



Ruimtelijke motivering

Moorveldshof e.o. te Geulle

gemeente Meerssen

Ruimtelijke motivering

Moorveldshof e.o. te Geulle

gemeente Meerssen

Rapportnummer: M197543.013.R1/SVE
Opdrachtgever: Inghold Maastricht BV
Opsteller: drs. S.J. van de Venne
Datum: 1 december 2023

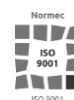
Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Projectgebied en project	3
2.1	Ligging projectgebied	3
2.2	Bestaande situatie	4
2.3	Beoogd project	5
2.4	Ruimtelijk-visuele effecten	6
3	Planologisch-juridische situatie	9
3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	9
3.2	Verleende omgevingsvergunningen	10
3.2.1	Omgevingsvergunning oprichting distilleerderij	10
3.2.2	Tijdelijke omgevingsvergunning 3 wooneenheden	10
3.2.3	Tijdelijke omgevingsvergunning 'bakhuis'	11
3.3	Nieuwe bestemmingswijze	11
4	Beleid	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	15
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	15
4.2.1	Geconsolideerde versie Omgevingsvisie POL2014	15
4.2.2	Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014	16
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	19
4.2.5	Provinciaal woonbeleid	19
4.2.6	Conclusie provinciaal beleid	19
4.3	Regionaal beleid	20
4.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	20
4.3.2	Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'	20
4.3.3	Conclusie regionaal beleid	21
4.4	Gemeentelijk beleid	21
4.4.1	Structuurvisie Buitengebied gemeente Meerssen	21

5	Omgevingsaspecten	23
5.1	Milieutechnische aspecten.....	23
5.1.1	Bodem	23
5.1.2	Geluid	24
5.1.3	Milieuzonering	26
5.1.4	Luchtkwaliteit	27
5.1.5	Externe veiligheid	28
5.2	Overige ruimtelijke aspecten	28
5.2.1	Archeologie.....	28
5.2.2	Kabels en leidingen	30
5.2.3	Verkeer en parkeren	30
5.2.4	Waterhuishouding	33
5.2.5	Natuurbescherming	34
6	Afweging van belangen en conclusie	37
	Bijlagen	39

1 Inleiding

Aan de Schonen Steynweg 4 t/m 12 te Geulle is het gemeentelijk monument 'Moorveldshof', met daarbij behorende gronden, gelegen.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

Het voornemen is om in de achtervleugel van dit gemeentelijke monument 7 extra woningen, bovenop de reeds bestaande en vergunde 13 wooneenheden, te realiseren. Daarnaast bestaat de behoefte om het (eigendoms)perceel behorende tot het gemeentelijke monument te gaan herinrichten ten behoeve van het gebruik ter plekke.

De gemeente Meerssen is doende het bestemmingsplan 'Meerssen' voor te bereiden. De gemeente heeft kenbaar gemaakt de plannen van de Moorveldshof mee te nemen in deze algehele planactualisatie om daarmee te voorzien in een nieuw duurzaam planologisch-juridisch kader.

In dat verband dient overwogen te worden dat, ondanks dat sprake is van strijdigheden met het geldende bestemmingsplan, sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggend document wordt daarop nader ingegaan.

2 Projectgebied en project

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

2.1 Ligging projectgebied

Onderhavig projectgebied is gelegen aan de Schonen Steynweg 4 t/m 12 te Geulle en weergegeven op onderstaande luchtfoto.



Luchtfoto met
aanduiding
projectgebied

Kadastraal betreft het projectgebied de percelen gemeente Ulestraten – sectie E – nummers 264 en 278



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding projectgebied

2.2 Bestaande situatie

Het projectgebied ligt solitair in het buitengebied van Meerssen, zoals aan de hand van onderstaande luchtfoto's inzichtelijk gemaakt.



Luchtfoto's projectgebied

Hoeve Moorveldshof is een carréboerderij in de specifieke traditionele Limburgse bouwstijl, die in haar huidige verschijningsvorm grotendeels dateert uit de 19^e eeuw. De hoeve is gelegen in de gemeente Meerssen, ten noorden van Maastricht, in een landelijke omgeving, nabij de kernen Meerssen en Beek. De hoeve ligt in een authentiek landschap tussen groene weides en kleurrijke hoogstamboomgaarden, maar tegelijkertijd op steenworp afstand van Maastricht Aachen Airport, de Aviation Valley, de Brightlands Chemelot Campus en interregionale uitvalswegen.

