

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende beheersverordening	5
1.4 Leeswijzer	8
2 Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	18
3 Beschrijving plangebied	19
4 Het plan	22
4.1 Bestemmingsplanwijziging	23
4.2 Verbouwplan	25
4.3 Parkeren	25
5 Milieuplanologische aspecten	26
5.1 Water	26
5.2 Ecologie	27
5.3 Geluid	28
5.4 Bodem	29
5.5 Externe veiligheid	29
5.6 Luchtkwaliteit	31
5.7 Archeologie	32
5.8 Kabels en leidingen	34
6 Het bestemmingsplan	35
6.1 Algemeen	35
6.2 Opzet van de regels	35
7 Financiële uitvoerbaarheid	37
8 Communicatieparagraaf	38
8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	38
8.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	38
8.3 Vaststelling	38
Bijlage 1 Raadsbesluit	39



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

De eigenaar van het pand aan de Bunderstraat 88 te Meerssen, perceel kadastraal bekend als gemeente Meerssen, sectie E, nummer 1410 (ged.), is voornemens de begane grond als woning te gaan gebruiken. De begane grond van het pand is voorheen in gebruik geweest als kantoorruimte. Deze kantoorruimte staat thans leeg en de eigenaar van het pand wil de ruimte in gebruik nemen als levensloopbestendig appartement. Op de verdiepingen van het pand bevinden zich twee legale appartementen.

In de ter plaatse vigerende 'Beheersverordening Kernen' is het pand gelegen in het besluitvlak 'Wonen'. Tevens is het pand gelegen in besluitsubvlak 'kantoor'. Dit betekent dat in het pand gewoond mag worden en dat het gebruik als kantoorruimte uitsluitend is toegestaan op de begane grond. Door het gebruik van de begane grond te wijzigen in een woonfunctie, is er sprake van het toevoegen van een nieuwe wooneenheid. In artikel 26.2.2, sub a. van de beheersverordening is bepaald dat per bouwvlak niet meer woningen aanwezig mogen zijn, dan aanwezig waren op het tijdstip van de inwerkingtreding van de beheersverordening.

De ter plaatse vigerende 'Beheersverordening Kernen' is vastgesteld op 27 februari 2014. Destijds waren in het pand twee legale wooneenheden aanwezig: de twee appartementen die op de verdieping van het pand aanwezig zijn. De functiewijziging van de begane grond tot wooneenheid is derhalve strijdig met de ter plaatse vigerende beheersverordening.

De gemeente Meerssen heeft in een brief van 21 mei 2019 aangegeven dat het college van burgemeester en wethouders tijdens haar vergadering van 23 april 2019 heeft besloten onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan deze functiewijziging. Hierbij zijn door het college de onderstaande voorwaarden gesteld:

- er dient een kwalitatief hoogwaardige en levensloopbestendige woning te worden gerealiseerd;
- de kantoorfunctie dient te worden wegbestemd, zodat deze functie in de toekomst niet meer is toegestaan;
- de woonregio Zuid-Limburg dient in te stemmen met het toevoegen van de gewenste woning aan de woningvoorraad;
- er dient (financiële) compensatie plaats te vinden in het kader van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Om aan de bovenstaande voorwaarden te kunnen voldoen, dient ter plaatse van het pand aan de Bunderstraat 88 een partiële herziening plaats te vinden van de ter plaatse vigerende planologische regeling. In de voorliggende situatie is sprake van een geldende beheersverordening. De gemeente Meerssen heeft ervoor gekozen de beoogde planologische situatie op dit perceel door middel van een (postzegel)bestemmingsplan juridisch te regelen. Dit bestemmingsplan ligt thans voor; in dit plan wordt het pand voorzien van een passende juridische regeling, waarmee de kantoorfunctie wordt wegbestemd en in het pand in totaal drie wooneenheden mogelijk worden gemaakt.

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:



- [illegible]



Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de Bunderstraat, ter hoogte van de kruising met de Charles Eijckstraat. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode omkadering weergegeven:



Luchtfoto Bunderstraat 88

1.3 Vigerende beheersverordening

Ter plaatse van het onderhavige plangebied geldt de vigerende 'Beheersverordening Kernen' van de gemeente Meerssen (vastgesteld d.d. 27.02.2014). Het plangebied is in deze beheersverordening volledig gelegen in het besluitvlak 'Wonen' en het besluitsubvlak 'kantoor'. Tevens gelden ter plaatse van het plangebied de besluitvlakken 'Waarde – Archeologie', 'milieuzone-bodembeschermingsgebied', 'vrijwaringszone-luchtvaart', 'geluidzone-grote luchtvaart' en 'vrijwaringszone-luchtvaart maximum bouwhoogte 40 m'.



