aan 2 auto's tegelijk gewerkt kan worden.

Ten zuidoosten van het nieuwe bedrijfsgebouw zijn meerdere parkeerplaatsen gesitueerd, zodat de werkzaamheden achter elkaar door kunnen gaan; een auto die



klaar is wordt naar buiten gereden en een auto die nog bewerkt moet worden gaat naar binnen. Er worden per dag gemiddeld 1 á 2 auto's klaar afgeleverd.

De cursussen vinden 1 x per maand op een woensdag en enkel overdag plaats; start om 9.00 uur en einde om circa 16:45 uur. Het betreft 1 daagse cursussen waarvan 3 uur theorie en 4 uur praktijk. Na het volgen van de cursus zijn de cursisten in staat om zelfstandig autoglas te voorzien van zonwerende folie. In de avonden en op zaterdag is het bedrijf gesloten en worden geen cursussen gegeven. De maximale groepsgrootte bedraagt 4 personen. De cursussen vinden in het bedrijfsgebouw plaats; in de cursusruimte en de werkplaats. Op de cursusedagen zijn drie parkeerplaatsen in gebruik. Één van de auto's van de cursisten bevindt zich in de werkplaats en wordt als demo ingezet.

Ten behoeve van de webshop worden gemiddeld 1 keer per 2 maanden door UPS met een bestelbus spullen geleverd. In de nieuwbouw is rekening gehouden met een kleine opslagruimte. De meeste spullen – gereedschappen en folie - worden direct na de cursussen aan de cursist meegegeven. Er wordt slechts beperkt via de webshop besteld. Bestellingen die via de webshop zijn gedaan, worden aan het einde van de werkdag door initiatiefnemer zelf naar het DHL depot te Beek gebracht. De webshop genereert nagenoeg geen extra verkeersaantrekkende werking.

In het nieuwe bedrijfsgebouw worden een werkplaats, cursus- en kantoorruimte gerealiseerd. Ten behoeve van deze drie functies is op basis van de CROW-normen de behoefte aan parkeren bepaald op 6 parkeerplaatsen<sup>1</sup>. In het plan – op het eigen terrein - wordt voorzien in 8 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. De parkeerplaatsen worden ten zuidoosten van het nieuwe bedrijfsgebouw gerealiseerd. Voor een visualisatie van vorenstaande wordt verwezen naar afbeelding 5 hierboven. De parkeerplaatsen worden gebruikt voor de auto's die bewerkt worden, als parkeerplaats voor de bezoekers, klanten, vertegenwoordigers en derden. Het aandeel aan bezoekers – potentiële klanten die onaangekondigd binnenlopen om informatie of om een prijs op te vragen – is beperkt. Een klant is een persoon die op afspraak een auto brengt om deze te laten voorzien van folie en onder derden wordt verstaan de postbode, UPS, etc.

De verkeersgeneratie van de nieuwe activiteiten is berekend door gebruik te maken van de CROW-publicatie "Toekomstbestendig parkeren (2018)" in relatie tot de oppervlakte aan kantoor-, cursus- en opslagruimte van circa 121 m<sup>2</sup> en de oppervlakte van de werkplaats van circa 154 m<sup>2</sup>. Op basis van deze gegevens vinden per etmaal

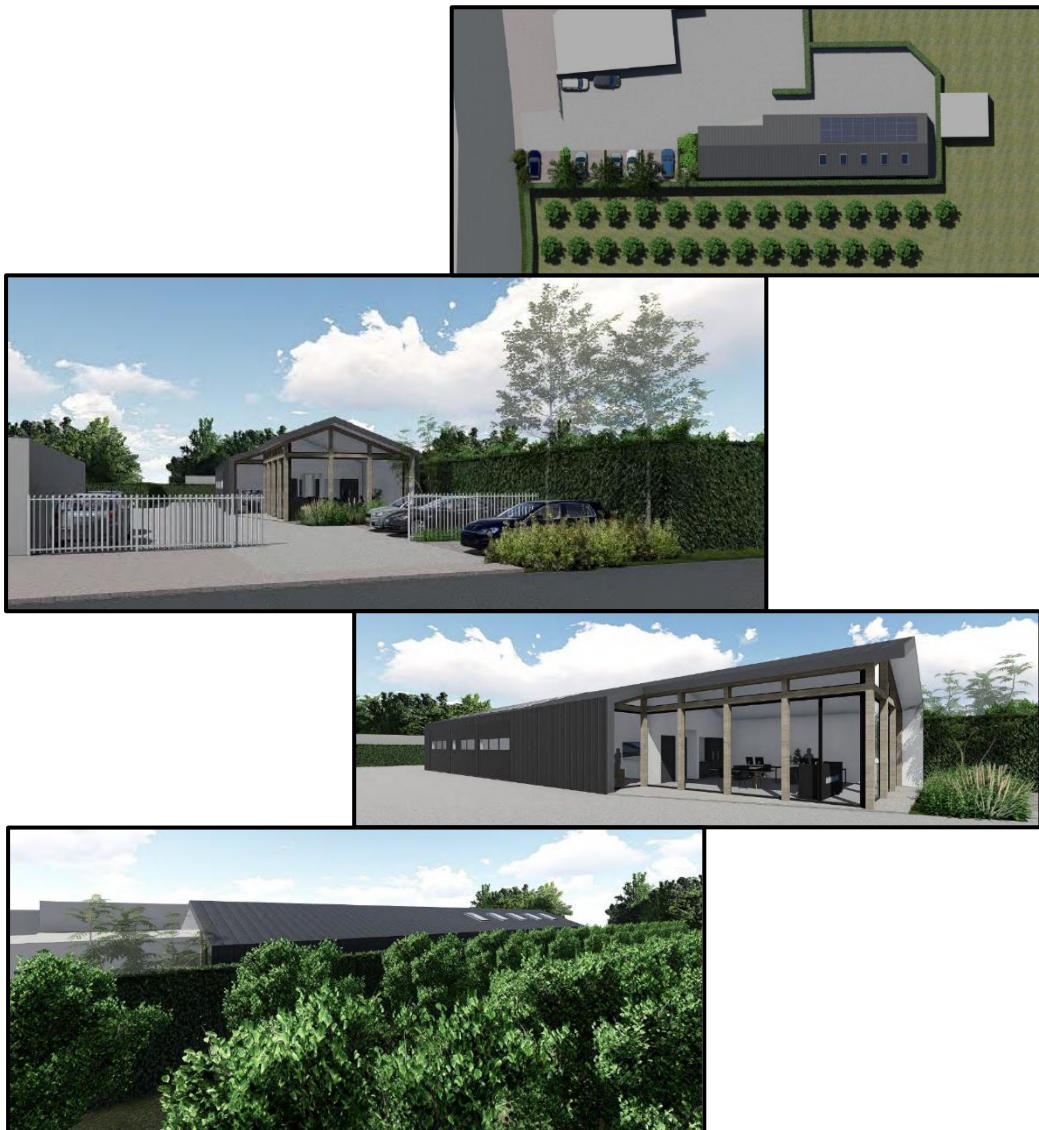
---

<sup>1</sup> Voor een cursusruimte geldt een parkeernorm van 1,4 pp. per 100 m<sup>2</sup> bvo, voor kantoor geldt een norm van 2,1 pp. per 100 m<sup>2</sup> bvo en voor een werkplaats geldt een norm van 2,0 pp. per 100 m<sup>2</sup> bvo. Gelet op de oppervlaktes van de diverse ruimtes moet worden voorzien in minimaal 6 parkeerplaatsen.



gemiddeld circa 28,4 verkeersbewegingen plaats van en naar de projectlocatie, daarvan bedraagt het aandeel vrachtverkeer 19%. Het bedrijf "Windowtinten" trekt gemiddeld 3 à 4 verkeersbewegingen per etmaal aan. Vrachtverkeer zal 0 zijn.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het nieuwe bedrijfsgebouw en de ligging in de omgeving. De plantage aan de noordoostzijde van het nieuwe bedrijfsgebouw is gelegen op het eigendom van de buurman. De ingetekende haag rondom het bedrijfsgebouw wordt op het eigen terrein van initiatiefnemer aangeplant.