De grote carré vormige boerderij kent twee toegangspoorten, één als ingang naar de binnenplaats en één naar de voormalige schuur, en is onder te verdelen in een viertal vleugels. Beginnende met de grootste vleugel, vleugel A zijnde de voormalige schuur en vervolgens met de klok meedraaiende de achter- zij- en voorvleugel, respectievelijk vleugels B, C & D. Daarnaast is ten zuidoosten van de carré het 'bakkus', een bakhuis, gelegen.

Rechts van de poort van het grote woonhuis waren vroeger de paardenstallen gesitueerd. Vleugel A herbergde de schuur en in aan de achterkant, vleugel B waren de jongvee- & varkensstallen en de opslag van veevoer. Tot slot bevonden zich in vleugel C oorspronkelijk de koeienstallen.



Overzichtsfoto van Hoeve Moorveldshof

A: linkervleugel (schuur)

B: achtervleugel (stallen – varkens en jongvee en voederopslag)

C: rechtereuleugel (koestallen)

D: voorzijde (woonhuis)

E: Bakhuisje / bakkus

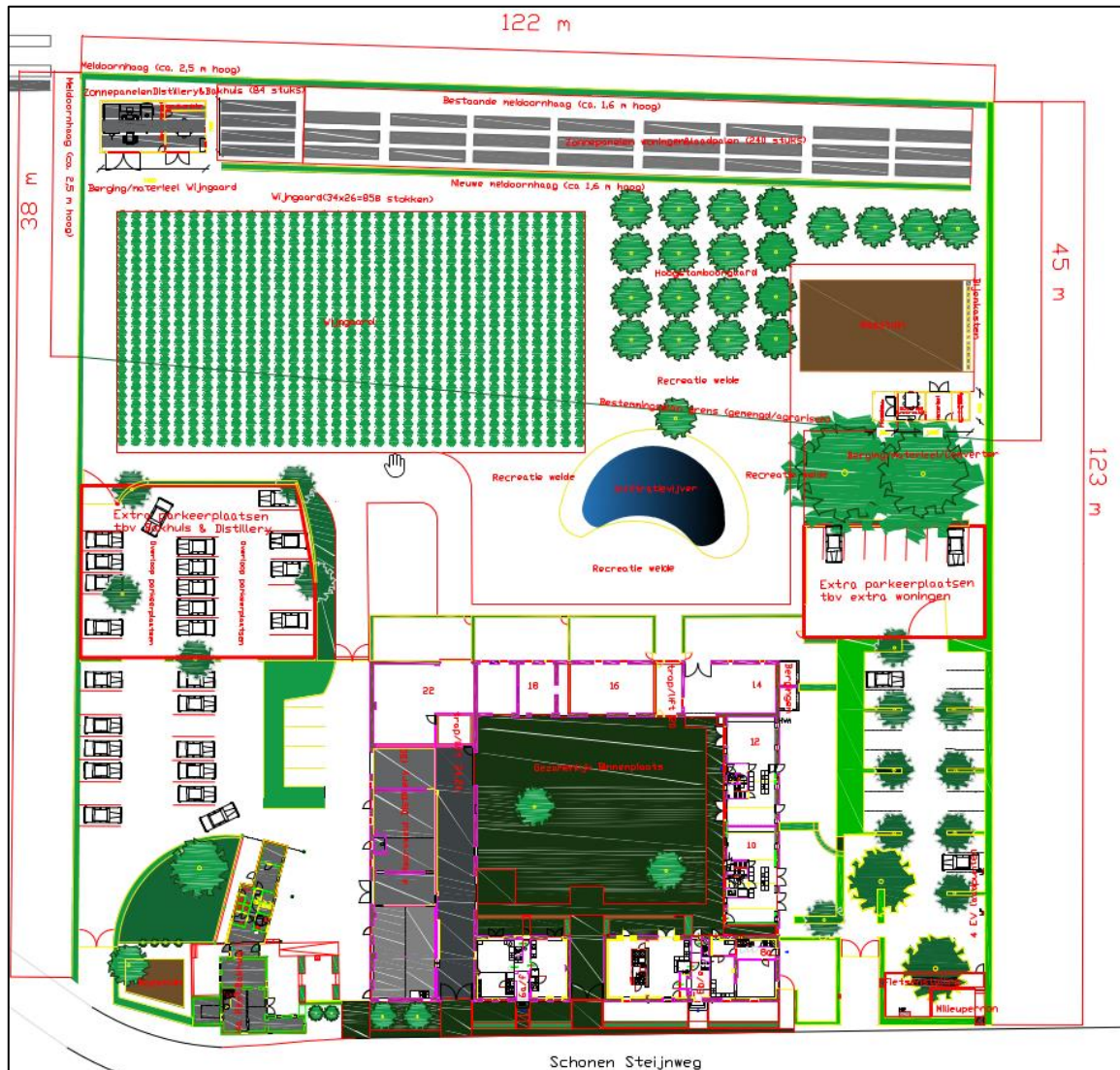
2.3 Beoogd project

Ten behoeve van voorliggend project is een motivering door eigenaren en initiatiefnemers uitgewerkt en voorgelegd aan de gemeente Meerssen. Betreffend document is bijgevoegd als **bijlage 1**. In betreffend document wordt uitvoerig ingegaan op onder andere de historie en de context, de locatie en bestaande toestand, de visie van de eigenaren op de na te streven herbestemming, en de reeds gerealiseerde onderdelen van de totale herbestemming van de hoeve.

De restauratie en instandhouding van onderhavig gemeentelijk monument is financieel enkel mogelijk middels volledige herbestemming van alle bouwdelen. De exploitatie is het beste haalbaar te maken door de exploitatie van (huur)woningen. In dat verband is het idee opgevat om de achtereuleugel van het carré te restaureren en in pandig ruimte te gaan bieden tot nog eens 7 wooneenheden. In totaal komt daarmee het aantal (verhuurbare) wooneenheden uit op 20 stuks.

Naast het realiseren van extra wooneenheden is het idee opgevat om het buitenterrein behorende bij het gemeentelijk monument te gaan herinrichten ten behoeve van het gebruik, en de gebruikers van, het pand. Daarbij is een tweetal bijgebouwen op het achterterrein voorzien met een totaal oppervlak van 150 m², worden de bestaande parkeerplaatsen aan de achterzijde uitgebreid, worden zonnepanelen geplaatst, en wordt het terrein verder heringericht tot wijngaard, hoogstamboomgaard, en moestuin.