- een schoonmaakbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-schoonmaakbedrijf' en uitsluitend op de begane grond;
- een taxibedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-taxibedrijf' en uitsluitend op de begane grond; (*)
- kinderopvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-kinderopvang' en uitsluitend op de begane grond; (*)
- gastouderopvang;
- een mortuarium, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-mortuarium' en uitsluitend op de begane grond; (*)
- een galerie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-galerie'; (*)
- een geluidstudio, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-geluidstudio';
- een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' en uitsluitend op de begane grond;
- functies ter plaatse van de verdiepingen en/of in de kelder, uitsluitend overeenkomstig bijlage 7 bij de beheersverordening opgenomen lijst van aanwezige functies ter plaatse van de verdiepingen en/of in de kelder en in omvang zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, met dien verstande dat voor de adressen die in bijlage 7 met een * zijn aangeduid, geldt dat de functie in het gehele pand mag worden uitgeoefend;
- studentenhuysvesting of kamerverhuurbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-studentenhuysvesting'.

met de daarbij behorende:

- tuinen, erven en verharding;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- parkeernormen, uitsluitend voor de bijbehorende woning en met inachtnaam van het parkeerbeleid uit artikel 45.2.2 en 45.2.3 van de beheersverordening, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' ondergrond parkeren in een parkeerkelder is toegestaan; (*)
- verkeersvoorzieningen;
- doeleinden van openbaar nut.

(*) = deze aanduidingen zijn niet van toepassing op het onderhavige plangebied.

Op het onderhavige plangebied is uitsluitend de aanduiding 'kantoor' van toepassing.

Besluitvlak 'Waarde – Archeologie'

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige elementen en/of terreinen, een en ander conform de als bijlage 10 bij de beheersverordening opgenomen Archeologische beleidskaart.

Conform de Archeologische beleidskaart van de gemeente Meerssen is het onderhavige plangebied gelegen binnen categorie 3. Binnen deze zone geldt een onderzoeksgrens van 250 m². Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt tot een diepte van meer dan 0,30 meter beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 250 m² of meer, dient voorafgaand aan de ontwikkeling archeologisch onderzoek plaats te vinden.



‘milieuzone-bodembeschermingsgebied’

Het plangebied is tevens gelegen binnen het besluitvlak ‘milieuzone-bodembeschermingsgebied’. Binnen dit besluitvlak is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die aan de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden worden gesteld. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Provinciale Omgevingsverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

‘vrijwaringszone-luchtvaart’

Het plangebied ligt binnen het besluitvlak ‘vrijwaringszone-luchtvaart’. Ter plaatse van dit besluitvlak is het verboden bouwwerken op te richten met een grotere bouwhoogte dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte’. In het onderhavige geval betreft de maximale bouwhoogte 40 meter. De aangegeven bouwhoogte in meters ten opzichte van N.A.P. mag evenmin overschreden worden door schoorstenen, dakkapellen, antennes, vlaggenmasten, opbouwen ten behoeve van lift- en luchtbehandelingsinstallaties, reclameborden of verlichting en dergelijke, alsmede door enig deel van windturbines.

‘geluidzone-grote luchtvaart’

Het volledige plangebied is gelegen binnen het besluitvlak ‘geluidzone-grote luchtvaart’. Ter plaatse van het besluitvlak ‘geluidzone-grote luchtvaart’ van de luchthaven Maastricht Aachen Airport geldt het gestelde in de Luchtvaartwet, het Besluit Geluidbelasting Grote Luchtvaart (BGGL) en de Aanwijzing Luchtvaartterrein Maastricht, overeenkomstig de kaart met KE-contouren, die als bijlage 8 bij de regels van de beheersverordening is gevoegd. Woningbouw is uitsluitend mogelijk op de door de gemeente Meerssen, provincie Limburg en het Rijk overeengekomen locaties, aangegeven in de brief ‘woningbouwlocaties in de gemeente Meerssen’, d.d. 14 september 2004. In bijlage 6 bij de regels van de beheersverordening zijn deze locaties weergegeven.

Strijdigheid met de beheersverordening

In artikel 26.2.2, sub a van de ‘Beheersverordening Kernen’ is bepaald dat niet meer woningen mogen worden opgericht dan het aantal legale woningen dat aanwezig was ten tijde van de inwerkingtreding van de beheersverordening. Het onderhavige plan voorziet in de functiewijziging van de begane grond, waarmee de kantoorfunctie wordt gewijzigd in een woonfunctie. Hiermee wordt een nieuwe wooneenheid toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Dit is in strijd met artikel 26.2.2., sub a van de ter plaatse vigerende beheersverordening.

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 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.

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)

Op 14 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) door de Rijksoverheid vastgesteld ter vervanging van de nota Ruimte (2004). In de SVIR staan de nationale plannen voor ruimte en mobiliteit. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en schetst hoe Nederland volgens het kabinet er in 2040 uit moet zien. 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 deze 13 nationale belangen.

Doel	Nationaal belang
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;



waarden behouden zijn	9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. 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. 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 slechts één nieuwe wooneenheid wordt toegevoegd in een bestaand (woon)pand, kan worden gesteld dat er geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doorlopen van de 'ladder' 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 bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De functiewijziging 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 een in pandige functiewijziging van kantoorfunctie naar woonfunctie. Een vormvrije mer-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.



Erfgoedwet

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. 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.