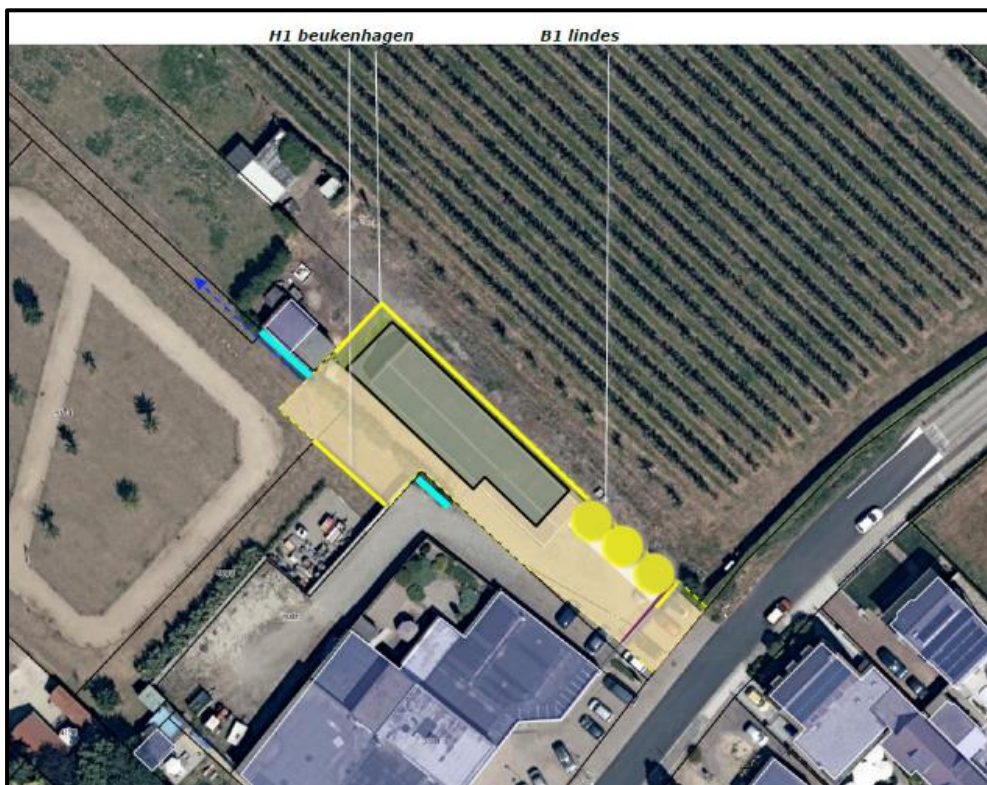
Afbeelding 6. Nieuwe situatie na realisatie bedrijfsgebouw

Het nieuwe bedrijfsterrein wordt aan de straatzijde voorzien van een bijpassend afsluitbaar hekwerk. Het ontwerp van het nieuwe bedrijfsgebouw van architectenburo ZIJN maakt als [bijlage 3](#) deel uit van deze toelichting.





De nieuwbouw zal landschappelijk worden ingepast. Tuin- en landschapsarchitect Guido Paumen heeft een plan gemaakt voor de inpassing van de nieuwe bebouwing en de kwaliteitsbijdrage ten behoeve van beoogde ontwikkeling. Kort en goed gezegd wordt aan de noord- en noordwestzijde en westzijde van het nieuwe gebouw een beukenhaag aangeplant en aan de straatzijde wordt voorzien in de aanplant van drie lindes (zie afbeelding 7.). Op het belendende perceel, gelegen ten noordwesten van het nieuwe bedrijfsgebouw, dat in eigendom is bij initiatiefnemer wordt in het kader van de kwaliteitsbijdrage een strook kruidenrijk grasland ingezaaid met een oppervlakte van circa 400 m<sup>2</sup>, een gemengde haag over een lengte van circa 145 meter en 10 stuks hoogstamfruitbomen aangeplant (zie afbeelding 8). De inpassing en de kwaliteitsbijdrage worden gerealiseerd op percelen die in eigendom zijn van initiatiefnemer. Voornoemd plan is bijgevoegd als bijlage 4 bij deze toelichting.



Afbeelding 7. Inpassing nieuwe bedrijfsgebouw





Afbeelding 8. Kwaliteitsbijdrage bij beoogde ontwikkeling

## 2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

De bestaande oude en vervallen loods met asbest heeft een oppervlakte van 251 m<sup>2</sup> en zal worden gesloopt. Ter plaatse wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van 274,35 m<sup>2</sup>. Hoewel ten opzichte van de bestaande loods het volume van de nieuwe loods met 300 m<sup>3</sup> toeneemt tot ongeveer 1.300 m<sup>3</sup> is dit volume beduidend minder dan het aanvankelijk voorgelegde plan waarin het gebouw een volume had van 1.810 m<sup>3</sup>. Ten opzichte van het aanvankelijke plan is de thans beoogde ontwikkeling in oppervlakte, maar vooral ook in hoogte aangepast. Het beoogde bedrijfsgebouw past daardoor qua volume en verschijningsvorm ook beter in de omgeving die wordt gekenmerkt door de overgang van bebouwd naar onbebouwd gebied; het buitengebied.

Het nieuwe bedrijfsgebouw is aan de voorzijde mede vanwege de grote raampartijen transparant en oogt daardoor minder volumineus. Dit heeft ook ermee te maken dat het kantoorgedeelte aan de straatzijde minder breed is dan de werkplaats die zich achter – ten noordwesten – van het kantoor, de cursus- en de opslagruimte, bevindt. Daarnaast zal gebruik worden gemaakt van natuurlijke materialen zoals hout en zink, waardoor het nieuwe gebouw een eigentijdse strakke minimalistische uitstraling krijgt.



Vanwege de ontsluiting van de werkplaats via het eigen terrein is het nieuwe bedrijfsgebouw in noordwestelijke richting opgeschoven en zijn aan de voorkant van het nieuwe bedrijfsgebouw de parkeerplaatsen gerealiseerd. Door de gezamenlijk te realiseren ontsluiting van het achterterrein met het bedrijf aan Langs de Gewannen 8, die deels op het perceel van initiatiefnemer is gelegen, loopt het perceel aan de voorkant taps toe.

De burens van Langs de Gewannen 8, maar ook initiatiefnemer, leveren een gedeelte van hun bouwvlak op de naastgelegen bestaande bedrijfsbestemming in ten behoeve van het bouwvlak voor de realisatie van het nieuwe bedrijfsgebouw. Het in te leveren bouwvlak is iets groter, circa 17 m<sup>2</sup> meer, dan het bouwvlak voor de nieuwbouw. De eigenaar van het naastgelegen garagebedrijf kan, nadat het bouwvlak is verwijderd, zijn perceelgedeelte blijven gebruiken voor het parkeren/stallen van voertuigen.

Het nieuwe bedrijfsgebouw is aan de voorzijde transparant en wordt gedeeltelijk aan het zicht onttrokken door de nieuwe groene aanplant en de geplande beukenhaag. Mede omdat het gebouw in hoogte is verlaagd tot slechts 5,24 meter en voor het overige vanwege de aanwezige "elementen" zoals bestaande woonbebouwing aan de zuid-/zuidoostzijde, de plantage met haag aan de noord-/noordoostzijde en het bestaand bedrijfsgebouw – de garage - aan de zuid-/zuidwestzijde zal het nieuwe gebouw vanuit het buitengebied nauwelijks zichtbaar zijn en niet opvallen.

Hoewel de bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer in omvang zullen toenemen, valt gelet op de goede ontsluiting, de ligging naast een bestaand garagebedrijf, de beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen en het realiseren van het parkeren op het eigen terrein niet te verwachten dat de beoogde ontwikkeling tot (geluid)hinder zal leiden voor de direct omwonenden aan de overzijde van de weg Langs de Gewannen te Ulestraten.

Resumerend wordt gesteld dat de beoogde ontwikkeling op de kadastrale percelen gemeente Ulestraten, sectie B, nummers 4266 en 4267, plaatselijk bekend als Langs de Gewannen 10 slechts beperkte ruimtelijk visuele effecten heeft en qua ontwikkeling ter plaatse zondermeer aanvaardbaar wordt geacht.