In onderstaande figuur is de beoogde terreininrichting gevisualiseerd.



Beoogde terreininrichting projectgebied

Teneinde de plannen te faciliteren wordt in het nieuwe bestemmingsplan 'Meerssen' voor het gehele projectgebied de bestemming 'Gemengd' vastgelegd. Daarbij wordt de regeling getroffen om ter plekke van het achterterrein maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken te kunnen realiseren. Tevens worden de aanduidingen 'parkeerterrein' gewijzigd opgenomen zodat de gewenste uitbreidingen van deze voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Tot slot biedt de bestemming 'Gemengd' de rechtstreekse mogelijkheid voor het plaatsen van zonnepanelen (bouwwerk, geen gebouw zijnde).

2.4 Ruimtelijk-visuele effecten

Ieder bouwplan en herinrichting van een terrein gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. Beoordeeld dient te worden of sprake is van aanvaardbare effecten.

Vooraleerst voorziet voorliggend project in de in pandige verbouwing van de achtervleugel van het gemeentelijke monument tot in totaal 7 wooneenheden. Door invulling van dit bouwdeel met nieuwe woningen krijgt ook dit deel een uitstraling analoog aan de kwaliteit van de reeds voor wonen ingerichte bouwdelen van het monument. Omtrent de concrete bouwtechnische invulling vindt in het kader van de vereiste vergunningverlening welstandstoetsing plaats.

De herinrichting van het buitenterrein zal de meest in het oog springende verandering zijn. Het hele terrein is in de bestaande situatie omzoomd met een meidoornhaag. Aan de achterzijde van het carré is momenteel sprake van onbebouwd terrein met in de zuidelijke punt van het perceel wat buitenopslag van materieel. Voorts is, behoudens een tweetal forse bomen, geen sprake van noemenswaardige aanplant.

In de nieuwe situatie wordt ter plekke van dit achterterrein voorzien in nieuwe aanplant, een tweetal (bij)gebouwen, en zonnepanelen. De te plaatsen zonnepanelen worden daarbij omzoomd door nieuw aan te planten hagen, waardoor (mede gelet op het maaiveldniveau) deze panelen onzichtbaar zullen zijn vanuit de omgeving. De te realiseren nieuwe (bij)gebouwen zullen qua architectuur moeten aansluiten bij de plek hetgeen op welstandsniveau wordt getoetst bij concrete vergunningverlening. De aanplant van de wijngaard en hoogstamboomgaard zorgt voor een forse groene impuls op het huidig 'kale' achterterrein.