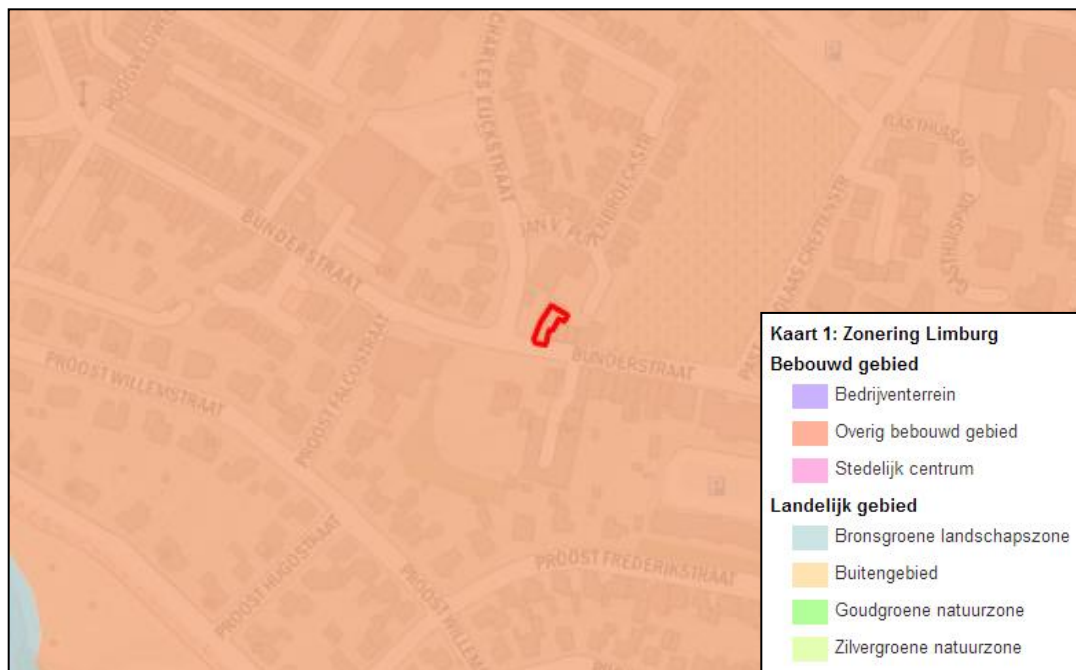
De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

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 'Overig bebouwd gebied':



Uitsnede POL2014 'Zoneringskaart'

Zone 'Overig bebouwd gebied'

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

Onderhavig plan

De functiewijziging van kantoor naar wonen past binnen de uitgangspunten die gelden voor de zone 'Overig bebouwd gebied'. Het plan is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg

Bij de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het beleid uit paragraaf 2.4 (*Wonen Zuid-Limburg*) is een voortzetting van de op 21 juni 2013 in werking getreden Verordening Wonen Zuid-Limburg. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de



eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit die een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. Bij de provincie wordt er vanuit gegaan dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

Harde, zachte en nieuwe plannen

Er worden drie soorten woningbouwplannen onderscheiden: harde, zachte en nieuwe plannen. Onder 'harde' plannen worden alle woningen verstaan die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen, die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening door de gemeenteraad en Burgemeester en Wethouders zijn vastgesteld. Bij 'zachte' plannen gaat het om initiatieven voor nieuwe woningen die wel al bekend zijn, maar waarvoor nog geen bestemmingsplan c.s. is vastgesteld. Zolang voor een initiatief nog geen definitief bestemmingsplan is vastgesteld, valt het onder de zachte plancapaciteit. Nieuwe plannen zijn initiatieven die nog niet bekend zijn en waarmee dus nog geen rekening is gehouden bij het bepalen van de regionale planvoorraad.

De verordening heeft geen betrekking op de woningen die zijn opgenomen in de 'harde' plannen. Die woningen kunnen in beginsel worden gerealiseerd. Bestaande plannen kunnen door gemeenten worden herzien, maar op het moment dat een gemeente via een dergelijke herziening meer woningen toevoegt, geldt het verbod van de verordening. Bestaande woningen mogen dus wel worden geschrapt, maar er mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Bij zachte plannen gaat het om initiatieven die nog in voorbereiding zijn. Dat wil zeggen dat de gemeenteraad nog geen definitief besluit heeft genomen tot vaststelling van het bestemmingsplan of dat Burgemeester en Wethouders nog geen besluit hebben genomen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Voor die plannen geldt dat de voorbereidingsactiviteiten mogen worden voortgezet, maar de definitieve vaststelling of vergunningverlening vooralsnog moet worden aangehouden.

Ten opzichte van de voorgaande Verordening Wonen Zuid-Limburg uit 2013 is een wijziging aangebracht bij plannen voor maximaal één woning (art. 2, lid b.). Op dergelijke plannen was de Verordening Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing. Die keuze was onder meer gemaakt omdat de toevoeging van één woning, gezien vanuit het belang van de woningmarkt op de schaal van Zuid-Limburg, niet relevant genoeg geacht werd om daarop provinciale sturing van toepassing te laten zijn. Echter, bij de implementatie van een regionale structuurvisie Wonen en Leefbaarheid Zuid-Limburg kan de uitzondering voor plannen voor maximaal één woning juist het omgekeerde effect hebben en de regio hinderen in de formulering van eigen beleid voor deze categorie. Daarom is de uitzondering voor één woning met de vaststelling van het POL2014 overgeheveld van de verordening naar de bijbehorende Beleidsregel nieuwe woningen Zuid-Limburg. Hierin is een uitzondering opgenomen voor plannen voor maximaal één woning. Deze wijziging is tegelijkertijd met de vaststelling van het POL2014 in werking getreden.

