

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	12
3 Beschrijving plangebied	14
4 Het plan	16
4.1 Bestemmingsplanwijziging	16
4.2 Landschapinrichtingsplan	17
5 Milieuplanologische aspecten	19
5.1 Water	19
5.2 Ecologie	20
5.3 Geluid	21
5.4 Bodem	22
5.5 Externe veiligheid	22
5.6 Luchtkwaliteit	24
5.7 Archeologie	26
5.8 Kabels en leidingen	27
6 Het bestemmingsplan	28
6.1 Algemeen	28
6.2 Opzet van de regels	28
7 Financiële uitvoerbaarheid	30
8 Communicatieparagraaf	31
8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	31
8.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	31
8.3 Vaststelling	31
Bijlage 1 Raadsbesluit	32
Separate bijlage 1: Geonius, 'Verkennd bodemonderzoek Cazenderstraat 3 Meerssen', rapportnummer MA180704.R.01, d.d. 16.01.2019.	



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

De eigenaar van het perceel Cazenderstraat 3 te Meerssen, kadastraal bekend gemeente Meerssen, sectie K, nummer 416, heeft dit perceel enkele jaren geleden verworven. Het perceel, met een totale oppervlakte van ruim 11.000 m², bestaat hoofdzakelijk uit agrarische gronden (weilanden), maar het voorste gedeelte, tot circa 65 meter vanaf de Cazenderstraat, wordt gekenmerkt door een klein bebouwingscluster bestaande uit bedrijfsbebouwing, een bedrijfswoning en een landbouwschuur met bijbehorende verhardingen, behorende bij een voormalige manege. Het gedeelte van het perceel waarop het deel van de bebouwing is gelegen is bestemd tot 'Sport-Manege'; dit is tevens het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. De eigenaar van het perceel wil op deze plek geen nieuwe manege meer opstarten maar wil het perceel gaan gebruiken ten behoeve van de woonfunctie. Daartoe dient de bestemming 'Sport-Manege' te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De bestaande bedrijfswoning en de daarbij behorende bebouwing zal hierdoor als burgerwoning met bijgebouwen gaan fungeren. Het voorliggende bestemmingsplan ziet derhalve op de herbestemming van het voornoemde gedeelte van het perceel, waarbij de bestaande landbouwschuur binnen de nieuw op te nemen bestemming 'Agrarisch met Waarden' eveneens van een juridische regeling op maat zal worden voorzien.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0938.BP03007-ON01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1000.

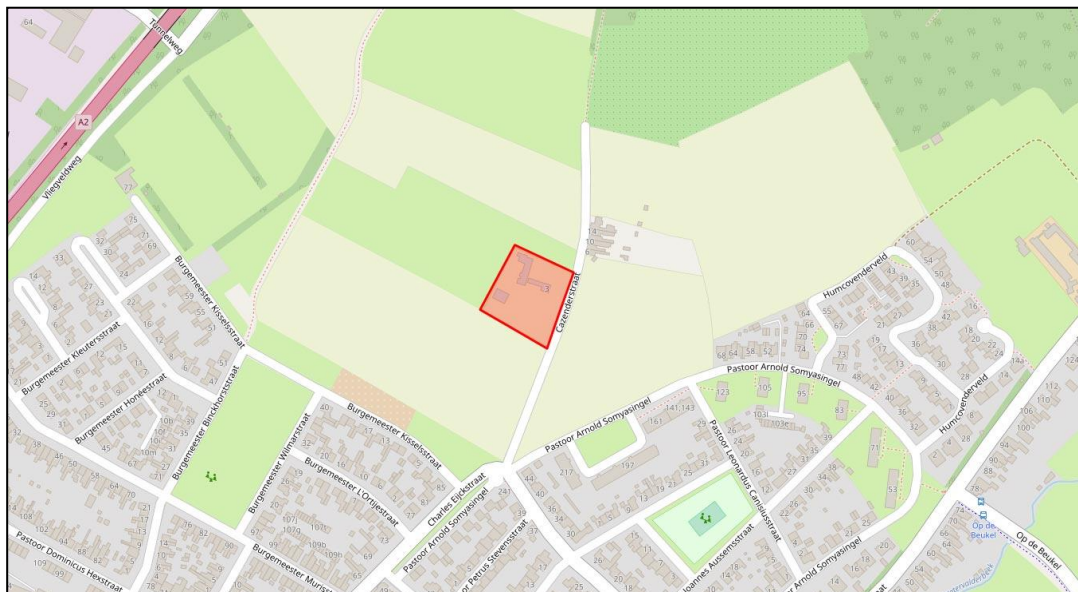
De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

Dit bestemmingsplan heeft, zoals aangegeven, betrekking op het voorste gedeelte van het perceel Cazenderstraat 3 te Meerssen. Het plangebied is gelegen direct ten noorden van de kern Meerssen en wordt aan de oostzijde begrensd door de Cazenderstraat en aan de zuid-, west- en noordzijde door agrarische percelen. De gronden aan de westzijde, in het verlengde van het plangebied, behoren tot het perceel Cazenderstraat 3 maar maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Deze gronden blijven conform de geldende bestemming in agrarisch gebruik.



Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied weergegeven:



Overzichtskartaal plangebied

De onderstaande luchtfoto toont de huidige situatie ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is direct ten noorden van de kern Meerssen gelegen en omvat één van de twee bebouwingsclusters aan de Cazenderstraat en wordt omringd door agrarische gronden:

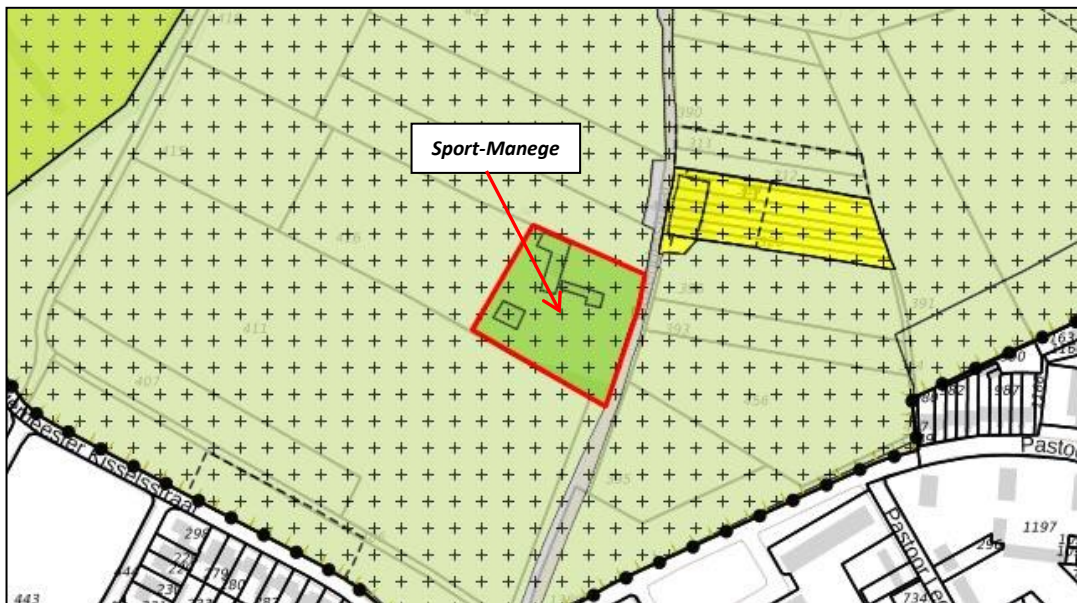


Luchtfoto Cazenderstraat 3



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 25 april 2013) van de gemeente Meerssen. De onderstaande uitsnede van het verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied geeft de planologische situatie weer:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied'