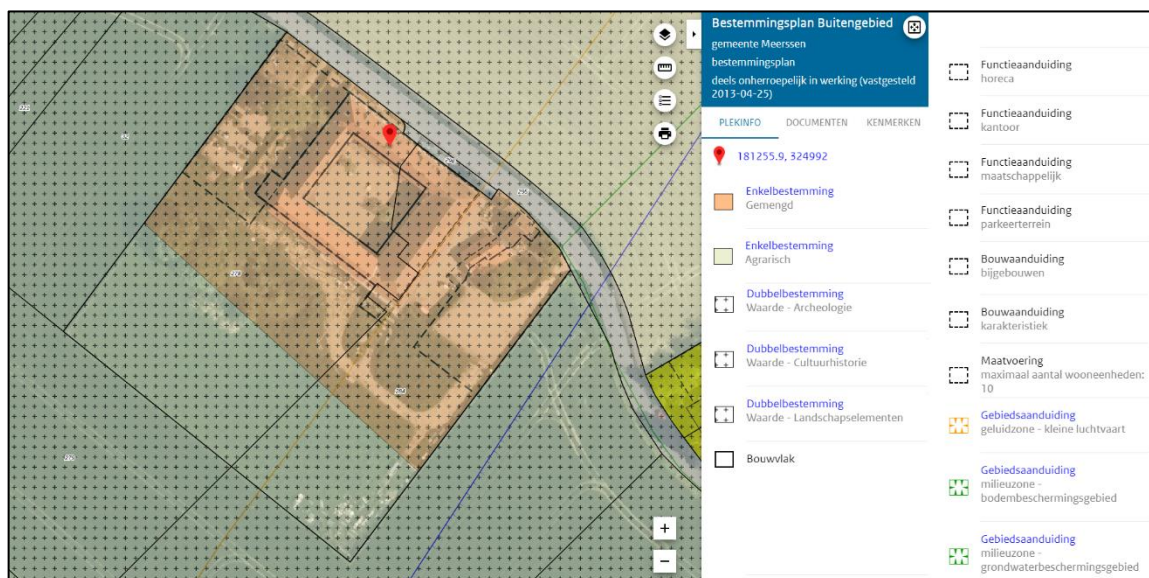
De uitstraling van het totale perceel zal gaan aansluiten bij de kwalitatieve uitstraling van de reeds gerealiseerde bouw- en terreindelen waardoor sprake is van een hoogwaardige locatie in het buitengebied van Meerssen.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Ter plekke van onderhavige locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van kracht. Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor de eerste circa 80 meter (vanuit de straatzijde gemeten) de bestemming 'Gemengd', terwijl het achterdeel van het terrein bestemd is voor 'Agrarisch'.

Binnen de bestemming 'Gemengd' is een bouwvlak opgenomen rondom de contouren van het gemeentelijke monument, en een bouwaanduiding 'bijgebouwen' rondom het bakhuis. Voorts is sprake van de functieaanduidingen 'horeca', 'kantoor', 'maatschappelijk', 'karakteristiek', 'maximum aantal wooneenheden: 10', en 'parkeerterrein'. Tot slot zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Cultuurhistorie', en 'Waarde – Landschapselementen' van toepassing, alsook de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied', 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', en 'geluidzone – kleine luchtvaart'.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Op grond van de regels van het bestemmingsplan zijn in casu de voor 'Gemengd' aangewezen gronden bestemd voor wonen tot ten hoogste 10 wooneenheden, maatschappelijke doeleinden in de vorm van een kliniek voor specialistische dagzorg en dagbehandeling, medische voorzieningen en/of gezondheidszorg, openbare dienstverlening, onderwijs, en een kantoor tot maximaal 1.500 m². Hieraan ondergeschikt zijn toegestaan zorggerelateerde dienstverlening, horeca tot ten hoogste 150 m², en voorzieningen op het gebied van welzijn en maatschappelijk terrein en/of sociaal-cultureel terrein. Tot slot zijn de hierbij behorende tuinen, erven en verharding, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is toegestaan, bouwwerken geen gebouwen zijnde, en doeleinden van openbaar nut toegestaan.

Het realiseren van meer dan 10 wooneenheden past niet binnen de geldende bestemmingsregels. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om af te wijken van in casu het binnen de bestemming 'Gemengd' voorgeschreven aantal woonheden van 10 eenheden.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn in z'n algemeenheid bestemd voor duurzaam agrarisch (grond)gebruik, bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het realiseren van (bij)gebouwen en zonnepanelen ten dienste van het gebruik van de voor 'Gemengd' bestemde gronden past niet binnen de geldende bestemmingsregels. Ook hiertoe biedt het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden.