In de Omgevingsverordening is een bepaling opgenomen, waarmee gemeenten afdwingbaar worden gehouden aan de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Deze structuurvisie wordt in het navolgende beschreven.



Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

Op 8 september 2016 heeft de raad van de gemeente Meerssen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio.

Een overschot aan woningen 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.

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 slooppoging.

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

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

Tijdelijke versoepeling compensatieregeling (regionaal besluit maart 2019)

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



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

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen afgesproken. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Compenseren moet met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, kan ook worden gecompenseerd in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

Tijdelijke versoepeling:

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

1. UITZONDERINGSPLANNEN – GEEN COMPENSATIE

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

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

2. KWALITATIEF GOEDE PLANNEN – LICHT COMPENSATIE-REGIME

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

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

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



3. VERNIEUWINGSPLANNEN – VERLICHT COMPENSATIE-REGIME

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

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

4. KWALITATIEVE VERBETERING VAN WONINGBOUWPLANNEN

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

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

Onderhavig plan

In het onderhavige plan is sprake van een functiewijziging van de begane grond van een bestaand (woon)pand. Op de verdiepingen van dit pand zijn reeds twee legale wooneenheden aanwezig. Op de begane grond van het pand was tot voor kort een kantoorfunctie aanwezig. Deze kantoorfunctie is inmiddels beëindigd en de eigenaar van het pand wil deze ruimte in gebruik nemen als levensloopbestendige woonruimte. Het toevoegen van een levensloopbestendige wooneenheid in bestaande bebouwing, gelegen in een bestaande woonomgeving past binnen de beleidskaders zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Tevens betreft het plan het toevoegen van een woning voor een specifieke doelgroep (senioren), waardoor de versoepeling van het beleid van toepassing is op het plan. Dit betekent dat de initiatiefnemer een financiële compensatie van 7% van de toekomstige WOZ-waarde van de woning dient te betalen.

Het plan is ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenten binnen de woonregio Zuid-Limburg. Alle gemeenten hebben inmiddels hun goedkeuring gegeven aan het plan.



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

De Toekomstvisie Meerssen 2020 bevat geen specifieke uitgangspunten voor het onderhavige plan. Het plan, dat voorziet in het saneren van een in onbruik geraakte kantoorfunctie en het toevoegen van een nieuwe wooneenheid in een bestaand pand in een bestaande woonomgeving, zonder dat hiervoor nieuwe bebouwing wordt toegevoegd, past binnen de doelstellingen van de Toekomstvisie Meerssen.



3 Beschrijving plangebied

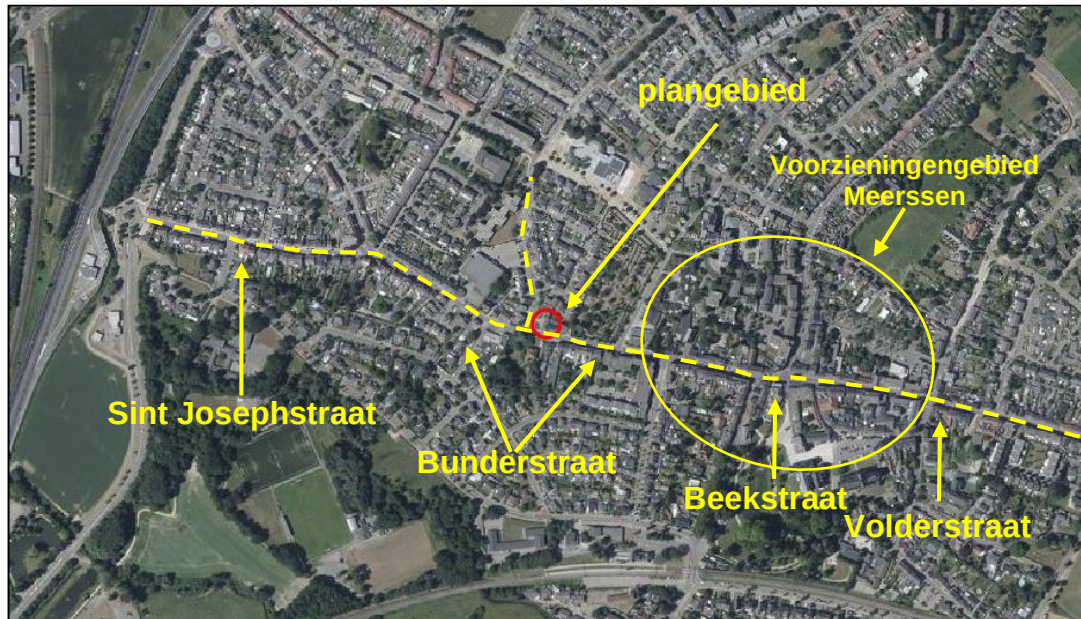
Het plangebied is gelegen aan de Bunderstraat 88 te Meerssen. De Bunderstraat is centraal in de kern van Meerssen gelegen. De Bunderstraat vormt de verbindingsweg tussen de ten westen gelegen kern Bunde en het ten oosten gelegen buitengebied behorende bij de kern Meerssen. In westelijke richting gaat de Bunderstraat over in de Sint Josephstraat en in oostelijke richting gaat de Bunderstraat over in de Beekstraat, waar zich het voorzieningengebied van Meerssen bevindt. Verder in oostelijke richting gaat de Beekstraat over in de Volderstraat. Ter hoogte van het plangebied sluit de Charles Eyckstraat vanuit noordelijke richting aan op de Bunderstraat. Het plangebied is gelegen direct ten noordoosten van de kruising Bunderstraat-Charles Eyckstraat.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode omlijnning aangeduid:



Luchtfoto met plangebied

Op de onderstaande afbeelding is een luchtfoto in een groter perspectief weergegeven. Het plangebied is op deze afbeelding middels een rode cirkel globaal aangeduid. De omliggende wegen en voorzieningen zijn middels een gele kleur weergegeven:



Luchtfoto (groter perspectief) met plangebied

De onderstaande afbeelding toont de voorgevel van het pand aan de Bunderstraat 88. Middels een rode omlijning is de contour van het pand weergegeven:



Vooraanzicht Bunderstraat 88



De Bunderstraat vormt een belangrijke ontsluitingsweg binnen de kern Meerssen en tussen het gebied ten westen van Meerssen en het gebied ten oosten van Meerssen. De weg splitst de kern Meerssen op in een noordelijke helft en een zuidelijke helft. Ter hoogte van het plangebied wordt de Bunderstraat met name gekenmerkt door de woonfunctie, met her en der een paar kleinschalige detailhandelsvoorzieningen en bedrijven met bedrijfswoning.

De navolgende afbeeldingen tonen de Bunderstraat in oostelijke en westelijke richting, ter hoogte van het plangebied:



De Bunderstraat in oostelijke richting



De Bunderstraat in westelijke richting

Het plangebied is gelegen direct ten noordoosten van de kruising Bunderstraat-Charles Eyckstraat. Op de onderstaande afbeelding is deze kruising weergegeven:



Kruising Bunderstraat-Charles Eyckstraat



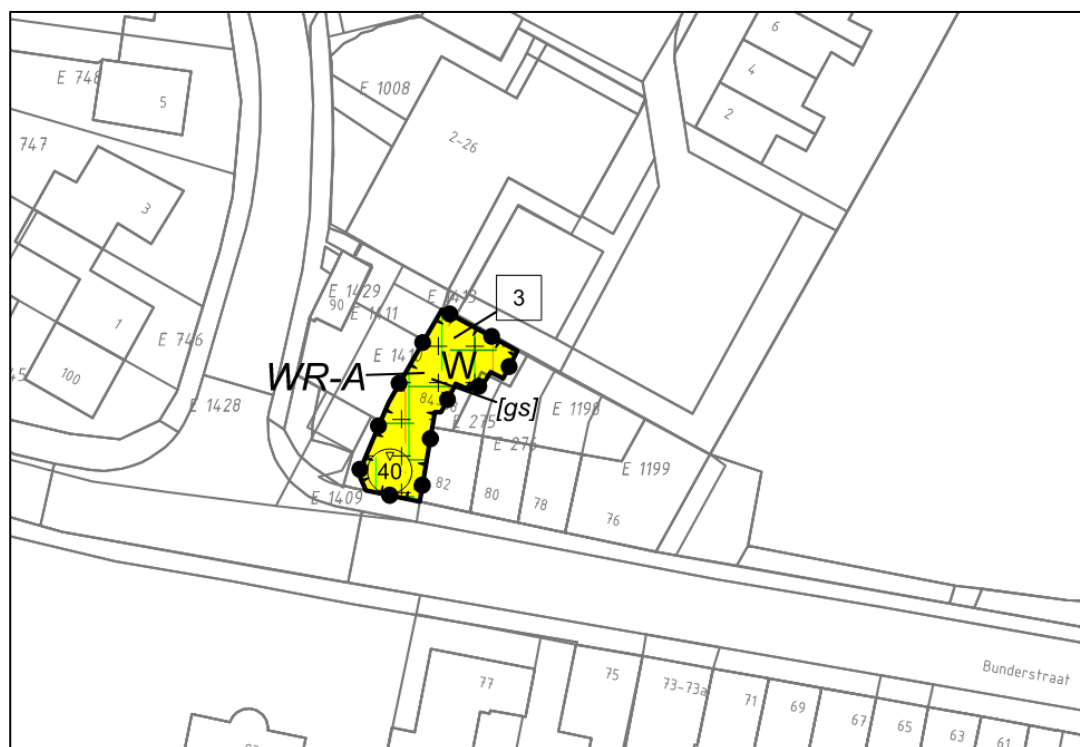
4 Het plan

4.1 Bestemmingsplanwijziging

In dit hoofdstuk wordt de beoogde bestemmingsplanwijziging toegelicht. In de vigerende 'Beheersverordening Kernen' is het plangebied bestemd tot 'Wonen' en voorzien van de aanduiding 'kantoor'. Dit betekent dat het bestaande aantal (legaal aanwezige) woningen aanwezig mag zijn, dat ten tijde van de inwerkingtreding van de beheersverordening het geval was. In het pand zijn twee legaal aanwezige appartementen aanwezig op de verdiepingen. Op de begane grond is een kantoor gevestigd geweest. Ook dit gebruik is toegestaan, middels de aanduiding 'kantoren', die het vestigen van een kantoorfunctie – uitsluitend op de begane grond – mogelijk maakt.