Binnen dit bestemmingsplan gelden ter plaatse van het plangebied de volgende bepalingen:

Enkelbestemming 'Sport - Manege'

Deze bestemming laat het bedrijfsmatig exploiteren van een manege toe met de daarbij behorende bebouwing, ondergeschikte kantine, parkeerplaatsen en een bedrijfswoning. Het 'regulier' wonen (zonder de exploitatie van een manegebedrijf) is niet toegestaan.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden in de bodem. Ter plaatse van het plangebied heeft het bebouwde gedeelte een lage archeologische verwachtingswaarde en het gebied tussen de landbouwschuur en de Cazenderstraat heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Afhankelijk van diepte en omvang van eventuele bodemverstoringen dient voorafgaand daaraan archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Dubbelbestemming 'Waarde - Landschapselementen'

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond. Om welke elementen het gaat is in een bijlage opgenomen. Deze specifieke landschapselementen bevinden zich niet ter plaatse van het plangebied.

Gebiedsaanduidingen

Naast de (enkel- en dubbel)bestemmingen zijn er drie gebiedsaanduidingen opgenomen in het plangebied:

- gebiedsaanduiding 'geluidzone - grote luchtvaart': deze aanduiding geeft de geluidzone aan van de naburige luchthaven MAA;



- gebiedsaanduiding 'milieu - bodembeschermingsgebied': inmiddels wordt met deze aanduiding het 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' bedoeld. De strekking van deze gebiedsaanduiding is het beschermen van specifieke kenmerken van de ondergrond van dit landschap;
- gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - luchtvaart' met maximum bouwhoogte 30 meter: deze aanduiding regelt de maximale bouwhoogte in verband met de invliegfunnel van de luchthaven MAA.

Strijdigheid met het bestemmingsplan

Zoals aangegeven wil de eigenaar van het perceel geen manege meer in exploitatie nemen en wil hij het perceelsgedeelte dat bestemd is voor een manege en de daarbij behorende opstallen uitsluitend gebruiken ten behoeve van de woonfunctie. Zoals aangegeven is het regulier wonen binnen de bestemming 'Sport-Manege' niet toegestaan en derhalve strijdig met het bestemmingsplan. Hierdoor zal een bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen' moeten plaatsvinden. De bestaande landbouwschuur dient door middel van een specifieke aanduiding binnen een agrarische bestemming in het plan te worden opgenomen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende bestemmingswijziging daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten van het plan voor de ontwikkeling van het plangebied aangegeven. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 8. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen onder meer de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Beleidskader

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'. Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. 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. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Onderhavig plan

De beschrijving van de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura2000-gebieden en de invloed van de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied op deze Natura2000-gebieden is opgenomen in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Centrale doel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen.

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i>	- een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; - ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; - efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; - betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem; - het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidoverlast en externe veiligheidsrisico's, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige



	stedelijke (her)ontwikkeling; - ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; - ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; - zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.
--	--

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wro, twee besluiten waarmee dat mogelijk is:

- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen;
- het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn opgenomen in het Barro. Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Er zijn voor wat betreft het plangebied van dit bestemmingsplan geen belangen uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan worden geschaad dan wel specifieke aandacht behoeven.

Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 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. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. Deze motiveringsplicht geldt niet alleen voor het bestemmingsplan



maar tevens voor andere ruimtelijke besluiten. Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: *'... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

De genoemde ruimtelijke ontwikkelingen zijn echter niet gekwantificeerd. Vanuit de definitie is derhalve niet meteen duidelijk waar de ondergrens van deze ontwikkelingen ligt. Uit jurisprudentie kan worden opgemaakt dat de bouw van tien woningen (zonder dat deze onderdeel uitmaken van een groter bouwplan) niet wordt geclassificeerd als een stedelijke ontwikkeling. Gelet op de strekking van dit plan waarbij de bestaande bebouwing behorende bij een voormalige manege (inclusief bedrijfswoning) functioneel wordt gewijzigd in een woonfunctie en waarbij geen sprake is van toevoeging van een woning, kan dit plan niet worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is derhalve niet aan de orde.

Mer-beoordeling

Vormvrije mer-beoordeling

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm), in samenhang met het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), moet bij initiatieven voor bepaalde activiteiten worden beoordeeld of er sprake is van milieueffecten. In gevallen dat een besluit of plan betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. dient bepaald te worden welke procedure doorlopen moet worden om mogelijke milieueffecten te beoordelen. De drempelwaarden van de C- en D-lijst zijn hierbij bepalend.

Onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. stelt dat er een MER-beoordelingsplicht geldt voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfspvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De planontwikkeling die in dit plan wordt voorzien kan niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Er worden geen nieuwe gebouwen of woningen gebouwd en er is uitsluitend sprake van herbestemming van bestaande bebouwing en aansluitende gronden. Een vormvrije mer-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

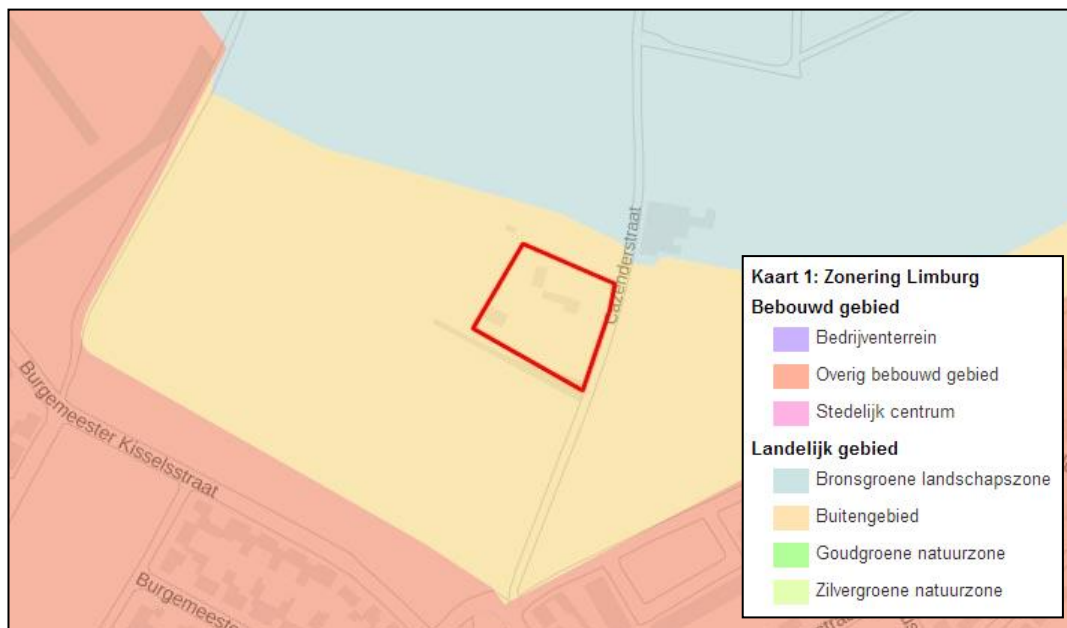


2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 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 verwerving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. De belangrijkste uitdaging die in het POL2014 wordt gesteld is het maken van een omslag 'van kwantiteit naar kwaliteit' en zo meer schaarste te creëren.