3.2 Verleende omgevingsvergunningen

3.2.1 Omgevingsvergunning oprichting distilleerderij

In afwijking van het geldende bestemmingsplan is in 2017 een omgevingsvergunning verleend voor een distilleerderij in een deel van vleugel A van onderhavig gemeentelijk monument. De ligging van deze distilleerderij is inzichtelijk in onderstaande figuur.



Locatie distilleerderij

3.2.2 Tijdelijke omgevingsvergunning 3 wooneenheden

Bij besluit d.d. 19 oktober 2020 heeft de gemeente een tijdelijke omgevingsvergunning (HZ_WABO-2020-0498) verleend voor de duur van 5 jaar voor het extra mogen gebruiken van de bebouwing voor 3 wooneenheden. Daarbij is het de intentie is om binnen die termijn (vóór 12 oktober 2025) te voorzien in een planologische basis voor een permanente vergunde situatie voor de betreffende 3 extra wooneenheden (6A, 6B en 6D).

3.2.3 Tijdelijke omgevingsvergunning ‘bakhuis’

Bij besluit d.d. 8 maart 2021 heeft de gemeente een tijdelijke omgevingsvergunning (HZ_WABO-2020-0628) verleend voor de duur van 10 jaar voor het uitvoeren van horeca activiteiten ter plekke van het ‘bakhuis’ voor horeca activiteiten. In de in dat verband gesloten anterieure overeenkomst is ook opgenomen dat op termijn mogelijk ondergeschikte detailhandel met streekeigen producten mogelijk zal worden gemaakt.

In de anterieure overeenkomst is tevens vastgelegd dat, voor het kunnen afgeven van een definitieve omgevingsvergunning een nieuw bestemmingsplan van kracht moet worden voor het projectgebied. Opgenomen is dat door de gemeente binnen 10 jaar de definitieve bestemmingswijziging zal worden geïnitieerd. Hieraan wordt voldaan middels de planactualisatie bestemmingsplan ‘Meerssen’.

3.3 Nieuwe bestemmingswijze

Het planologisch-juridisch kader voor de Moorveldshof wordt in de planactualisatie van het bestemmingsplan ‘Meerssen’ opnieuw vorm gegeven. Daarbij worden de in het verleden verleende (tijdelijke) omgevingsvergunningen – zijnde 3 wooneenheden, de distilleerderij met proeverijen, en het restaurant in het bakhuis – vertaald in het bestemmingsplan. Voorts wordt voorzien in het kunnen realiseren van de extra 7 wooneenheden, het uitbreiden van het parkeerterrein, de herinrichting van het buitenterrein en het ter plekke kunnen realiseren van twee bijgebouwen.

Bij de planactualisatie dient tevens de bestaande planologisch-juridische regeling opnieuw tegen het licht te worden gehouden. Daarbij is geconstateerd dat voor de locatie een brede bestemming geldt, met ruime gebruiksmogelijkheden die – mede gelet op de reeds bestaande en geplande invulling van de bebouwing – niet meer realistisch is. Zo is het bijvoorbeeld rechtstreeks mogelijk om tot 1.500 m² aan kantoor te exploiteren, alsook maatschappelijke doeleinden (een kliniek voor specialistische dagzorg en dagbehandeling, medische voorzieningen en/of gezondheidszorg, openbare dienstverlening, onderwijs) zónder oppervlaktebegrenzing.

Het gemeentelijke monument is (wordt) grotendeels ingericht voor in totaal 20 wooneenheden waarbij drie van de vier vleugels van het carré zijn ingevuld. Enkel resteert de oude schuur. Deze vleugel (vleugel A), met een oppervlak van circa 490 m² is grotendeels nog niet ingevuld met functies. Enkel is ter plekke sprake van de distilleerderij met een oppervlakte van circa 100 m².

Uit de motivering van de plannen toegevoegd als **bijlage 1** blijkt het idee om de schuur te restaureren om vervolgens dienst te kunnen gaan doen voor een multifunctioneel gebruik. Daarbij wordt gedacht aan o.a. ambachtelijke werkplaatsen, horeca, bedrijfsruimten/kantoren, e.d.. Het beoogde gebruik in dit bouwdeel is als het ware een mengeling van de op grond van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ mogelijke vormen van gebruik binnen de bestemming ‘Gemengd’ (maatschappelijke doeleinden, kantoor, dienstverlening, consumentverzorgende, ambachtelijke bedrijfjes, e.d.).