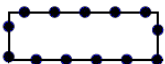
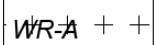
Nu de eigenaar van het pand de begane grond in gebruik wil nemen als woonruimte, dient er een planologische wijziging plaats te vinden. Het pand behoudt in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', echter, de aanduiding 'kantoor' komt te vervallen. Er is in de toekomstige situatie immers geen sprake meer van een kantoorfunctie op de begane grond. Door het schrappen van de aanduiding wordt voorkomen dat het opnieuw vestigen van een kantoorfunctie in de toekomst mogelijk is. Tevens is op de verbeelding vastgelegd dat in het pand voortaan drie wooneenheden aanwezig (mogen) zijn. Dit is noodzakelijk om de toevoeging van de gewenste nieuwe wooneenheid mogelijk te maken. Op basis van de vigerende beheersverordening zijn immers uitsluitend die wooneenheden toegestaan, die legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van de 'Beheersverordening Kernen'. Destijds waren in het pand twee woningen aanwezig.

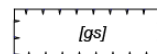
De onderstaande afbeelding tonen een uitsnede van de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan en de legenda behorende bij de verbeelding:



Uitsnede verbeelding



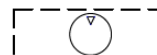
BESTEMMINGSPLANGEBIED	
	Plangebied
BESTEMMINGEN	
Enkelbestemmingen	
	Wonen
Dubbelbestemmingen	
Waarde	
	Waarde - Archeologie
AANDUIDINGEN	
Gebiedsaanduidingen	
Geluidzone	
	geluidzone - grote luchtvaart
Milieuzone	
	milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg
Vrijwaringszone	
	vrijwaringszone - luchtvaart
Bouwwlak	
	bouwwlak

Bouwaanduiding

gestapeld

Maatvoering

maximum aantal wooneenheden



maximum bouwhoogte (m)

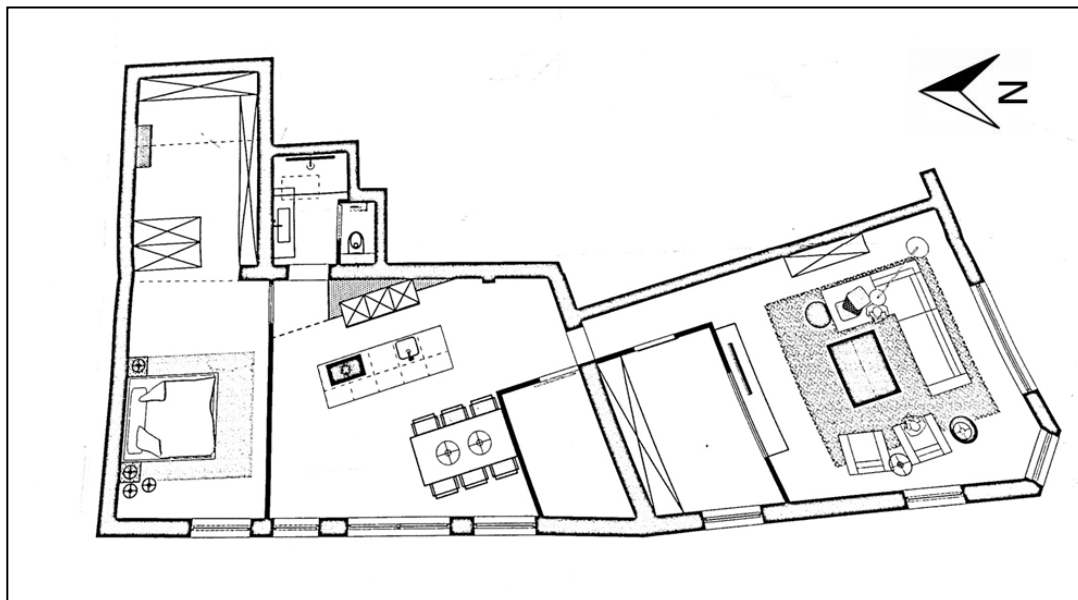
Legenda behorende bij de verbeelding

De in het voorliggende bestemmingsplan voorkomende enkel- en dubbelbestemming zijn beschreven in paragraaf 6.2 van deze toelichting.



4.2 Verbouwplan

Door ADDO Architects is een schets vervaardigd van de nieuwe indeling van de begane grond als levensloopbestendige woonruimte. De navolgende afbeelding toont deze schets. De afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie:



Impressie indeling toekomstige wooneenheid begane grond

De toekomstige woning is geschikt voor een tweepersoons huishouden en betreft een levensloopbestendige (gelijkvloerse) woning.

4.3 Parkeren

Voor wat betreft het parkeren dient het plan te voldoen aan de parkeernormen zoals vastgelegd in de landelijke parkeernormen van het ASSV/CROW. In publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkcijfers naar parkeernormen" wordt onderscheid gemaakt in verschillende soorten woningen en verschillende gebiedstypen.