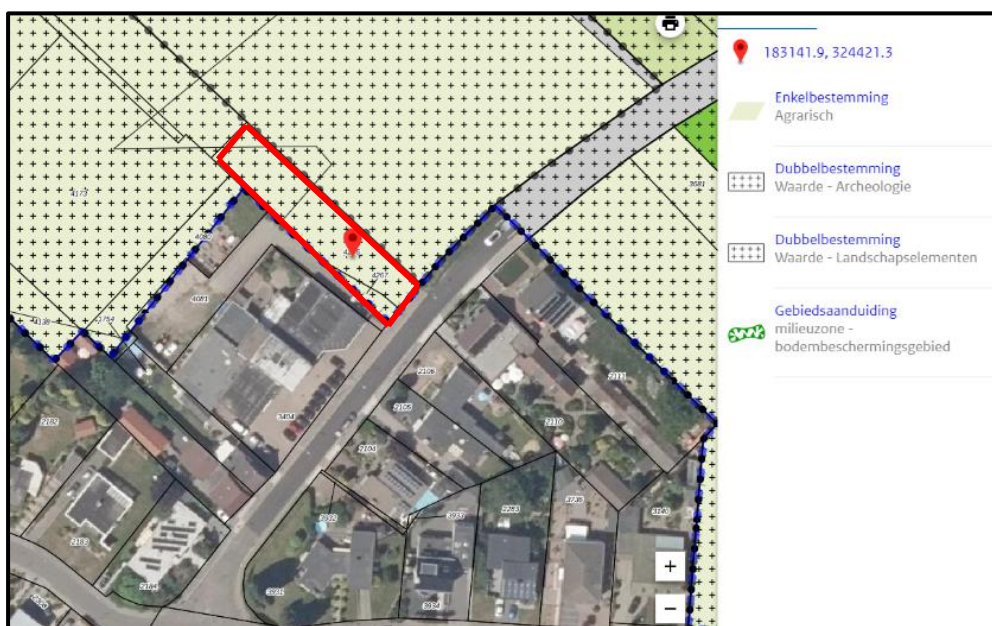


## 3. Planologische–juridische situatie

### 3.1 Vigerend bestemmingsplan

Zoals gezegd bestaat de projectlocatie uit twee deelgebieden. Deelgebied I is de locatie van de nieuwbouw. Deelgebied II is de locatie die deels in eigendom is bij initiatiefnemer en deels in eigendom is bij de eigenaar van het naastgelegen garagebedrijf en waar het bouwvlak van de bestemming “Bedrijf” wordt gehaald. Deelgebied I is gelegen in het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Meerssen en deelgebied II is gelegen in de Beheersverordening Kernen van diezelfde gemeente.

Deelgebied I bestaat uit de kadastrale percelen met nummers 4266 en 4267, de percelen waarop het nieuwe bedrijfsgebouw zal worden gerealiseerd. Deze percelen hebben thans de bestemming “Agrarisch” met dubbelbestemmingen: “Waarde – Archeologie, gedeeltelijk “Waarde – Ecologie” en “Waarde – Landschapselementen”. Voor een visualisatie van vorenstaande wordt verwezen naar afbeelding 9 hieronder.



Afbeelding 9. Kaartuitsnede bestemmingsplan Buitengebied gemeente Meerssen met deelgebied I

De bestemming van de kadastrale percelen gemeente Ulestraten, sectie B, nummers 4266 en 4267 wordt in het kader van de beoogde ontwikkeling gewijzigd van “Agrarisch” naar “Bedrijf”. Voorts moet op de gewijzigde bestemming “Bedrijf” een bouwvlak komen te rusten, zodat initiatiefnemer na de bestemmingsplanwijziging daadwerkelijk een bouwtitel heeft voor de realisatie van zijn bedrijfsgebouw.



Deelgebied II bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Ulestraten, sectie B, nummers 4080 en 4081 (gedeeltelijk). Van deze percelen blijft de bestemming “Bedrijf” gehandhaafd, maar wordt het bouwvlak verwijderd. Dit gedeelte van het bouwvlak wordt ingeleverd ten behoeve van de realisatie van het nieuwe bedrijfsgebouw op de percelen die deel uitmaken van deelgebied I. De eigenaar van het garagebedrijf behoudt de mogelijkheid om achter zijn bedrijf voertuigen te parkeren en materialen op te slaan. Daarin wordt voorzien door de bestemming “Bedrijf” te handhaven. Zie afbeelding 10 hieronder.



Afbeelding 10. Kaartuitsnede Beheersverordening Kern en gemeente Meerssen met deelgebied II

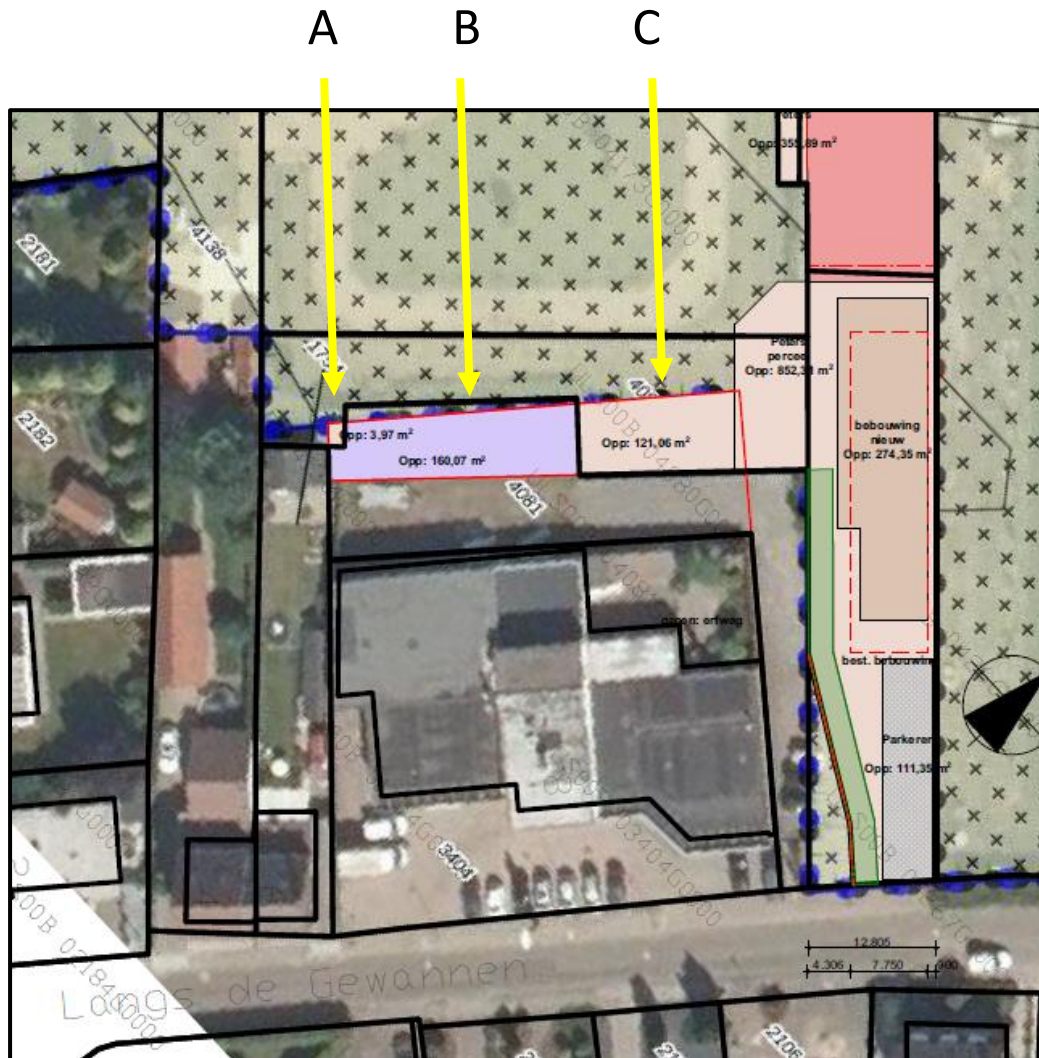
Naast de bestemming “Bedrijf” met bouwvlak rust op deze percelen tevens de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”.

Het nieuwe bouwvlak op de nieuwe bestemming “Bedrijf” van deelgebied I moet een omvang hebben van minimaal 274,35 m<sup>2</sup>. In onderstaande afbeelding is weergegeven welke gedeelte van het bouwvlak in deelgebied II worden ingeleverd ten behoeve van het nieuw te realiseren bouwvlak in deelgebied I.

Bouwvlak B heeft een oppervlakte van 160,07 m<sup>2</sup> en is in eigendom van het naastgelegen garagebedrijf. Bouwvlak A en C zijn beide in eigendom van Peters en hebben samen een oppervlakte van 131,4 m<sup>2</sup>. Na het ter plaatse verwijderen van het bouwvlak is circa 291,51 m<sup>2</sup> bouwvlak wegbestemd ten behoeve van de realisatie van het nieuwe bedrijfsgebouw op deelgebied I.

Initiatiefnemer heeft met de eigenaar van het garagebedrijf afspraken gemaakt ter zake het inleveren van bouwvlak B. Deze afspraken zijn in een schriftelijke overeenkomst tussen betrokken partijen vastgelegd. Deze overeenkomst maakt als bijlage 2 deel uit van deze toelichting.