In de planactualisatie van het bestemmingsplan ‘Meerssen’ wordt het gebruik van betreffend bouwdeel als zodanig bestemd, waarbij de omvang van de bebouwing (oppervlak en inhoud) de omvang van het toegestane gebruik bepaalt. Het oppervlak van dit bouwdeel bedraagt circa 490 m²,

waarvan circa 100 m² reeds is ingericht voor de distilleerderij. Voor de invulling van dit bouwdeel wordt gelet op de in pandige hoogte ervan uitgegaan dat een verdiepingsvloer c.q. vides worden aangebracht. Met het aanbrengen hiervan wordt het totale vloeroppervlak van de diversiteit aan functies ingeschat op circa 750 m².

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie POL2014 en de Geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het regionale beleid wordt beschreven aan de hand van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Structuurvisie buitengebied gemeente Meerssen.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Voorsortierend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is op 11 september 2021 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI biedt het Rijk een duurzaam toekomstperspectief voor onze leefomgeving. Met ruim 17 miljoen mensen op ruim 41.000 km² is het belangrijk goede keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag, om Nederland over 30 jaar nog steeds een plek te laten zijn waar het goed wonen, werken en recreëren is.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de 21 nationale belangen die in de NOVI worden onderscheiden. De belangrijkste keuzes zijn:

- De inpassing van duurzame energie(opwekking) met oog voor omgevingskwaliteit.
- Het bieden van ruimte voor een overgang naar een circulaire economie.
- Woningbouw faciliteren in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
- Landgebruik meer in balans laten zijn met natuurlijke systemen.

Het realiseren van deze wensen, het benutten van kansen en het oplossen van knelpunten vraagt om samenwerking tussen overheden. Zowel bij nationale vraagstukken als bij gebiedsgerichte regionale opgaven.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. We reserveren voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.
- We maken de energie-infrastructuur geschikt voor duurzame energiebronnen en reserveren daarvoor ruimte.
- We passen duurzame energie in met oog voor de kwaliteit van de omgeving en combineren deze zo veel mogelijk met andere functies, zoals zonnepanelen op daken en clustering van windmolens. Voor de inpassing van duurzame energie op land worden regionale

energiestrategieën opgesteld.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

- De Nederlandse economie verandert van karakter en is in 2050 geheel circulair en de broeikasgasemissies zijn dan met 95% gereduceerd, met 55% reductie als beoogd tussendoel in 2030.
- We zetten in op optimale (inter)nationale bereikbaarheid van steden en economische kerngebieden in het Stedelijk Netwerk Nederland.
- Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

- We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-) infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is.
- Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
- Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
- We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
- We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
- We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
- Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verknoopt. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
- Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.

Conclusie

Er zijn weinig directe en concrete raakvlakken tussen deze visies en het beoogde project, anders dan de meer algemene uitgangspunten ten aanzien van een veilige en gezonde leefomgeving, duurzaam ruimtegebruik, etc. Op deze onderwerpen wordt in navolgende paragrafen en hoofdstukken nader ingegaan.

Wel kan in algemene zin worden aangegeven dat voorliggend project landschapskwaliteit toevoegt in het landelijke gebied en dat bij het project duurzame energie wordt toegepast met het oog voor kwaliteit van de omgeving.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijkswaagwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

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

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de Nationale Omgevingsvisie en Barro op het projectgebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het voornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Geconsolideerde versie Omgevingsvisie POL2014

Blijkens de kaart behorende bij de Geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie POL2014 is onderhavige locatie gelegen in de 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 cluster van bebouwing. De beleidsaccenten in deze zone zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en functioneren ondergrond.



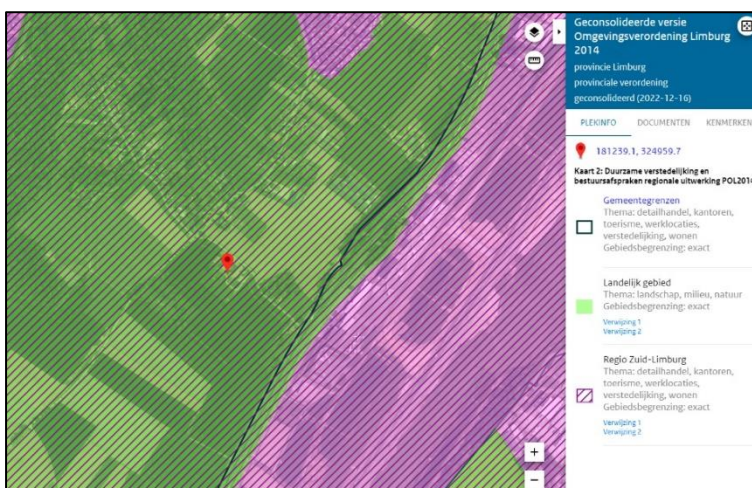
Kaart Geconsolideerde versie Omgevingsvisie Limburg 2014 met aanduiding projectgebied