In het onderhavige plan is sprake van de toevoeging van een koopappartement in het middeldure segment. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'schil centrum', in een 'matig stedelijk' gebied. Voor dit woningtype in combinatie met deze locatie, geldt een parkeernorm van minimaal 1,2 en maximaal 2,0 parkeerplaatsen.

Dit betekent dat bij de woning minimaal twee parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. In de bestaande situatie zijn ten behoeve van de kantoorfunctie reeds voldoende parkeerplaatsen aanwezig. In de toekomstige situatie – wanneer de kantoorfunctie is gewijzigd in de woonfunctie – is er sprake van een lagere parkeerbehoefte. Er zal derhalve ook sprake zijn van voldoende parkeergelegenheid voor de woning.

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 natuurparels, 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. Het plan voorziet in een functiewijziging binnen bestaande bebouwing. Het plan leidt niet tot een wijziging van de waterhuishouding.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

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

Ten noorden van het onderhavige plangebied, op een afstand van circa 1,8 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Bunder- en Elslooërbos'. Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 900 meter, ligt het Natura2000-gebied 'Geuldal'. Het onderhavige plan voorziet in de functiewijziging van (een gedeelte van) een bestaand pand. Een kantoorfunctie wordt omgezet in één nieuwe wooneenheid. Deze functiewijziging vindt bovendien plaats in bestaand stedelijk gebied, te midden van een bestaande woonomgeving. Gezien de aard en kleinschaligheid van de beoogde functiewijziging kan worden geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van effecten op de bovengenoemde Natura2000-gebieden.

Bovendien zijn tussen het plangebied en de genoemde Natura2000-gebieden de autosnelwegen A2 (tussen het plangebied en Natura2000-gebied 'Bunder- en Elslooërbos') en A79 (tussen het plangebied en het Natura2000-gebied 'Geuldal') gelegen. Beide snelwegen betreffen druk bereden verkeersaders die een bepaalde impact hebben op deze Natura2000-gebieden. De beoogde functiewijziging van kantoor 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 voorliggend plan, dat voorziet in een functiewijziging van kantoor naar wonen (één wooneenheid) in een bestaand pand, zal leiden tot een afname van de verkeersaantrekkende werking. Er is in de toekomstige situatie immers geen sprake meer van bezoekers die het aanwezig kantoor bezoeken. Hierdoor is per definitie sprake van een (lichte) afname van de stikstofdepositie. 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*Wegverkeerlawaai*

Het plangebied is gelegen aan de Bunderstraat aan de zuidzijde en de Charles Eyckstraat aan de westzijde van het plangebied. De Charles Eyckstraat kent een snelheidsregime van 30 km/uur en kent derhalve geen geluidzone. Op de Bunderstraat geldt een snelheidsregime van 50 km/uur. Deze weg kent derhalve wel een geluidzone en het plangebied is gelegen binnen deze zone. Het onderhavige plan voorziet in het toevoegen van een nieuwe wooneenheid op de begane grond van het pand. De woonfunctie betreft een geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. De verdiepingen van het pand zijn reeds in gebruik voor de woonfunctie. Bovendien is het plangebied in de vigerende 'Beheersverordening Kernen' reeds bestemd tot 'Wonen'. Derhalve kan er vanuit worden gegaan dat de geluidssituatie ter plaatse de woonfunctie toelaat. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar het aspect wegverkeerlawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen industrieterreinen met een wettelijke geluidzone gelegen die een belemmering vormen voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorlijnen met een wettelijke geluidzone gelegen die een belemmering vormen voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Geluidzone luchthaven Maastricht Aachen Airport

Het plangebied ligt op circa 1,7 kilometer ten zuiden van luchthaven Maastricht Aachen Airport. Op grond van de Luchtvaartwet in samenhang met het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart (GBGL) en de Aanwijzing Luchtvaartterrein Maastricht blijkt dat de Ke-contouren van de



noordzuidbaan van de luchthaven geen belemmeringen vormen voor de realisering van het voorliggende plan.

Goede ruimtelijke ordening

Er is sprake van een inpandige functiewijziging waarmee op de begane grond van het pand de kantoorfunctie wordt gewijzigd in de woonfunctie (één wooneenheid). Hiermee vindt er een afname van de verkeersaantrekkende werking plaats. Bij een kantoorfunctie is er immers sprake van personeel en bezoekers van het kantoor. In de toekomstige situatie is sprake van een appartement geschikt voor een tweepersoons huishouden. 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.