Op de onderstaande uitsnede uit de Zoneringskaart van het POL2014 is de begrenzing van het plangebied geprojecteerd binnen de rode belijning. De projectlocatie is gelegen binnen de zone 'Buitengebied':



Uitsnede POL2014 'Zoneringskaart'

Zone 'Buitengebied'

Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Het zijn alle andere gronden in het landelijk gebied buiten de natuur- en landschapszones. In deze zone is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw, tuinbouw en de vrijetijdseconomie. Het accent is gelegd op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw en het bereiken van goede kwaliteit en goed functioneren van de ondergrond.

Onderhavig plan

De functiewijziging van een manege naar een woonfunctie past in die zin binnen de uitgangspunten die gelden voor de zone 'Buitengebied' dat de woonfunctie wordt versterkt en



overtollige (bedrijfs)bebouwing een nieuwe invulling krijgt. Het plan is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL)

In de Omgevingsverordening Limburg zijn bepalingen opgenomen die bij het opstellen van bestemmingsplannen in acht moeten worden genomen. Hierin zijn zowel beleidsmatige uitgangspunten als gebiedsspecifieke aspecten opgenomen. Ten aanzien van het voorliggende plangebied is er vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 met name sprake van een gebiedsspecifieke waarde in de vorm van Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dit gebied is als zodanig als gebiedsaanduiding op de verbeelding van dit plan opgenomen. Conform paragraaf 2.8 van de Omgevingsverordening is aangegeven dat de kernkwaliteiten in het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn: het reliëf, het open-besloten karakter, het groene karakter en het cultuurhistorisch erfgoed. Indien bij ontwikkelingen sprake is van aantasting van deze kernkwaliteiten dient ontheffing te worden aangevraagd bij de provincie. Ten aanzien van het voorliggende plangebied is geen sprake van aantasting van kernkwaliteiten. De bestaande bebouwing krijgt een nieuwe functie die passend is in de omgeving en de kernkwaliteiten niet aantast. Het perceel wordt daarnaast landschappelijk ingericht (zie ook hoofdstuk 4 van deze toelichting).

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 gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Witter, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. 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.

Aan de structuurvisie liggen drie onderzoeken ten grondslag. Het betreft de onderzoeken 'Woonmilieus in Zuid-Limburg (Companen)', 'Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2 (Atrivé)' en het 'Regionaal afwegingskader wonen Maastricht-Heuvelland (Stec groep)'. De onderzoeken hebben geleid tot de volgende algemene inzichten:

Woonmilieus

- er zijn drie milieus in deze woonregio: stedelijk, suburbaan en landelijk;
- in stedelijk milieu: meer vraag dan aanbod, opletten voor gevolgen rest van gemeente/regio;



- in suburbaan milieu: meer aanbod dan vraag, sterk verdunnen (men name in de particuliere voorraad) inzetten op kwaliteit en transformatie;
- in landelijk: in evenwicht, maar leegstand op de loer, inzetten op verbetering/vernieuwing.

Kansen

- kansen liggen in goedkope huur (onder liberalisatiegrens) en middeldure huur (€700 - € 900);
- kansen in extramuralisering/wonen met zorg (met name bestaand vastgoed interessant);
- kansen voor bijzondere exclusieve woonvormen, zoals wonen op het water, collectief particulier opdrachtgeverschap en wonen in een kerk of kasteel. Het risico op ontwrichting van de reguliere woningmarkt is hier relatief klein;
- kansen in studentenhuysvesting.

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).

Onderhavig plan

Ten aanzien van het voorliggende plan is sprake van het hergebruik van een voormalige bedrijfswoning als een burgerwoning. In de bedrijfswoning woonde een gezin en binnen het nieuwe planologische kader zal dit niet anders zijn. Het aantal woningen neemt derhalve niet toe. In de regio heeft in december 2018 besluitvorming plaatsgevonden aangaande het meetellen van bedrijfswoningen in de reguliere woningvoorraad. Daarin is bepaald dat een bedrijfswoning gelijk staat aan een reguliere woning als het gaat om woningbouwcontingenten. Dat betekent enerzijds dat als een bedrijfswoning wordt opgericht, deze gecompenseerd dient te worden, en anderzijds dat wanneer een bedrijfswoning planologisch gewijzigd wordt naar een reguliere woning, er géén sprake van een woningtoename en hiervoor niet gecompenseerd hoeft te worden zoals bedoeld in de SVWZL.

Het initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg omdat dit leidt tot het voorkomen van leegstand en het bevorderen van verbetering en vernieuwing in het landelijk gebied.

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 leefgemeente zijn en zet in op het behoud van haar vitale leefkernen en een landelijke en rustige woonomgeving. Deze kernwaarden zijn leidend in de visie van de gemeente op de integrale inrichting van haar fysieke, maatschappelijke en economische ruimte. De woongemeente Meerssen is niet alleen duidelijk in wat zij wil bereiken, maar maakt ook duidelijk wat zij niet wil, waar 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 voorliggende plan om te komen tot een herbestemming van een voormalige manege met bedrijfswoning tot burgerwoning in het buitengebied, zonder toevoeging van bebouwing, past goed binnen de doelstellingen van de Toekomstvisie Meerssen.

Structuurvisie Buitengebied

Met deze structuurvisie voor de gemeente Meerssen (vastgesteld d.d. 31.05.2012) wordt uitwerking gegeven aan de visie van de gemeente op het buitengebied. Daarbij geeft de gemeente niet alleen een uitwerking van het provinciale beleid, maar geeft zij ook duidelijk aan wat de eigen gemeentelijke doelen zijn; welke ontwikkelingen op welke plaats mogelijk en gewenst zijn en hoe kwaliteit van het buitengebied behouden c.q. verbeterd kan worden.

In de Structuurvisie is een categorie-indeling gemaakt van nieuwe activiteiten die al dan niet kunnen worden toegestaan in het buitengebied. Daartoe is het buitengebied opgedeeld in een aantal landschapstypen. Het plangebied is gelegen in het landschapstype 'Bunderbos en Watervalderbeekdal'. De belangrijkste structuurversterkende maatregelen in dit gebied zijn: in stand houden natuurwaarden, natuurontwikkeling, herstel graften, erosiebeperking, geen of beperken nieuwe bebouwing en in stand houden kleine landschapselementen. Bij de landschappelijke inpassing van nieuwe initiatieven en bij realisering van eventuele compenserende maatregelen dienen deze maatregelen als leidraad. De hoofdfuncties in dit gebied zijn natuur, waterhuishouding, recreatie en landbouw.