Afbeelding 11. In te leveren gedeelten van het bouwvlak ten behoeve van beoogde ontwikkeling





## 4. Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van een Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruikt gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijk beleid is neergelegd in de structuurvisie buitengebied.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt onder andere de nota ruimte.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofdoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie infrastructuur en ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale





verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als belanghebbenden wel de plannen blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoelinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

#### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daaromheen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;



- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

#### 4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

#### 4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling levert geen strijd op met de SVIR, het Barro en de Rarro. Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling waarop geen van de onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op van toepassing is. Het initiatief heeft ook geen doorwerking op de nationale belangen.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) vastgesteld, thans Omgevingsvisie POL2014 geheten. Dit betreft een integrale herziening van het POL 2006. In de Omgevingsvisie POL 2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen. Het projectgebied is gelegen binnen de zonering “Buitengebied”, zoals weergegeven op afbeelding 12. hieronder.



Afbeelding 12. Kaartuitsnede zoneringen POL2014 met ligging projectlocatie



Gebieden binnen de zonering “Buitengebied” zijn de gebieden die niet als goudgroene en zilvergroeene natuurzone dan wel als bronsgroene landschapszone zijn aangemerkt en die vaak een agrarisch karakter hebben met ruimte voor de doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen staat het dynamisch voorraadbeheer centraal. Uitbreiding van een bedrijventerrein is mogelijk, mits er elders capaciteit geschrapt wordt. Beperkte uitbreiding van bestaande terreinen (op kavelniveau) is mogelijk via maatwerk en met een goede onderbouwing. In onderhavige kwestie vindt de nieuwvestiging van een solitair bedrijf plaats direct naast een bestaand bedrijventerrein. Bovendien wordt een gedeelte van de bestaande bestemming “Bedrijf” met de bouwkaavel ingeleverd ten behoeve van de nieuwvestiging op de projectlocatie van het bestaande bedrijf van initiatiefnemer. Daarmee wordt een gedeelte van de bestaande harde capaciteit geschrapt ten faveure van de beoogde ontwikkeling. Per saldo is geen sprake van een toevoeging. Tot slot wordt met de beoogde ontwikkeling ook een lelijk gebouw geamoveerd en wordt zorggedragen voor een robuuste landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage voor de omgeving.

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt. De projectlocatie is gelegen binnen het ‘Nationaal Landschap Zuid-Limburg’ en deels binnen het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

##### *Nationaal landschap Zuid-Limburg*

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn: ‘schaalcontrast van zeer open naar besloten’, ‘het groene karakter’, ‘reliëf en ondergrond’ en ‘rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed’. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen. In onderhavig plan is hiermee in voldoende mate rekening gehouden. Door initiatiefnemer wordt ook verwezen naar de inpassing en kwaliteitsbijdrage zoals uitgewerkt is in de landschappelijke inpassing die bijgevoegd is als [bijlage 4](#) bij deze toelichting.



## *Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg*

Op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is het verboden in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg:

- a. in een beekdal grondwerkzaamheden op of in de bodem uit te voeren die leiden tot aantasting van het reliëf, behalve werkzaamheden voor herstel en onderhoud van het beekdal;
- b. in een beekdal ontwateringswerkzaamheden uit te voeren;
- c. in een bron of bronzone grondwerkzaamheden op of in de bodem of ontwateringswerkzaamheden uit te voeren, behalve werkzaamheden voor herstel en onderhoud van de bron of de bronzone;
- d. in een graft of holle weg grondwerkzaamheden op of in de bodem uit te voeren behalve werkzaamheden voor herstel en onderhoud van de graft of de holle weg.

Het projectgebied is niet gelegen in een beekdal. Daarnaast wordt het reliëf van het projectgebied niet aangetast noch worden ontwateringswerkzaamheden uitgevoerd. Het projectgebied is ook niet gelegen in een bron of bronzone of in of in de nabijheid van een graft of een holle weg. Kortom, de beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor voornoemde waarden en is derhalve toegestaan in het beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg.

### **4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) en wordt als volgt weergegeven.

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 ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de Omgevingsverordening Limburg bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende c.q. karakteristieke gebouwen moet worden onderzocht. Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.



Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State nader verduidelijkt. De uitbreiding van een bedrijventerrein kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder voor duurzame verstedelijking op van toepassing is. In het geval van een bedrijventerrein is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling indien het plan voorziet in de toevoeging van een gebouw waarbij het bruto-vloeroppervlak minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt. Met de beoogde ontwikkeling wordt een nieuwe bedrijfsgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van 274,35 m<sup>2</sup>. Bovendien is deze ontwikkeling gepland direct aansluitend aan de kern Ulestraten naast een terrein met de vigerende bestemming "Bedrijf". Daarmee is de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

#### 4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (hierna: LKM).

In z'n algemeenheid betreft het LKM een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het LKM richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de uitbreiding van bedrijventerreinen buiten de contour geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 5 per m<sup>2</sup> bedrijventerrein (exploitatiegebied). De goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het terrein maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsbijdrage. Deze dient aan additionele kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden besteed.

Met de beoogde ontwikkeling vindt slechts een zeer beperkte uitbreiding plaats van een bedrijventerrein buiten de rode contour, maar verwijderd wel het bouwvlak dat gelegen is buiten de rode contour (deelgebied II) en wijzigt de bestemming van de gronden die eveneens gelegen zijn buiten de rode contour van "Agrarisch" in "Bedrijf" met een bouwvlak (deelgebied I). Per saldo is dus geen sprake van een zeer beperkte



uitbreiding van de bestemming “Bedrijf” en is initiatiefnemer niet gehouden een kwaliteitsbijdrage te leveren.

Zoals reeds hiervoor is besproken heeft initiatiefnemer het nieuwe bedrijfsgebouw vanwege de ligging aan de rand van de kern Ulestraten in de overgang van bebouwd naar onbebouwd gebied landschappelijk ingepast. Daarnaast voorziet hij ook in een kwaliteitsbijdrage door de realisatie van een strook kruidenrijkgrasland, de aanleg van een gemengde haag en de aanplant van hoogstamfruitbomen. Zie voor een uitgebreidere weergave van de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsbijdrage ook paragraaf 2.2 en bijlage 4 bij deze toelichting.

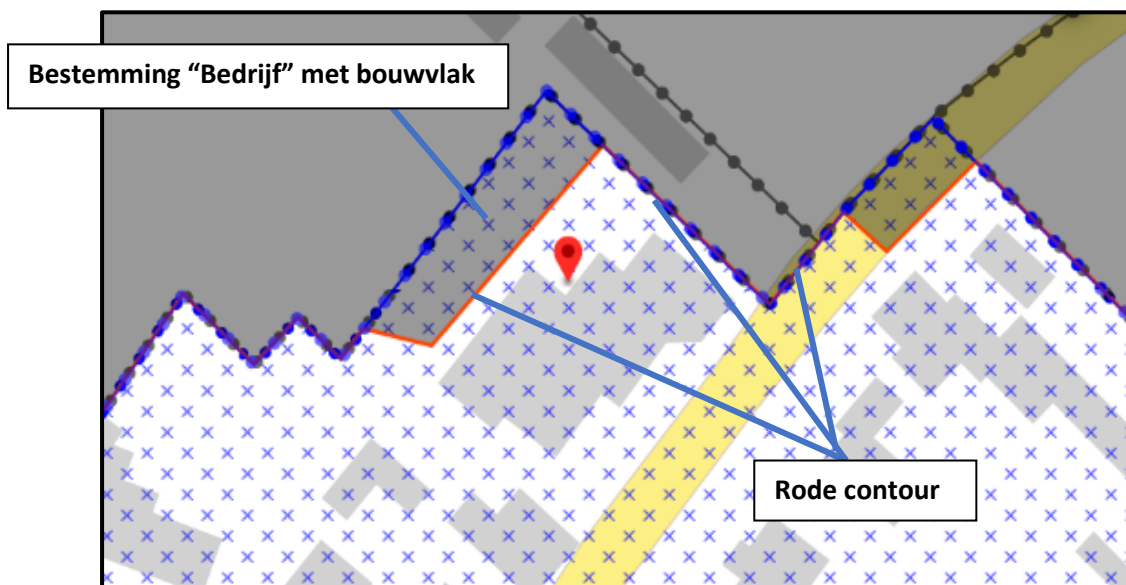
#### 4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande vormt het vigerende provinciale beleid geen onoverkomelijke belemmering met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

#### 4.3.1 Structuurvisie Meerssen Buitengebied

De inrichting van de projectlocatie, beide deelgebieden, valt onder het toepassingsbereik van de “Structuurvisie Buitengebied Meerssen”, vastgesteld door de gemeenteraad op 31 mei 2012. Beide deelgebieden liggen buiten de rode contour, maar zijn gelegen direct aansluitend aan de kern Ulestraten. Zie afbeelding 13 hieronder.