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

In het onderhavige plan is sprake van een inpandige functiewijziging. Er vindt geen toevoeging van nieuwe bouwmassa of oppervlakteverharding plaats. Er vindt uitsluitend een inpandige verbouwing plaats, waardoor geen sprake zal zijn van grondverzet of een andere vorm van bodemverstoring. Bovendien is het plangebied reeds bestemd tot 'Wonen', waardoor er vanuit kan worden gegaan dat de bodemkwaliteit in voldoende mate geschikt is voor de woonfunctie.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

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

Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 730 meter, ligt de spoorlijn Belgische grens-Geleen. Over deze spoorlijn 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. 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 circa 650 meter afstand tot A2 en ligt daarmee buiten het invloedsgebied. Dezelfde



voorwaarden gelden voor de snelweg A79. Deze weg is ten zuiden van het plangebied gelegen, op een afstand van circa 820 meter. Ook deze transportroute vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Water

De meest nabij gelegen transportroute over het water is het Julianakanaal op circa 2,7 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 350 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 de dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen gelegen ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 580 respectievelijk circa 630 meter. Het betreft twee LPG-tankstations, gelegen aan de Kruisberg. Bij deze beide tankstations wordt LPG-brandstof verkocht. Beide tankstation beschikken over een LPG-vulpunt (met een plaatsgebonden risicocontour van 45 meter), een LPG-reservoir (met een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter) en een LPG-afleverinstallatie (met een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter). Gezien de ruime afstand tussen deze tankstations en het onderhavige plangebied, kan geconcludeerd worden dat de aanwezigheid van deze risicobronnen geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

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 betekenende 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 NO₂ wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan 54 µg/m³. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van 82 µg/m³. 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 NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (maximaal 35 dagen per jaar > 50 µg/m³).

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentratie fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied circa 5-10 µg/m³ bedraagt en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) circa 15-20 µg/m³ bedraagt. In beide gevallen liggen deze concentraties derhalve veel lager dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). 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 NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. 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 de begane grond van een bestaand pand. Hier wordt een kantoorfunctie omgezet in één wooneenheid. Deze functiewijziging leidt tot een vermindering van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie. 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

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.



Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. 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.

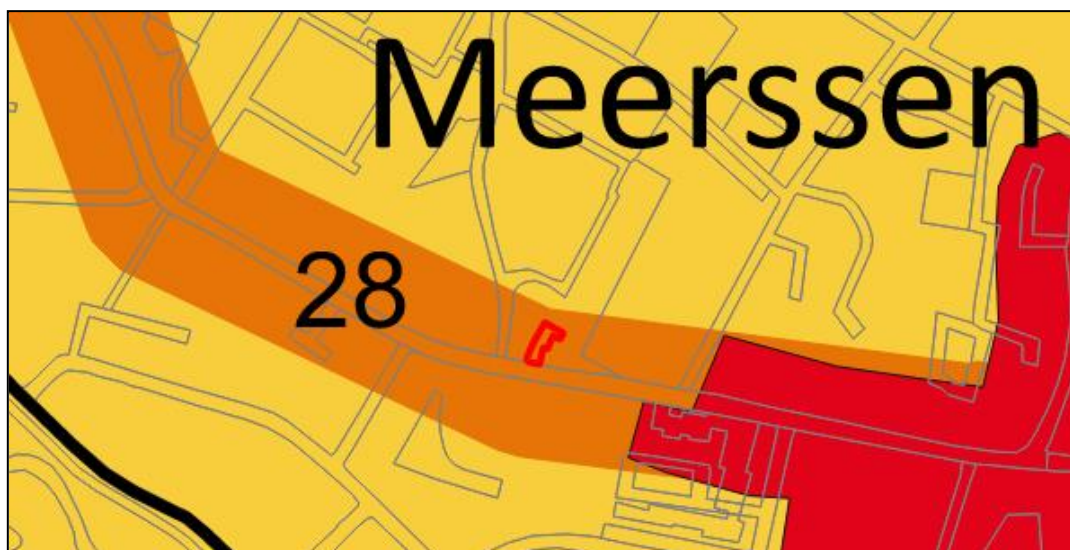
Nota Archeologiebeleid van de gemeente Meerssen

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

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen waardecategorie 3. Op onderstaande afbeelding is een fragment uit de Archeologische beleidskaart (behorende bij de Nota Archeologiebeleid) opgenomen:



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Meerssen



Het onderhavige plan behelst echter uitsluitend een in pandige verbouwing van een bestaand pand. Er is geen sprake van het toevoegen van bebouwing of oppervlakteverharding. Tevens vindt er geen grondverzet of een andere vorm van bodemverstoring plaats.

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

5.8 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die tot een juridisch-planologische 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 'Bunderstraat 88' 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.BP03009-VA01.

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 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 'Wonen':

Binnen deze bestemming kan de woonfunctie worden uitgeoefend – al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep - en kunnen bijgebouwen worden gerealiseerd. Daarnaast zijn bij de woonfunctie behorende doeleinden toegestaan, zoals tuinen, erven en verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en doeleinden van openbaar nut. Het volledige plangebied is voorzien van een bouwvlak en de aanduiding 'gestapeld'. Dit betekent dat binnen het bouwvlak uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan. Bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen eveneens binnen het bouwvlak worden gebouwd.

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 de 'Beheersverordening Kernen' overgenomen. Binnen deze regeling wordt een aantal categorieën onderscheiden met ondergrenzen voor archeologisch onderzoek.



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/ontwikkelaar 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 'Bunderstraat 88' 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 23 juli 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Meerssen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

8.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is in de vergadering van 15 oktober 2020 door de gemeenraad vastgesteld. Het raadsbesluit is in bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.



Bijlage 1 Raadsbesluit