Onderhavig plan

In de Structuurvisie is een aantal modules opgenomen op basis waarvan nieuwe ontwikkelingen, in combinatie met een goede landschappelijke inpassing en eventuele compenserende maatregelen, mogelijk kunnen worden gemaakt. De bij dit plan meest passende module is module 6 'hergebruik (vrijkomende) agrarische bebouwing' (waarmee bij de uitwerking ook niet-agrarische bebouwing wordt bedoeld), waarin onderscheid is gemaakt in 'nieuwe economische dragers' en 'wonen in voormalige bedrijfswoning'. De laatstgenoemde ontwikkelingsmogelijkheid sluit aan bij dit plan.

In dit landschapstype 'Bunderbos en Watervalderbeek' geldt het 'nee, tenzij'-principe voor dit type ontwikkelingen. Criteria om toch toestemming te verlenen voor het wonen in een voormalige bedrijfswoning zijn dat de nieuwe functie bestaande waarden niet aantast, dat deze geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies, dat de bouwmasa niet toeneemt en bij voorkeur zelfs afneemt. Vestiging van wonen in vrijkomende niet-agrarische bebouwing is daarnaast alleen toegestaan indien sprake is van een kwaliteitsverbetering (tegengaan verloedering), bijvoorbeeld door landschappelijke verbetering en afname van het bouwvolume. Ten behoeve van deze herbestemming is een landschapsinrichtingsplan opgesteld, waarmee een zorgvuldige inpassing van de bebouwing en het perceel wordt verzekerd. Dit landschapsplan is uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting en is daarnaast gekoppeld aan de (juridisch bindende) regels bij dit bestemmingsplan.



3 Beschrijving plangebied

De Cazenderstraat is gelegen aan de voet van de Kruisberg in Meerssen en is voor gemotoriseerde voertuigen een doodlopende straat die uitmondt in de uitlopers van een natuurgebied. Deze straat wordt gekenmerkt door enkele geschakelde woningen van eind 19^{de} eeuw en de voormalige manege aan de Cazenderstraat 3 (het plangebied). Deze voormalige bedrijfswoning heeft, evenals de tegenoverliggende bebouwing, geen enkele stedenbouwkundige dan wel architectonische relatie met de noordelijke naoorlogse randbebouwing van de gemeente Meerssen.



Zicht op de bebouwing aan de Cazenderstraat, gezien vanuit de Somyasingel (links Cazenderstraat 3)

Nu enkele opstallen zijn verwijderd die voorheen ten dienste stonden van de voormalige manege 't Whagveld' resteert in de huidige situatie een ingetogen vrijstaande woning met aanbouw, een vrijstaand bijgebouw en een landbouwschuur.



Foto landbouwschuur



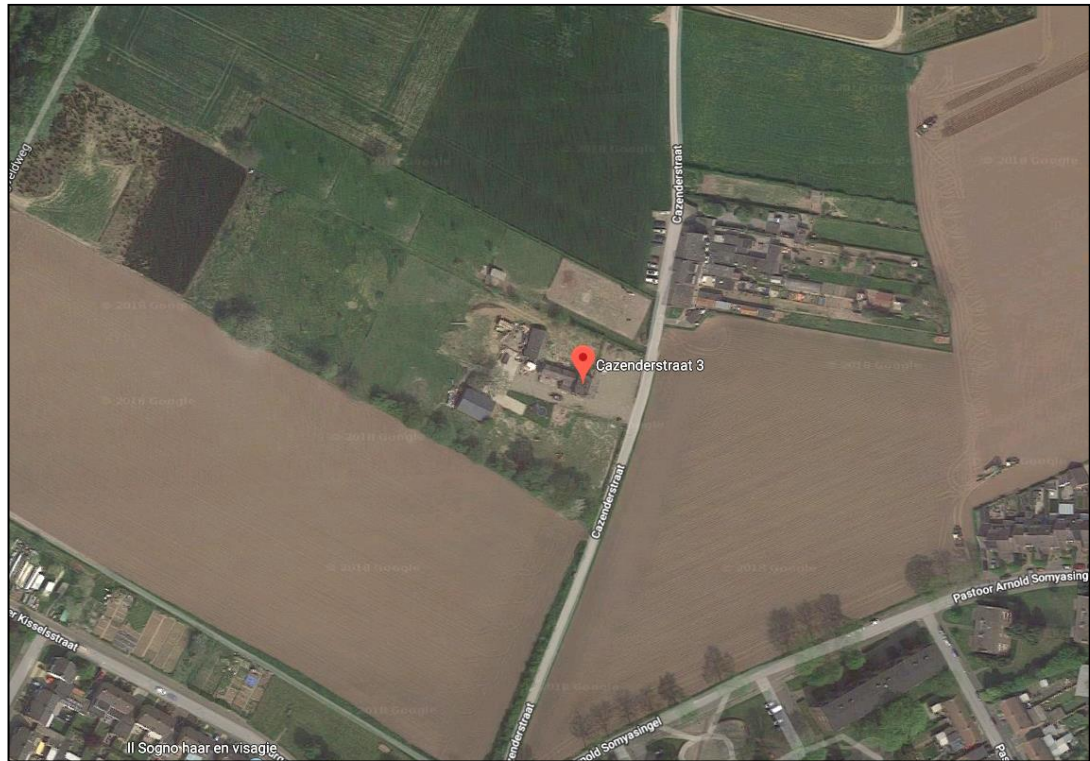
Foto (voormalige) bedrijfswoning

De woning, gebouwd in 1962, bestaat uit een hoofdgebouw in twee bouwlagen met kap, met nokrichting parallel aan de weg. Daarachter is een aanbouw gesitueerd in één bouwlaag met kap, haaks op het hoofdgebouw. Aan de aanbouw is aan de westzijde een overkapping gebouwd, die



dienst doet als veranda. Achter de aanbouw staat nog een vrijstaand bijgebouw in één bouwlaag met kap.

Het bebouwingscluster is gelegen op het voorste gedeelte van het perceel Cazenderstraat 3, dat verder in westelijke richting doorloopt. Dit voorste gedeelte is tevens het plangebied. Het achterste gedeelte bestaat uit weides die voorheen dienst deden als uitloopgebied voor de paarden. Het perceel wordt omringd door andere agrarische gronden van derden.



Luchtfoto Cazenderstraat 3

De eigenaar van het perceel had aanvankelijk het plan een nieuwe manege op te richten, conform de huidige bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Voortschrijdend inzicht heeft tot de conclusie geleid dat een manege in deze context, zonder uitbreiding van stallen en andere ondersteunende voorzieningen, niet rendabel kan worden gemaakt.

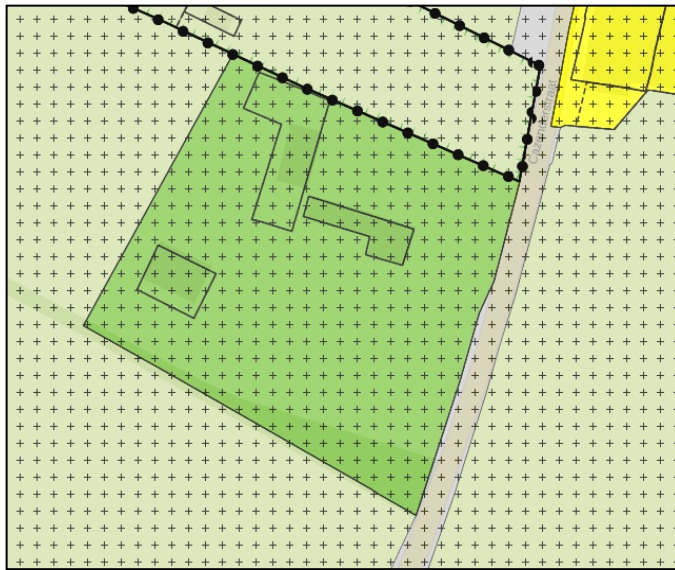
De wens is nu om binnen het plangebied te wonen. Door de bestaande woning op te waarderen en het perceel landschappelijk in te passen wordt het perceel specifiekier gedefinieerd waardoor het zich beter voegt naar zijn omgeving.