Afbeelding 13. Kaartuitsnede Beheersverordening Kernen gemeente Meerssen met rode contour





Op basis van de Structuurvisie buitengebied Meerssen is de projectlocatie gelegen op het "Plateau van Ulestraten". De hoofdfuncties van dit gebied zijn: landbouw, fruitteelt, natuur en bebouwing. Bij nieuwe ontwikkelingen kunnen de maatregelen die worden voorgeschreven gericht zijn op plaatselijke natuurontwikkeling, waar mogelijk herstel van hoogstamboomgaarden rond de kernen en het in stand houden van kleine landschapselementen. Zie pagina 31 van meergenoemde Structuurvisie.

De beoogde ontwikkeling van initiatiefnemer past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied of de Beheersverordening Kernen, maar ook niet binnen de in de Structuurvisie opgenomen modules. In beginsel is vestiging op een nieuwe locatie of uitbreiding van solitaire bedrijven zonder binding met het buitengebied niet toegestaan (zie pagina 37 van de Structuurvisie). Desondanks is initiatiefnemer van mening dat aan de beoogde ontwikkeling medewerking dient te worden verleend, omdat sprake is van vrijkomende agrarische bebouwing die weliswaar gesloopt wordt, maar waarvan de locatie gebruikt wordt ten behoeve van een nieuwe economische drager. Het betreft een nieuwe economische drager in het landelijk gebied die alleen mogelijk is indien sprake is van vrijkomende agrarische bebouwing. Het nieuwe bedrijfsgebouw/bedrijvigheid doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Tast de bestaande waarden niet aan en levert geen belemmering op voor nabijgelegen functies. Opslag vindt in pandig plaats en het nieuwe bedrijf betreft ten hoogste een categorie 2 bedrijf. Daarnaast draagt het nieuwe bedrijf in combinatie met de inpassing en kwaliteitsverbetering bij aan de kwaliteit van het landschap. De beoogde ontwikkeling op de voorgestelde locatie is alleen maar een ruimtelijke verbetering.

Hierbij is van belang dat het bouwvlak van de bedrijfsbestemming dat ingeleverd wordt op de kadastrale percelen gemeente Ulestraten, sectie B, nummers 4080 en 4081 (gedeeltelijk.) al gelegen is buiten de rode contour. Op deze gronden buiten de rode contour rust aldus een rechtstreekse bouwtitel en dus een bouwmogelijkheid. De beoogde ontwikkeling staat geen verruiming van de bouwmogelijkheid toe, maar verlegt de bouwmogelijkheden van de noordwestzijde van het garagebedrijf naar de noord-/noordoostzijde van het garagebedrijf eveneens buiten de contour. Daarmee wordt feitelijk de mogelijkheid gecreëerd om ter plaatse een nieuw bedrijf te vestigen, maar planologisch-juridisch gezien was dat ook al mogelijk op de bestemming "Bedrijf" met bouwvlak ten noordwesten van het garagebedrijf.

Het realiseren van een bedrijf achter een bedrijf wordt als een onwenselijke ontwikkeling ervaren. Daarnaast zou dat nieuwe bedrijfsgebouw dieper in het buitengebied ingrijpen. Door het amoveren van het bouwvlak ontstaat een homogener beeld van het bebouwde gebied en een natuurlijke afronding van de kern Ulestraten en de overgang van bebouwd naar onbebouwd gebied.





Tot slot geeft de beoogde ontwikkeling de omgeving rondom de projectlocatie een duidelijke kwaliteitsimpuls. Mede omdat een oude en vervallen lelijke schuur in het kader van de herontwikkeling wordt vervangen door een nieuw in de omgeving ingepast bedrijfsgebouw met een robuuste kwaliteitsbijdrage.

#### 4.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.



## 5. Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een project moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

### 5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging dan wel het realiseren van een nieuwe verblijfsruimte dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Zoals al gezegd bestaat de projectlocatie uit twee deelgebieden. Bij deelgebied I wijzigt de bestemming van “Agrarisch” naar “Bedrijf” en voor deelgebied II wijzigt de bestemming niet, maar wordt alleen het bouwvlak verwijderd.

Voor deelgebied I, het betreft de kadastrale percelen gemeente Ulestraten, sectie B, nummers 4266 en 4267 is op 16 september 2021 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in het rapport Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Langs de Gewannen te Ulestraten en maakt als bijlage 5 deel uit van deze toelichting.

#### Grond

De hypothese “diffuus verdacht” wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Op het te onderzoeken perceel is een fundatielaag aangetroffen welke licht tot sterk is verontreinigd met diverse zware metalen.

Vanwege de beoogde herinrichting van het terrein, dient men rekening te houden met mogelijk aanvullend onderzoek c.q. het opstellen van een BUS-melding. Resumerend moeten we dan ook concluderen, dat er beperkingen verbonden zijn aan de aankoop van de onderzoekslocatie.

#### Asbest

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



Bij de sloop van het pand dient men wel rekening te houden, dat de mogelijke asbesthoudende platen welke nu langs de gevel zijn toegepast, in z'n geheel verwijderd worden door een erkend verwerker.

Conclusie bodem deelgebied I.

Alvorens de nieuwbouw te kunnen realiseren moet aanvullend bodemonderzoek worden verricht c.q. een BUS-melding worden opgesteld. Voor asbest hoeft geen nader onderzoek te worden verricht.

Deelgebied II betreft de onbebouwde gronden ten noorden/noordwesten van het garagebedrijf aan de Langs de Gewannen 8 te Ulestraten. Deze gronden zijn deels in gebruik als grasland en opslag van materialen. Ook in dit deelgebied zijn geen tanks, zowel ondergronds als bovengronds, aanwezig (geweest). De bestemming van dit deelgebied wijzigt niet en blijft de bestemming "Bedrijf" behouden. Voor deze gronden zijn geen eerdere bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van de bodemonderzoeken die in het verleden zijn uitgevoerd ter plaatse van de ondergrondse tanks en de afleverpunten van het voormalige tankstation aan de zuidoostzijde van het garagebedrijf hebben laten zien dat ter plaatse geen verontreiniging aanwezig was. Vanwege het extensieve gebruik van de gronden aan de noord/noordwestzijde van het garagebedrijf rechtvaardigt dat de conclusie dat ter plaatse ook geen verontreiniging in de bodem aanwezig is.

Conclusie bodem deelgebied II.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van deelgebied II vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.2 Geluid

De projectlocatie is niet gelegen binnen een geluidszone industrielawaai dan wel spoorweglawaai. Wel kan sprake zijn van wegverkeerslawaai. De projectlocatie is immers gelegen aan de doorgaande weg van Ulestraten Beek, Gen Hout en Schimmert en derhalve gelegen binnen de geluidszone wegverkeer van voornoemde weg.

De Wet geluidhinder biedt het kader voor de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen tegen het geluid van onder andere wegverkeer (niet 30 km wegen). Een bedrijfsgebouw is geen geluidsgevoelig gebouw dan wel terrein op basis van artikel 1 van de Wet geluidhinder (woningen) en artikel 1.1 lid 1 (andere geluidsgevoelige gebouwen) en artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (geluidsgevoelige terreinen).



Voor wat betreft het geluid van de beoogde ontwikkeling naar de omgeving kan worden aangesloten bij de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'. De richtafstand voor de activiteiten die initiatiefnemer met de beoogde ontwikkeling uitvoert bedraagt voor geluid 10 meter. Daaraan kan, gelet op de ligging van het nieuwe bedrijfsgebouw ten opzichte van de woningen, in ruime mate worden voldaan. Voor het overige wordt hier volstaan door te verwijzen naar paragraaf 5.3 van deze toelichting.

## Conclusie geluid

Op de beoogde ontwikkeling is de Wet geluidhinder in verband met het wegverkeer niet van toepassing en vormt derhalve geen belemmering. Tevens geldt voor de beoogde ontwikkeling een richtafstand van 10 meter voor geluid waaraan voldaan kan worden. Ook voor de omgeving vormt de beoogde ontwikkeling geen belemmering.

## 5.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woning.
- Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Ten einde bepalen of een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woning aanwezig is, dient bestaande bedrijvigheid in de (directe) omgeving te worden beoordeeld. Daartoe kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'. Onderhavige ontwikkeling moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Het tinten van auto's (SBI-code 45204), een kantoor (SBI-code 63, 69 <sup>t</sup>/<sub>m</sub> 71, 73, 74, 77, 78, 80 <sup>t</sup>/<sub>m</sub> 82) en een cursusruimte (SBI-code 5510) zijn alle drie ingedeeld in milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Ten opzichte van de woningen gelegen aan de Langs de Gewannen wordt aan deze afstand ruimschoots voldaan; de dichtstbijgelegen woning ligt immers op minimaal 15 meter van de projectlocatie, het hekwerk aan de straatzijde dat het bedrijfsterrein na nieuwbouw afsluit. Het naastgelegen garagebedrijf is als zodanig niet als geluidgevoelig aan te merken en ligt van gevel tot gevel van het nieuwe bedrijfsgebouw ook op minimaal 10 meter.