4.2.2 Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014

Het beleid verwoord in de provinciale omgevingsvisie is juridisch doorvertaald in de provinciale omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening Limburg staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Sprake is van twee soorten regels: instructieregels (voor gemeenten en waterschappen) en regels voor activiteiten die rechtstreeks voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

Landelijk gebied

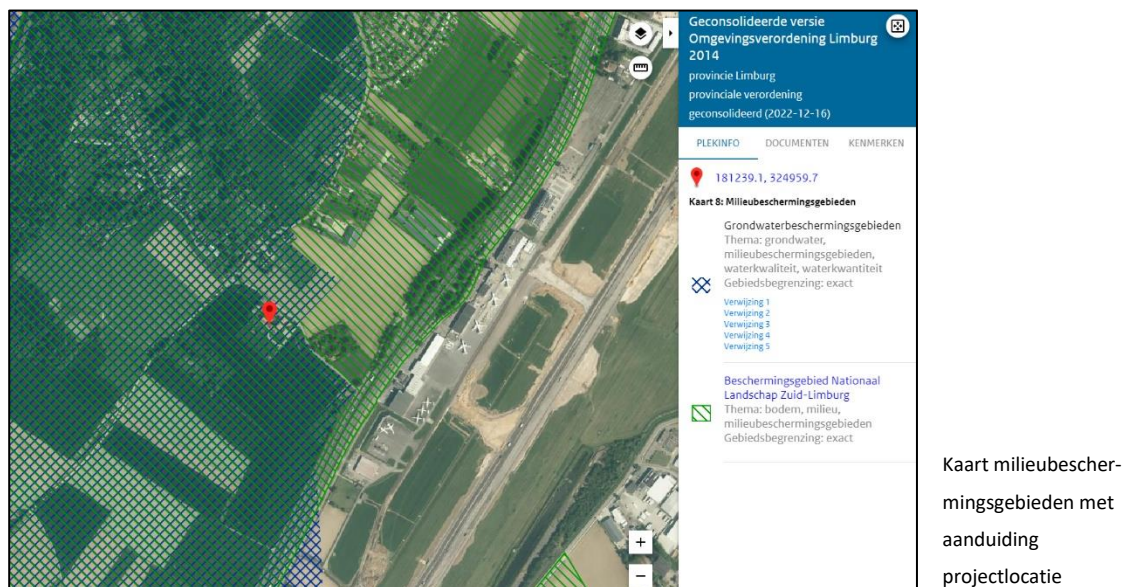
Uit het kaartmateriaal behorende tot de omgevingsverordening blijkt vooraleerst de ligging van onderhavig projectgebied binnen het 'landelijk gebied'. Het provinciale beleid voor dergelijke gebieden is erop gericht om de stad-land relaties te versterken en de landschappelijke kernkwaliteiten te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Vanuit de principes 'Meer stad, meer land' en 'Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden' is de provincie terughoudend met het mogelijk maken van nieuwe bebouwing in dit landelijk gebied.



Uitsnede provinciale kaart 2 OvL2014 met aanduiding projectgebied

Beschermingsgebieden

Onderhavige locatie is tevens in een tweetal op provinciaal niveau aangewezen beschermingsgebieden gelegen, te weten het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg en een grondwaterbeschermingsgebied.



Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'.

Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen. Artikel 2.8.2 van de Omgevingsverordening Limburg schrijft voor dat 'de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd'.

In paragraaf 5.2.5 wordt verder ingegaan op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Grondwaterbeschermingsgebied

De grondwaterbeschermingsgebieden zijn beschermingszones voor de onttrekkingen voor de openbare drinkwatervoorziening. In de Omgevingsverordening 2014 zijne specifieke regels opgenomen voor de (nieuw)vestiging of uitbreiding van diverse soorten inrichtingen of constructies en voor het (verbod op het) gebruik of vervoer van diverse (schadelijke) stoffen. Grondwater-

beschermingsgebieden zijn tevens kwetsbare gebieden in het kader van de vrijstelling rioleringsverplichting.