4 Het plan

4.1 Bestemmingsplanwijziging

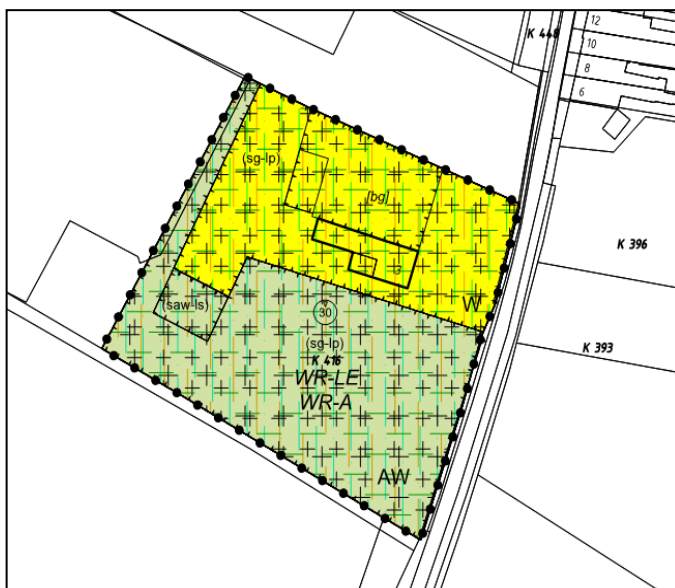
In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling toegelicht. De functie- en bestemmingswijziging betreft het wijzigen van de bestemming 'Sport-Manege' in de bestemming 'Wonen' voor wat betreft het beoogde woongedeelte en de bestemming 'Agrarisch met Waarden' voor het overige deel van het plangebied. Op onderstaande afbeeldingen zijn de verbeeldingen van de huidige en de toekomstige planologische situatie afgebeeld:



Bestemmingsplan 'Buitengebied' (bestemming 'Sport-Manege')

De bestemming 'Sport-Manege' liet het bedrijfsmatig exploiteren van een manege toe met een bijbehorende bedrijfswoning.

Bebouwing ten behoeve van deze functie mocht uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden opgericht.



Nieuw bestemmingsplan (bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met Waarden')

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming 'Sport-Manege' naar 'Wonen' voor het noordelijke deel van het plangebied en 'Agrarisch met Waarden' voor het overige deel van het plangebied. Bebouwing mag uitsluitend binnen de bouwvlakken worden opgericht. In de voorliggende situatie is dit de huidige bebouwing. De landbouwschuur is binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden' gebracht (en daarbinnen van een specifieke aanduiding voorzien) omdat deze ook uitsluitend voor de agrarische bestemming mag worden gebruikt.



4.2 Landschapsinrichtingsplan

De belangrijkste randvoorwaarde voor medewerking aan deze bestemmingsplanwijziging vanuit de Structuurvisie Buitengebied is een goede landschappelijke inpassing. Daartoe is door Tuindesign Chiardino het 'landschapsinrichtingsplan Cazenderstraat 3 Meerssen' opgesteld. Dit landschapsplan is als bijlage bij de regels van dit plan opgenomen, waardoor het ook formeel een juridische status verkrijgt. Er is een voorwaardelijke verplichting binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met Waarden' opgenomen om de daadwerkelijke realisering van het landschapsplan ook te kunnen afdwingen. Op onderstaande afbeelding is de beoogde situatie na realisering van het plan weergegeven:



Landschapsplan (bron: Chiardino Tuindesign)

Het landschapsplan gaat uit van de bestaande structuren en zorgt, daar waar nodig en gewenst, voor aanvulling en versterking van deze structuren. Zo blijven de bestaande bomen die aan de zuid- en noordzijde van het plangebied zijn gesitueerd, gehandhaafd. De begrenzing van het perceel wordt verder versterkt door middel van nieuwe inheemse haagbeplanting aan de oostzijde (zijde Cazenderstraat) en de noordzijde van het perceel. Als aanvulling op de bestaande boomstructuren aan de zuid- en noordzijde zal een aantal nieuwe bomen worden geplant aan de oostzijde (zijde Cazenderstraat). Hierdoor is sprake van een meer 'ingekleed' perceel waardoor een soort landschappelijke 'kamer' wordt gerealiseerd. Hierdoor gaat ook de bestaande parkeerplaats aan de Cazenderstraat meer bij het perceel horen. Centraal in het plangebied wordt een grote Walnoot geplant, direct ten oosten van de landbouwschuur. De overige boombeplanting bestaat uit een halfstam-fruitboomgaard op het achtererf behorende bij de woning. Hiermee wordt de invulling van de perceelranden voltooid.

Ten behoeve van de afvoer van het hemelwater dat van daken en verhardingen afkomstig is wordt een waterbuffer aangelegd in het 'agrarische' gedeelte van het plangebied. Deze waterbuffer heeft een capaciteit van 80 mm per uur gedurende 24 uur. Overtollig hemelwater wordt hierin opgevangen kan vervolgens vertraagd worden opgenomen door de bodem. De strook grond langs de woning wordt in grastegels uitgevoerd, waardoor ook hier infiltratie van hemelwater in de bodem kan plaatsvinden. Tenslotte worden op het perceel achter de woning nog een moestuin aangelegd en wordt een pergola gerealiseerd. Deze laatstgenoemde onderdelen spelen geen rol bij de landschappelijke inpassing en zijn te beschouwen als reguliere tuinvoorzieningen.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

Provinciaal waterbeleid: Provinciaal Waterplan 2015-2021

Op grond van Europese en nationale kaders en provinciale ambities heeft de provincie Limburg het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 opgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterplan Limburg 2009-2015 en een uitwerking van het waterbeleid in het POL2014, noodzakelijk om aan de vereisten van de Kaderrichtlijn Water en de Waterwet te voldoen. Samen met het Nationale Waterplan van het Rijk en het Waterbeheersplan Limburg van de beide Limburgse waterschappen vormt het een onderdeel van het Stroomgebiedbeheersplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan Limburg (PWP) bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende zes jaar 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, de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer (mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water). De provincie wil hoogwaterbescherming met gebiedsontwikkeling combineren en daarbij de ruimtelijke kwaliteit versterken. De rol van de provincie ligt hierbij vooral op het vlak van de ruimtelijke ordening. Op basis van de Waterwet beoordeelt de provincie projectplannen voor dijkversterking en letten daarbij met name op ruimtelijke aspecten. Alleen bij een integrale regionale aanpak kan de hoogwateropgave een kans bieden voor een leefbare en duurzame Maasvallei.