Gelet op de omvang van de activiteiten qua oppervlakte en personeel heeft het nieuwe bedrijfsgebouw slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking. Deze zal hoofdzakelijk bestaan uit personenvervoer en in beperkte mate uit goederenvervoer. Zie ook paragraaf 2.2 van deze toelichting. Bovendien is de ontsluiting van het nieuwe bedrijfsterrein uitstekend.

Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.4 Luchtkwaliteit

### 5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm) omdat de luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit.

Het doel van titel 5.2 Wm is om mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid in de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkeling dient te voldoen.

Als aan minimaal een van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. Art. 5.16 Wm:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijving van de grenswaarde.
- Een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende maten' (MIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

### 5.4.2 Het besluit NIBM

Deze algemene maatregel van bestuur legt vast wanneer een project 'niet in betekende mate' (hierna: NIBM) bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat er een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt



gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram per kubieke meter voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>. Het NSL is van augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en/of stikstofdioxide. Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van een bedrijfsgebouw. Een solitair bedrijfsgebouw met een beperkte omvang draagt beduidend minder bij aan de toename van de concentratie fijnstof en/of stikstofoxide dan de genoemde 1.500 woningen. Op basis hiervan mag reeds worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met het NIBM-beginsel.

#### *NIBM-tool Infomil*

Ook zal het plan niet lijden tot een dusdanig toename van het aantal verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. Infomil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worstcase' berekening kan worden verricht voor de bijdragen van het extra verkeer van het gevolg van een plan van de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.504 extra voertuigen (weekdag gemiddelde) niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

### **5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen**

Dit besluit is gericht op de beperkingen van de vestiging in de nabijheid van de provinciale rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorging of verpleeghuizen.

In dit geval is geen sprake van het realiseren van een nieuwe hiervoor bedoelde gevoelige bestemming, waardoor het besluit niet van toepassing is.

#### Conclusie luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### **5.5 Externe veiligheid**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid is van toepassing en er is een afweging gemaakt of de beoogde ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.



## 5.5.1 Algemeen

Het beleid ter zake de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoeren van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

### Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komen te overlijden als gevolg van een voorval van gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloed gebied oplegt, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1% letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook de andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.

### Risicovolle bronnen

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen





wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

### *Risicovolle inrichtingen*

Het lpg-tankstation aan Langs de Gewannen 8 is al geruime tijd niet meer operationeel. Voor het overige zijn in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen (meer) gevestigd die onder het regime van het Bevi vallen. Er is geen sprake van belemmeringen vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting.

### *Buisleiding*

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Er kan daarom ook gesteld worden dat er geen sprake is van enige belemmering.

### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen, waterwegen of spoorwegen die deel uitmaken van het Basisnet. Er is daarom geen sprake van belemmeringen door de aanwezigheid van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

### Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



## 6. Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

### 6.1 Archeologie en cultuurhistorische waarden

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (monumentenwet 1988, hoofdstuk 5 archeologische monumentenzorg). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegd gezag indien het gaat om het toetsen van archeologische onderzoeken en programma's van eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn. Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen (daaronder tevens begrepen: wijzigingsplannen) betekend dit concreet het volgende:

- De gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten.
- In een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. De aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaatsvindt, kan langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor) onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunning regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

#### 6.1.1 Archeologische waarden

Op de gronden behorende tot de projectlocatie rust de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie'. Deze gronden zijn behalve voor de aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen en/of terreinen. Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Meerssen (zie bijlage 12 bij de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied Meerssen) zijn de gronden van de projectlocatie deels aangeduid met "Waardecategorie 5." dit zijn gronden met een middelhoge trefkans of met een lage trefkans met kans op bijzondere dataset en "Waardecategorie 6." gronden met een lage trefkans. Zie afbeelding 14. hieronder voor een kaartuitsnede van archeologische beleidskaart met aanduiding van de projectlocatie.





## 6.2 Kabels en leidingen

Door de projectlocatie lopen geen boven en-/of ondergrondse kabels en/of leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende planologische beschermingszones en/of belangen van derden die in het geding zouden kunnen komen door de beoogde ontwikkeling.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluiting moet met de verschillende netwerkbeheerders contact worden opgenomen.

## 6.3 Verkeer en parkeren

Voor de beoogde ontwikkeling dienen de gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt. In dat verband mag de verkeersgeneratie vanwege een ruimtelijke ontwikkeling niet lijden tot verkeersproblemen, maar moet de extra parkeerbehoefte op eigen terrein kunnen worden opgevangen.

Na realisatie van de beoogde ontwikkeling wordt het gebouw gebruikt als kantoor, cursusruimte en werkplaats door initiatiefnemer. De projectlocatie is uitstekend ontsloten via de weg Langs de Gewannen te Ulestraten. In het verleden werd op het naastgelegen terrein Langs de Gewannen 8, het huidige garagebedrijf, een tankstation geëxploiteerd dat ervoor zorgde dat er nodige verkeersbewegingen waren. Door de beoogde ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen gemiddeld per etmaal met 28,4 toe en daarvan bedraagt het aandeel vrachtverkeer 0% (zie ook paragraaf 2.2 van deze toelichting). Deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen in personen- en goederenvervoer zal niet leiden tot overlast dan wel hinder voor de omwonenden. Te meer in het verleden het aantal verkeersbewegingen ter hoogte van de projectlocatie aanzienlijk ruimer waren vanwege de aanwezigheid van een tankstation.

Bij de beoogde ontwikkeling is rekening gehouden met 8 parkeerplaatsen die allen op het eigen terrein zijn gesitueerd (zie afbeelding 5. hierboven). Gelet op de beperkte omvang van het bedrijf in relatie tot de ter plaatse uit te voeren activiteiten wordt in ruime mate voorzien in het aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein.

### Conclusie verkeer en parkeren

De parkeerbehoefte en de verkeersaantrekkende werking vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



## 6.4 Waterhuishouding

### 6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan is het 'strategische' waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal Waterplan luidde als volgt 'art 4.1, lid 2 Waterwet':

- a. Een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstelling en normen, van de gewenste ontwikkeling, werken en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen.
- b. Een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen die met het oog op de ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn.
- c. Een aanduiding van redelijke wijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid.
- d. Een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkomingen waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minstens 40 jaren mede in verband met verwachten klimaatveranderingen.

Het Nationaal Waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

### 6.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zoveel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de vierde nota waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van 'specifiek' ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden 'daar waar mogelijk is' verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeente op en aan de watergangen en plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater in gepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte levensfuncties.

### 6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (wetenschapsbedrijven, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat)



apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via een loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het Waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de toets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het meldformulier watertoets kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de digitale watertoets ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen, wordt bepaald welke procedure van toepassing is. Op basis van de ingevulde informatie is gebleken dat het plan een relatief kleine omvang heeft en gelegen is buiten de invloedzones, en derhalve geen of weinig invloed heeft op de waterhuishouding. Op dit plan is aldus de korte watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het watertoetsloket niet betrokken hoeft te worden bij de voorbereiding van het plan. Initiatiefnemer wordt aangesproken op zijn eigen verantwoordelijkheid met betrekking tot het waterbeheer en vertrouwen erop dat voor dit plan een korte waterparagraaf wordt opgenomen in de toelichting. De samenvatting en het toetsresultaat zijn bijgevoegd als bijlage 6 bij deze toelichting.

Daarnaast heeft de opsteller van deze toelichting op 15 juni 2021 telefonisch overleg gehad met de heer Ralf Janssen van het Waterschap Limburg. Voor laatstgenoemde was het plan akkoord, mits gerekend werd met een neerslaghoeveelheid van 80 mm per twee uur en dat de gehele waterberging binnen 24 uur weer beschikbaar zou zijn.

#### 6.4.4 Afvalwater en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afvalwater en het hemelwater binnen de projectlocatie wordt hierna uiteengezet.

##### *Afvalwater*

Het afvalwater als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Meerssen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering een goede optie.





## *Hemelwater van verhard terrein*

Het hemelwater dat valt op verharde buitenterrein met een oppervlakte van circa 410 m<sup>2</sup> zal zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming via een goot uiteindelijk afwateren op een infiltratiestrook die gelegen is op het terrein – kadastrale percelen gemeente Ulestraten, sectie B, nummer 4264 en 4173 en 4172 - van initiatiefnemer ten noordwesten van het nieuwe bedrijfsgebouw.