Onderhavig plan

Het PWP heeft met name betekenis voor de hoogwaterveiligheid langs de Maas, de functietoekenningen van het regionale watersysteem en het beleid ten aanzien van natte natuurgebieden, natuurbeken, beekdalen en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn in het PWP geen specifieke uitgangspunten opgenomen.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn 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 hoofdwatgangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Voor het voorliggende plangebied kent de Keur geen specifieke uitgangspunten of belemmeringen.

Waterbeheerplan Waterschap Limburg

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. Het Waterbeheerplan 2016-2021 is een plan waarmee de koers wordt uitgezet voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en waarin wordt aangegeven hoe invulling wordt gegeven 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.

Watertoets

Als gevolg van vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt geen nieuwe bebouwing of verharding toegevoegd. De gronden en de bestaande bebouwing veranderen van functie en bestemming, maar er worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden geboden. Per saldo is er dan ook geen sprake van toevoeging van verhard oppervlak dan wel dakoppervlak. De watertoets behoeft niet te worden doorlopen. De bestaande aansluiting op het gemeentelijk riool blijft voor het vuilwater gehandhaafd. Er zal op het perceel een waterbuffer worden aangelegd om hemelwater afkomstig van daken en verharding af te voeren en vertraagd te laten wegstromen. In het landschapsplan is dit verder aangegeven.

5.2 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: 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. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Onderhavig plan

Gebiedsbescherming

NNN-gebieden

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied dat aangewezen is in het kader van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Voor het Limburgse grondgebied betekent dit dat het plangebied niet is gelegen in of nabij een goudgroene of zilvergroene natuurzone zoals aangegeven in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg. Vanuit het NNN-netwerk zijn er derhalve geen belemmeringen voor het plan.

Natura2000-gebieden

Het plangebied is gelegen op 1.400 meter van het Natura2000-gebied 'Bunder- en Elsooëerbos' en op 1.500 meter van het Natura2000-gebied 'Geuldal'. Tussen het plangebied en beide natuurgebieden liggen respectievelijk de autosnelwegen A2 en A79. Dit zijn beide belangrijke en druk bereden verkeersaders die een bepaalde impact hebben op deze Natura2000-gebieden. De beoogde functiewijziging van manege naar wonen in bestaande bebouwing in het (veel verder van deze natuurgebieden gelegen) plangebied heeft qua geluiduitstraling, verkeersaantrekkende werking of anderszins geen enkele invloed op de instandhoudingsdoelen van de twee Natura2000-gebieden. In het kader van het beleid omtrent Natura2000-gebieden kan dan ook geconcludeerd worden dat er geen verdere procedures noodzakelijk zijn.

Soortenbescherming

Het voorliggende plan voorziet in een functie- en bestemmingswijziging van bestaande gronden en bijbehorende bebouwing. Er is geen sprake van sloop dan wel uitbreiding van bebouwing. Het gebruik van gronden en opstallen behorende bij een planologisch geregelde manege, met onder meer enkele paardenverblijven, wijzigt in gebruik ten behoeve van de woonfunctie. Hierdoor is per definitie reeds sprake van afname van de stikstofdepositie vanwege de niet meer in gebruik zijnde paardenverblijven en vanwege de (sterk) verminderde verkeersaantrekkende werking als gevolg van deze functiewijziging. Dit zijn, voor zover deze enige invloed hebben op beide Natura2000-



gebieden, gunstige ontwikkelingen die een verbetering vormen ten opzichte van de huidige situatie. Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.3 Geluid

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

Onderhavig plan

Wet geluidhinder

De huidige bedrijfswoning behorende bij de voormalige manege binnen de bestemming 'Sport-Manege' verandert als gevolg van dit bestemmingsplan in een reguliere woning binnen de bestemming 'Wonen'. De Wet geluidhinder maakt geen onderscheid tussen een bedrijfswoning en een reguliere woning. Hierdoor is geen sprake van een nieuwe situatie en is een toets aan de Wet geluidhinder niet aan de orde.

Goede ruimtelijke ordening

Er is sprake van een functie-/bestemmingswijziging van een manegebedrijf naar een woonfunctie. De bedrijfsfunctie en de bijbehorende activiteiten worden daarmee nu ook planologisch beëindigd. Er is derhalve geen sprake meer van mogelijke bedrijfshinder naar de omgeving. Er is in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Aanwijzingsbesluit Maastricht Aachen Airport (MAA)

Uit het Aanwijzingsbesluit Maastricht Aachen Airport (BMAA) blijkt dat de 50, 45, 40 en 35 Ke-contouren van de luchthaven Maastricht Aachen Airport over het grondgebied van de gemeente Meerssen lopen. Deze geluidscontouren zijn met name van belang voor woningen en andere geluidsgevoelige objecten. Voor gronden die zijn gelegen buiten de 35 Ke-contour gelden geen restricties vanuit het oogpunt van luchtverkeerslawaai voor het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. Ook is het toegestaan te bouwen tussen de 35 en 40 Ke-contouren. Voor te ontwikkelen woningbouw en andere geluidsgevoelige bestemmingen tussen de 35 en 40 Ke-contouren moet wel aan bepaalde voorwaarden worden voldaan. Zo moet er sprake zijn van het opvullen van open plekken tussen bestaande, te handhaven bebouwing, dan wel vervangende nieuwbouw in bestaande bebouwing - niet zijnde woningen - of er moet aannemelijk worden gemaakt dat de geluidsbelasting binnen redelijke termijn zal afnemen tot 35 Ke. Het is ook mogelijk tussen de 40 en 45 Ke-contour geluidsgevoelige bebouwing te realiseren, mits dit noodzakelijk is gelet op grond- of bedrijfsgebondenheid, met inachtneming van de geldende isolatie-eisen op basis van de Ke-regels. Op de gronden, gelegen binnen de 45 Ke-contour, is nieuwbouw van woningen en andere geluidsgevoelige bebouwing niet toegestaan.

Inzake het voorliggende plangebied is sprake van een bedrijfswoning die wordt herbestemd tot reguliere woning (er vindt derhalve geen nieuwbouw plaats) die gelegen is in het gebied tussen 40 en 45 Ke. Voor bestaande vergunde woningen is 40 Ke de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien echter de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van geluidgevoelige



ruimten als bedoeld in de Regeling geluidwerende voorzieningen (Stcrt. 1997, 47) voldoet aan de in deze regeling opgenomen eisen dan wel van rijkswege of anderszins geluidwerende voorzieningen zijn getroffen ter voldoening aan de eisen uit bovenvermelde regeling, is 55 Ke de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van een bestaande woning. Hieraan kan worden voldaan.

Naast de Ke-geluidszone geldt voor de luchthaven ook een 47 Bkl-geluidszone, eenheid voor de kleine luchtvaart. Voor de kleine luchtvaart mogen binnen de 47 Bkl-geluidszone geen nieuwe woningen worden opgericht. Dit is in onderhavig plan niet aan de orde.