Bij een neerslaghoeveelheid van 80 mm per twee uur moet voor de afstroming van de oppervlakteverharding een waterberging gerealiseerd worden die gedimensioneerd is op een bergingscapaciteit van 32,8 m<sup>3</sup>.

## *Hemelwater dakverharding*

Het dakoppervlak van het nieuwe bedrijfsgebouw bedraagt circa 279 m<sup>2</sup>. Ook dit water zal worden opgevangen en afgevoerd naar de infiltratiegreppel waarna het water kan infiltreren in de ondergrond. Bij een neerslaghoeveelheid van 80 mm per twee uur met een bergingscapaciteit van 22,32 m<sup>3</sup>.

De infiltratiegreppel wordt gedimensioneerd op een capaciteit van 55,12 m<sup>3</sup> (hemelwater verharding 32,8 m<sup>3</sup> plus hemelwater dakverharding 22,32 m<sup>3</sup>).

De greppel zal worden gesitueerd ten noordwesten van het bedrijfsgebouw op het kadastrale percelen gemeente Ulestraten, sectie B, nummers 4264, 4173 en 4172 en zal zodanig worden gedimensioneerd dat het water hierin kan infiltreren en eventueel kan afvloeien in zuidwestelijke richting over de percelen gemeente Ulestraten, sectie B, nummers 4172 en 4173, die in eigendom zijn bij initiatiefnemer.

Initiatiefnemer heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de waterdoorlatendheid van de ondergrond. De resultaten van dit onderzoek zijn bijgevoegd als [bijlage 7](#) bij deze toelichting. De waterdoorlatendheid van de ondergrond is voldoende. In de greppel zal op het diepste punt - in het midden - een grindkoffer worden aangebracht, waardoor het water nog sneller kan infiltreren in de ondergrond.

Daarnaast wordt 12,3 m<sup>3</sup> water op jaarbasis gebruikt voor het doorspoelen van het toilet in het nieuwe gebouw. Voor het kunnen doorspoelen van het toilet moet een opvang (tank) aanwezig zijn met een capaciteit van circa 1 m<sup>3</sup>.

## *Opvang schoon hemelwater*

In het projectgebied wordt schoon hemelwater niet opgevangen. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem.



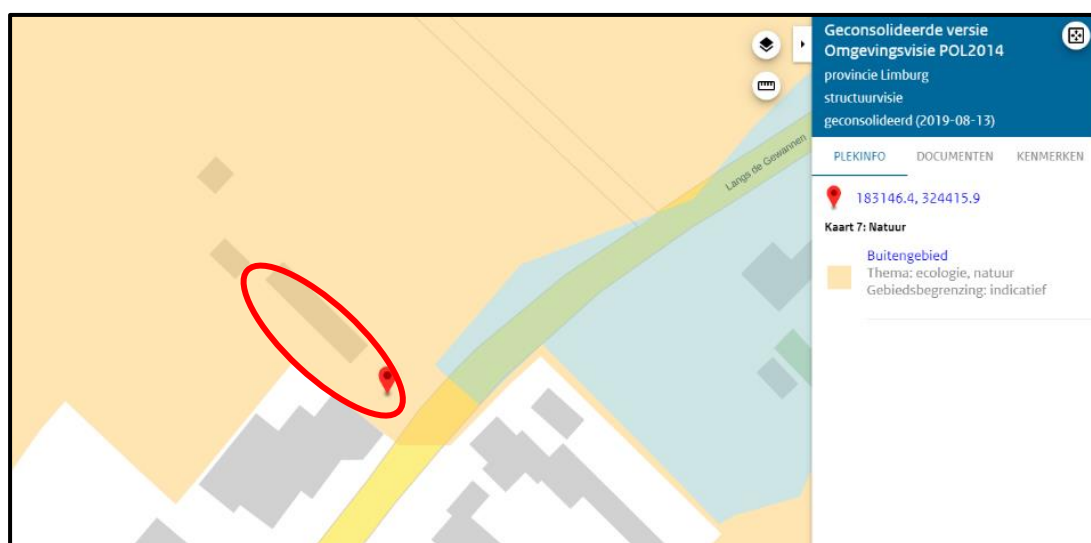
## *Voorkomen van wateroverlast*

Gelet op de vlakligging van de percelen een voldoende groot gedimensioneerde poel en de ophoging van de poel aan de zuidwestzijde maakt dat op de belendende percelen geen wateroverlast zal worden ervaren.

## 6.5 Natuurbescherming

### 6.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart Natuur van POL 2014 is onderhavig projectgebied gelegen in de aanduiding “Buitengebied”. Zie afbeelding 15. hieronder.



Afbeelding 15. Kaartuitsnede Pol, kaart 7: Natuur met ligging projectlocatie

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 4.2.1 is de projectlocatie gelegen in het “Nationaal Landschap Zuid-Limburg” en het buitengebied. Het gehele Heuvelland is gelegen binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Zoals in paragraaf 4.2.1 van deze toelichting al is gezegd, worden de kernkwaliteiten van het buitengebied met de beoogde ontwikkeling niet aangetast. Integendeel. Deze kwaliteiten worden met de beoogde ontwikkeling versterkt.

### 6.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000-gebieden worden beschermd door de Wet Natuurbescherming. Het dichtbijgelegen Natura2000-gebied is het Bunder- en Elslooërbos, gelegen op circa 2.250 meter van de projectlocatie. Op nog grotere afstand liggen de Natura 2000-gebieden Geuldal en Geleenbeekdal.





Gelet op vorenstaande is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming voor de beoogde ontwikkeling niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling. Voor het overige leidt de beoogde ontwikkeling vanwege de grote afstand ook anderszins niet tot significante effecten op een van de voornoemde Natura 2000 gebieden.

## 6.6 Flora en fauna

### 6.6.1 Algemeen

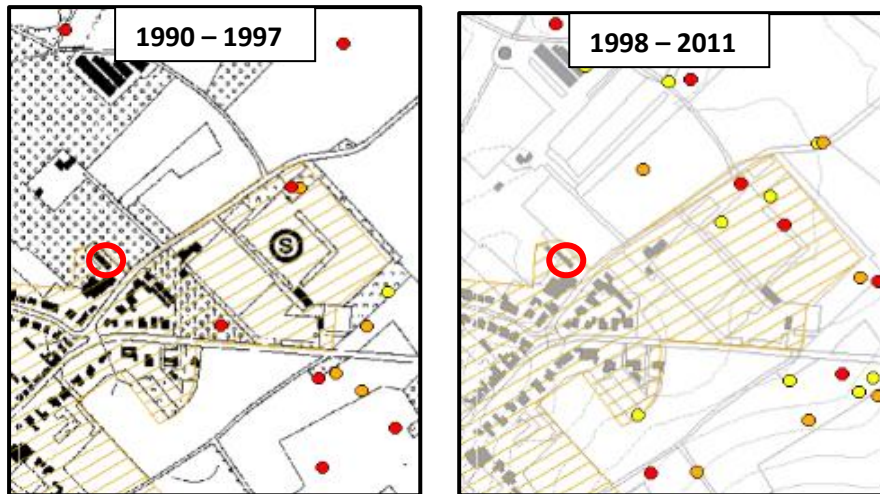
Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet uit 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten, die geen bescherming genieten op grond van de habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet Natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor eenieder om voldoende zorg te dragen voor Natura2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten in hun directe leefomgeving.

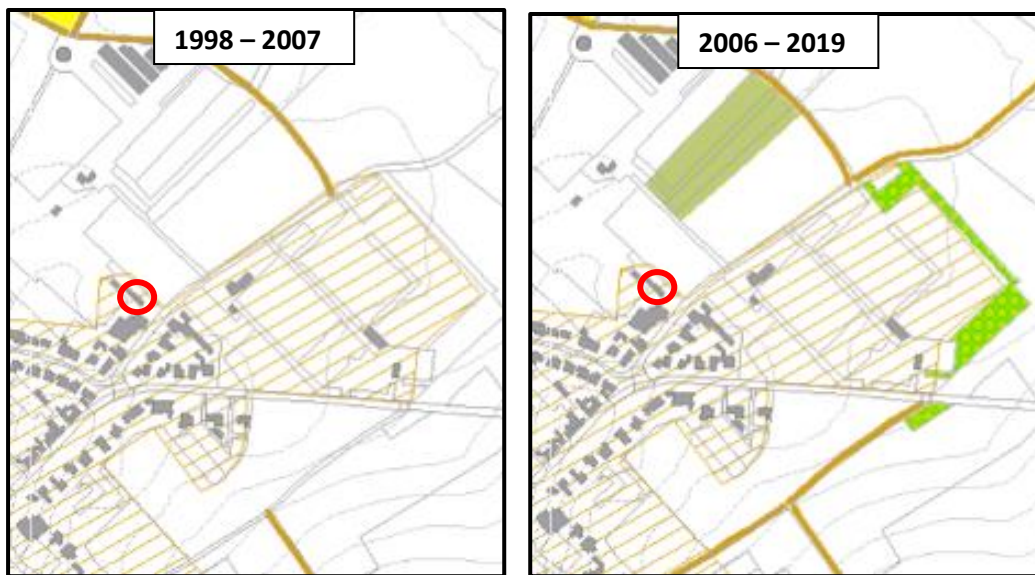
### 6.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok. Ter plekke van projectlocatie zelf zijn – blijkens de provinciale natuurgegevens – geen beschermd broedvogelsoorten, beschermd vegetatie en flora en fauna aangetroffen die beschermd is in het kader van de Flora- en faunawet. Gelet op het feit dat de beoogde ontwikkeling beperkt en kleinschalig is, heeft de realisatie en het gebruik geen invloed op de broedvogelsoorten, vegetatie en flora soorten in de omgeving.