5.4 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 eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Onderhavig plan

Een deel van het plangebied is bebouwd en is sedert jaren in gebruik als bedrijfswoning. Voor dit gedeelte mag worden aangenomen dat de bodem geschikt is voor de woonfunctie. Voor het gedeelte van het plangebied waarvan de bestemming wijzigt (van 'Sport-Manege' naar 'Agrarisch met Waarden' is de milieuhygiënische bodemkwaliteit bepaald door middel van een historisch en verkennend bodemonderzoek. Dit onderzoek, getiteld 'Verkennd bodemonderzoek Cazenderstraat 3 Meerssen' (d.d. 16.01.2019) is uitgevoerd door Geonius en is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- zowel de lemige als zandige bovengrond (0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met cadmium;
- zowel de lemige als zandige ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;

Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in significante gehalten in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk. Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie. De onderzoekslocatie is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen

5.5 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. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. 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. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

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.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. 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 geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

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.

De volgende risicobronnen kunnen worden onderscheiden:

1. Transport van gevaarlijke stoffen:

- over het spoor;
- over de weg (rijkswegen- en provinciale en gemeentelijke wegen);
- door buisleidingen;
- over het water.

2. Stationaire activiteiten, zoals:

- LPG tankstations;
- grote opslagen van gevaarlijke stoffen;
- BRZO bedrijven;
- grote ammoniak koelinstallaties;
- grote compressorstations van het gastransport;
- spoorwegemplacement.

Onderhavig plan

Spoor

Over de spoorlijn Belgische grens-Geleen worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Voor de spoorlijn geldt dat de veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico op het spoor zelf is gelegen en dit risico derhalve geen beperkingen oplevert. De verantwoordingsplicht is van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde in een gebied binnen 200 meter van de spoorlijn. Het plangebied is gelegen op 930 meter afstand van de spoorlijn en ligt daarmee buiten het invloedsgebied van de spoorlijn. Over de spoorlijn Maastricht-Heerlen, gelegen op 900 meter van het plangebied, vindt geen transport van gevaarlijke stoffen



plaats. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid spoor geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Weg

Door de gemeente Meerssen loopt onder andere de Rijksweg A2 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor de gemeente Meerssen geldt dat er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico, dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico nergens overschreden wordt en dat alleen voor de A2 (excl. gedeelte N2) een plasbrandaandachtsgebied geldt van 30 meter. De verantwoordingsplicht is van toepassing wanneer er sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde binnen 200 meter van de weg. Het plangebied bevindt zich op 400 meter afstand tot A2 en ligt daarmee buiten het invloedsgebied. De Rijksweg A79 ligt veel verder van het plangebied (circa 1,5 kilometer) en wordt hierdoor niet verder in beschouwing genomen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid rijksweg geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Water

De meest nabij gelegen transportroute over het water is het Julianakanaal op circa 2,4 kilometer van het plangebied. De afstand is te groot om enige invloed te hebben op het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid ten aanzien van transport over het water geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Vervoer per buisleiding

De meest nabijgelegen hogedruk gasleiding is gelegen langs de spoorlijn Meerssen-Valkenburg op 920 meter van het plangebied. Deze afstand is te groot om enige invloed te hebben op het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid ten aanzien van gasleidingen geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Risicovolle inrichtingen

In het Bevi zijn bedrijven aangewezen welke vanuit het oogpunt van externe veiligheid als meer risicovol worden beschouwd. Volgens de Risicokaart zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. De meest nabijgelegen inrichtingen zijn de twee tankstations aan de Kruisberg op circa 990 meter. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid ten aanzien van risicovolle inrichtingen geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Op de Risicokaart Limburg is Maastricht Aachen Airport (MAA) vermeld, omdat de kans op het neerstorten van vliegtuigen in de buurt van een vliegveld groter is dan elders. Laagvliegroutes zijn bepaalde routes waar het is toegestaan om op geringe hoogte te vliegen. Op deze laagvliegroutes is de kans op luchtvaartongevallen groter dan bij het vliegen op grote hoogte. De bebouwing aan de Cazenderstraat is gelegen binnen de 10^{-6} -contour van de luchthaven Maastricht-Aachen Airport. Binnen deze zone is nieuwe woningbouw niet mogelijk. Omdat in dit geval geen sprake is van nieuwbouw vormt de ligging binnen deze zone geen belemmering voor het plan.

De eindconclusie is dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

5.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. De hoofdlijnen van de regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen



nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Normen en grenswaarden

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO_2 en PM_{10} zijn in de Wet Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO_2 ($200 \mu\text{g}/\text{m}^3$) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO_2 wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan $54 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van $82 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden. Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO_2 ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- jaargemiddelde concentratie PM_{10} ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uurgemiddelde concentratie PM_{10} (maximaal 35 dagen per jaar $> 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentratie fijn stof (PM_{10}) in de directe omgeving van de projectlocatie circa $5\text{-}10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) circa $15\text{-}20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. In beide gevallen liggen deze concentraties derhalve veel lager dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). In de huidige situatie is geen sprake van overschrijding van concentraties luchtverontreiniging.

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.

Onderhavig plan

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is sprake van een functiewijziging van een manegebedrijf naar een woning. De bedrijfsactiviteiten worden gestaakt (in dit geval: planologisch onmogelijk gemaakt, de bedrijfsactiviteiten zijn reeds enige tijd gestaakt), hetgeen een vermindering van het aantal verkeersbewegingen betekent ten opzichte van de bestaande planologische situatie. De woning is reeds een bestaande woning dus op dit punt is geen sprake van een verandering. De toename van het aantal woning bedraagt derhalve nul. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling een positief effect heeft op de luchtkwaliteit en het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.



5.7 Archeologie

De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) zijn in de Erfgoedwet verankerd en vormen zo de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het cultureel erfgoed. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gelet op dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens het gemeentelijke beleid en/of archeologische verwachtingskaart relevant zijn, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Nota Archeologiebeleid van de gemeente Meerssen

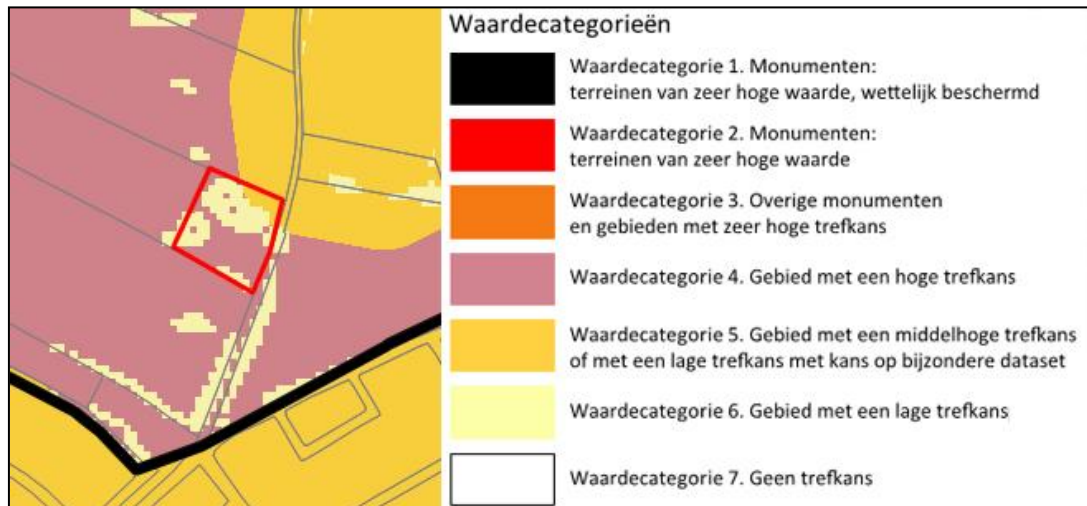
De gemeenteraad van Meerssen heeft d.d. 24 maart 2011 de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Meerssen' vastgesteld. Beleidsdoel is zoveel mogelijk archeologische waarden ongestoord in de bodem te behouden en bij planontwikkelingen in een vroeg stadium te verifiëren of deze bedreigd worden. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouw- of graafwerkzaamheden in een archeologisch risicovol gebied moet, afhankelijk van de verstoringsdiepte en -oppervlakte, een inventariserend onderzoek worden uitgevoerd in de vorm van een bureaustudie en/of boringen en/of proefsleuven. Indien uit het rapport van het inventariserend onderzoek blijkt dat het terrein waardevol is, kan de gemeente bij de vergunning een voorwaarde stellen; hetzij behoud door plaanpassing, hetzij het doen van een opgraving, waarbij archeologische resten gedocumenteerd en verwijderd worden. De hele gemeente is onderverdeeld in de onderstaande categorieën van archeologische waarden:

Waardecategorie	Vrijstellingsgrens	Diepte binnen kom	Diepte buiten kom
1. Beschermd archeologisch monument	0 m ²	0 cm	0 cm
2. Gebied van zeer hoge waarde	100 m ²	50 cm	30 cm
3. Overige monumenten en gebieden met zeer hoge trefkans	250 m ²	50 cm	30 cm
4. Gebied met hoge trefkans	500 m ²	50 cm	30 cm
5. Gebied met middelhoge trefkans of met een lage trefkans met kans op bijzondere dataset	1.000 m ²	50 cm	40 cm
6. Gebied met een lage trefkans	25.000 m ²	50 cm	40 cm

Onderhavig plan

Ter plaatse van het plangebied heeft het bebouwde gedeelte een lage archeologische trefkans (categorie 6) en het gebied tussen de landbouwschuur en de Cazenderstraat een hoge archeologische trefkans (categorie 4). Op onderstaande afbeelding is een fragment uit de Archeologische beleidskaart (behorende bij de Nota Archeologiebeleid) opgenomen. Afhankelijk van diepte en omvang van eventuele bodemverstoringen dient voorafgaand daaraan archeologisch onderzoek plaats te vinden. In onderhavig bestemmingsplan zijn deze zones opgenomen als dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', waarbij onderscheid wordt gemaakt in de vrijstellingsgrens.





Omdat als gevolg van dit bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan wel anderszins verstoring van de bodem buiten de ondergrenzen plaatsvindt, is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Bij eventuele toekomstige verstoringen van de ondergrond dieper dan 0,30 meter én groter dan 500 m² ter plaatse van het gebied met een hoge archeologische trefkans dient steeds te worden getoetst of archeologisch onderzoek aan de orde is op basis van de in dit bestemmingsplan vastgelegde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

5.8 Kabels en leidingen

Er is een Klic-melding uitgevoerd bij het Kadaster. Uit de gegevens die zijn aangeleverd naar aanleiding van deze melding is geconcludeerd dat zich in het plangebied en de directe omgeving daarvan geen kabels en leidingen bevinden die tot een planologisch-juridische bescherming middels dit bestemmingsplan noodzaken.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die in het Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Cazenderstraat 3' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0938.BP03007-CC01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn onder meer de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen:

- gebiedsaanduiding 'geluidzone - grote luchtvaart': deze aanduiding geeft de geluidzone aan van de naburige luchthaven MAA;
- gebiedsaanduiding 'milieuzone – beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg': de strekking van deze gebiedsaanduiding is het beschermen van specifieke kenmerken van de ondergrond van dit landschap;



- gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - luchtvaart': deze aanduiding regelt de maximale bouwhoogte in verband met de invliegfunnel van de luchthaven MAA.

Daarnaast zijn in dit artikel de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is bepaald dat vergunde bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Agrarisch met Waarden':

Deze bestemming is grotendeels overgenomen van de geldende bestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Binnen deze bestemming is het gebruik hoofdzakelijk gericht op duurzaam agrarisch grondgebruik, de bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast en de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden. Ten behoeve van het planologisch regelen van de bestaande landbouwschuur is een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landbouwschuur' op de verbeelding opgenomen. Uitbreiding van de landbouwschuur is niet toegestaan. Als voorwaardelijke verplichting is in dit artikel opgenomen dat het landschapsplan, dat als bijlage bij de regels is opgenomen, dient te zijn gerealiseerd binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Artikel 4: enkelbestemming 'Wonen':

Binnen deze bestemming kan de woonfunctie worden uitgeoefend en kunnen bijgebouwen worden gerealiseerd. Ook kan beroep aan huis worden uitgeoefend en zijn er 'standaard' afwijkingsbevoegdheden voor bed & breakfast en aan huis verbonden bedrijf en voor beperkte uitbreidingen van het hoofd- en bijgebouwen en het realiseren van overkappingen. Ook binnen dit artikel is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het landschapsplan, dat als bijlage bij de regels is opgenomen, dient te zijn gerealiseerd binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Artikel 5: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie':

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' dient ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden in de bodem. Afhankelijk van diepte en omvang van eventuele bodemverstoringen dient voorafgaand daaraan archeologisch onderzoek plaats te vinden. In het plan is de bestaande regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' overgenomen. Binnen deze regeling wordt een aantal categorieën onderscheiden met ondergrenzen voor archeologisch onderzoek.

Artikel 6: dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselementen':

De voor de dubbelbestemming 'Waarde - Landschapselementen' aangewezen gronden is opgenomen ter instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond. Om welke elementen het gaat is in een bijlage opgenomen. Ook deze regeling is overgenomen (en waar nodig geactualiseerd op basis van nieuwe wetgeving) uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'.



7 Financiële uitvoerbaarheid

Afdeling 6.4 van de Wro bestaat uit artikel 6.12 tot en met artikel 6.25 en is beter bekend als de grondexploitatiewet. Hierin wordt geregeld dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om kosten van planontwikkeling te verhalen op de initiatiefnemer/ontwikkende partij (het zogenaamde 'kostenverhaal'). Ook zijn hierin bepalingen opgenomen omtrent planschade.

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 aangegeven dat (onder meer) het bouwen van hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Omdat met de vaststelling van dit bestemmingsplan uitsluitend een functiewijziging plaatsvindt zonder verdere mogelijkheden tot bouwen van hoofdgebouwen en ook zonder grootschalige verbouwingen, kan worden geconcludeerd dat dit plan niet als een 'bouwplan' kan worden beschouwd. Hierdoor hoeft derhalve geen anterieure exploitatieovereenkomst te worden opgesteld of een exploitatieplan te worden vastgesteld.



8 Communicatieparagraaf

8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Het ontwerpbestemmingsplan 'Cazenderstraat 3' is niet voorgelegd aan instanties omdat met dit plan geen ruimtelijke belangen van instanties zijn gemoeid.

8.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 juni 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Meerssen. Gedurende deze periode is een zienswijze ingediend door het Waterschap Limburg. Als gevolg hiervan heeft een tekstuele aanpassing in de toelichting plaatsgevonden.

8.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is in de vergadering van 26 september 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Het raadsbesluit is in bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.



Bijlage 1 Raadsbesluit