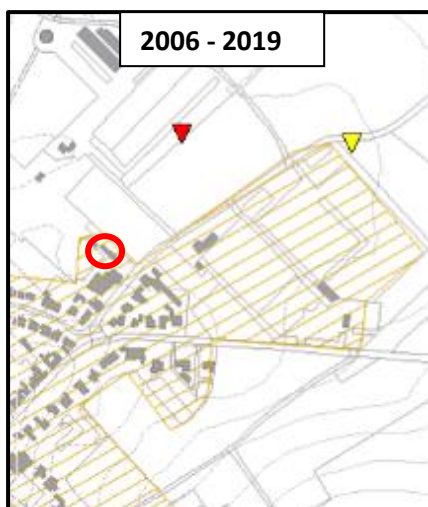
Afbeelding 17. Natuurgegevens provincie Limburg betreffende beschermde vogelsoorten met aanduiding projectlocatie



Afbeelding 18. Natuurgegevens provincie Limburg beschermde vegetatie met aanduiding projectlocatie







Afbeelding 19. Natuurgegevens provincie Limburg  
beschermde flora met aanduiding projectlocatie

In opdracht van initiatiefnemer is op 1 oktober jl. een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in de oude te slopen schuur. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een briefrapport dat bijgevoegd is als [bijlage 9](#) bij deze toelichting.

Uit het onderzoek kan kort en goed gezegd worden geconcludeerd dat:

- de onderzochte loods voor vleermuizen niet aantrekkelijk is als verblijfplaats;
- tijdens de inspectie geen vleermuizen of sporen van vleermuizen zijn aangetroffen;
- de onderzochte loods door vleermuizen niet gebruikt wordt als verblijfplaats.

### 6.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens, het karakter van de projectlocatie en de beoogde ontwikkeling, is het onwaarschijnlijk dat de beoogde werkzaamheden invloed hebben op eventueel ter plaatse aanwezige beschermde dier- en/of plantensoorten. Mochten er diersoorten op de projectlocatie voorkomen, dan zullen het algemene soorten zijn waarvoor op basis van artikel 3.10, derde lid Wet Natuurbescherming, de lichtste vorm van bescherming geldt. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 6.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur, en rekening houden met





waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Het thans aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouw bestaat voor een groot gedeelte uit asbesthoudende materialen. Het gebouw wordt op een verantwoorde wijze gesloopt en de asbesthoudende materialen worden naar een erkende verwerker afgevoerd. Ten opzichte van de huidige situatie is dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt een zeer wenselijke ontwikkeling, omdat de overheid zoveel mogelijk toegepaste asbest uit het milieu verwijderd wil hebben.

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en het beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan, door zuinig om te gaan met bouwmaterialen en hergebruik worden voorkomen dat onnodig afval ontstaat.

Op het dak van het nieuwe bedrijfsgebouw worden zonnepanelen geplaatst die voorzien in het jaargebruik aan elektrische energie van het bedrijf. Voorts wordt een hoog rendementsketel geplaatst in combinatie met een vloerverwarming, zodat de gebruikte energie zo efficiënt mogelijk wordt toegepast en zorgt voor een behaaglijke temperatuur in het gebouw. Daarnaast wordt het hemelwater op het dak (deels) opgevangen voor gebruik van het doorspoelen van het toilet en tot slot wordt het gebouw voorzien van hoogwaardige muur-, dak- en vloerisolatie, zodat zo weinig mogelijk energie verloren gaat en de stookkosten, maar ook het energiegebruik, zo laag mogelijk blijft.

Tot slot wordt de beoogde ontwikkeling robuust ingepast in het landschap. Het opgevangen hemelwater kan in de poel natuurlijk infiltreren in de ondergrond en initiatiefnemer zorgt ook voor een kwaliteitsbijdrage in de directe omgeving en draagt daarmee bij aan een totale upgradering van de omgeving ter plaatse.

Bij de beoogde ontwikkeling is in ruime mate rekening gehouden met duurzaamheid en voldoet daarmee aan het criterium “duurzaam bouwen”.



## 7. Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied gemeente Meerssen en/of de Beheersverordening Kernen aanleiding kunnen geven tot aanspraak op planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).

### 7.1 Grondexploitatie

#### 7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel Grondexploitatie. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk, indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.4 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

#### 7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door de gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro, bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Bro geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdreel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro, wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:



- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig om een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepaling omtrent sociale huur- en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een bedrijfsgebouw op gronden die thans de bestemming “Agrarisch” zonder bouwvlak hebben en na de bestemmingsplanwijziging de bestemming “Bedrijf” met bouwvlak hebben. Er is dan ook sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro.

In het kader van het Limburgs kwaliteitsmenu is het noodzakelijk voor de beoogde ontwikkeling om een landschapsplan en/of kwaliteitsbijdrage te leveren. Het is derhalve noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling in een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente Meerssen en initiatiefnemer vast te leggen.

## 7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wro biedt de grondslag voor vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4 a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van een dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Meerssen sluit een planschadeverhaalovereenkomst met initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade komen dan ook niet voor rekening van de gemeente Meerssen.



## 8. Afweging van belangen en conclusie

Het nieuw te realiseren bedrijfsgebouw met verharding op het perceel plaatselijk bekend als Langs de Gewannen ong., kadastraal bekend als gemeente Ulestraten, sectie B, nummers 4266 en 4267 is strijdig met het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Meerssen en de Beheersverordening Kernen van de gemeente Meerssen.

De gemeente heeft kenbaar gemaakt onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het planologisch/juridisch regelen van het beoogde gebruik door toepassing van een procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo mogelijk, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied en de Beheersverordening Kernen is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de realisatie van het bedrijfsgebouw met verharding is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- de nieuwbouw van het bedrijfsgebouw met terreinverharding is niet strijdig met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- de nieuwbouw levert geen conflicterende belangen op met betrekking tot het naastgelegen garagebedrijf en de ten zuiden ervan gelegen woningen en andere belangen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid, vormen geen beletsel voor de beoogde ontwikkeling;
- de beoogde ontwikkeling heeft ook geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuurbescherming, flora en fauna en duurzaamheid;
- het kostenverhaal met betrekking tot de beoogde ontwikkeling is gewaarborgd middels een verhaalovereenkomst.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van het bedrijfsgebouw met terreinverharding op het perceel Langs de Gewannen 10. te Ulestraten niet bezwaarlijk is en derhalve niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



## 9. Bijlagen

- Bijlage 1. Brief gemeente Meerssen d.d. 31 maart 2021
- Bijlage 2. Overeenkomst tussen Peters en Langs de Gewannen 8
- Bijlage 3. Schetsontwerp nieuwe bedrijfsgebouw, Architectenburo ZIJN, januari 2021
- Bijlage 4. Landschappelijke inpassing “Langs de Gewannen 10”, van Tuin- & landschapsarchitect Guido Paumen, d.d. 09 februari 2022
- Bijlage 5. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Langs de Gewannen te Ulestraten (gemeente Meerssen), d.d. 29 september 2021
- Bijlage 6. Samenvatting en toetsresultaat watertoets, d.d. 4 juni 2021
- Bijlage 7. Onderzoek naar waterdoorlatendheid ondergrond, d.d. 22 september 2021
- Bijlage 8. Onderzoek stikstofdepositie, MBH Consult, d.d. 4 mei 2021
- Bijlage 9. Briefrapport onderzoek geschiktheid en aanwezigheid van vleermuizen d.d. 5 oktober 2021