In artikel 4.3 van de Omgevingsverordening Limburg zijn de provinciale regels voor grondwaterbeschermingsgebieden voorgeschreven. Bij voorliggend project is geen sprake van strijdigheden met de voor dergelijke gebieden geldende provinciale regels.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de Omgevingsverordening Limburg bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd.

Het beoogde project ziet toe op het, aanvullend op de bestaande rechtstreeks toegestane 10 wooneenheden, planologisch opnemen van 10 extra wooneenheden. Hiervan zijn 3 wooneenheden tijdelijk vergund en permanent te bestemmen, en 7 wooneenheden extra. De kwantitatieve toename is dan ook 10 woningen, waardoor in dit verband geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'.

Voor wat betreft het beoogde multifunctionele gebruik van de schuur wordt overwogen dat, ten opzichte van het op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' planologisch rechtstreeks toegestane gebruik voor bedrijfsmatige activiteiten, bij de planactualisatie voor onderhavig projectgebied sprake is van een (forse) afname aan planologisch toegestaan oppervlak aan bedrijfsmatige activiteiten.

De verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

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

De gemeente Meerssen heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in de 'Structuurvisie Meerssen Buitengebied', waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 4.4.1.

4.2.5 Provinciaal woonbeleid

In de Geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn in paragraaf 2.4.2 Wonen instructieregels opgenomen voor nieuwe planvoorraad wonen. Deze luiden als volgt:

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

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonerings) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

De gemeenteraad van Meerssen heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 8 september 2016. Onderhavig plan voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt daarop ingegaan.

4.2.6 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 8 september 2016 heeft de gemeenteraad van Meerssen ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten.

Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn ter plekke van het projectgebied 10 wooneenheden toegestaan. In het kader van het geldende woningbouwbeleid, zoals vastgelegd is in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en deels nader uitgewerkt in de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' (waarop hierna nader wordt ingegaan), betekent onderhavige project een (netto) toevoeging van 10 wooneenheden (waarvan 3 tijdelijk zijn vergund).

Op grond van beleidsafspraken VI van de SVWZL is voor deze netto toevoeging in beginsel compensatie vereist. Deze compensatie kan inhouden:

- Het onttrekken van een gelijk aantal woningen als netto beoogd is;
- Het onttrekken van bestaande plancapaciteit (1:1, 1:2 of 1:4) voor de netto toe te voegen woningen;
- Het leveren van een financiële bijdrage in het subregionale sloopfonds.

Van deze compensatie kan echter ontheffing worden verleend als het bouwplan past binnen de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

4.3.2 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Het actuele woningbouwbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL), aangevuld met de op 4 februari 2021 door de gemeenteraad van Meerssen vastgestelde beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

Op grond van de nieuwe beleidsregel hoeven 'goede woningbouwplannen' niet meer te worden gecompenseerd. Of sprake is van een goed woningbouwplan wordt bepaald aan de hand van drie criteria:

Criterion 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

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

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Criterion 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- Criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- Criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionale niveau). De sub regio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd.

Ad 1. Maatschappelijke meerwaarde

Onderhavig project voorziet in het planologisch mogelijk maken van 10 extra wooneenheden binnen een gemeentelijk monument. Daarmee wordt een duurzame invulling gegeven aan een leegstaand deel van het monument. Sprake is van hergebruik van bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw.

Ad 2. Planologische aanvaardbaarheid

Omdat het project voorziet in de toevoeging van 10 woningen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet aan de orde. Ten behoeve van de kwalitatieve onderbouwing van de woningtoevoeging gegeven in toelichting gegeven op het woningbouwinitiatief, welk document is bijgevoegd als **bijlage 2**. Sprake is van een mix aan woningtypen (3 studio's, 4 levensloopbestendige appartementen, en 3 grondgebonden woningen), een mix aan prijssegment, en (daarmee tevens) een mix aan doelgroepen.

Ad 3. (Sub)regionale afstemming

Onderhavige woningtoevoeging ter plekke van onderhavig projectgebied dient regionaal te worden afgestemd. Daartoe is het plan voorgelegd aan, en akkoord bevonden door, de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Maastricht-Heuvelland voor toevoeging van de extra wooneenheden op de regionale woningmarktprogrammering.

4.3.3 Conclusie regionaal beleid

Rekening houdend met het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling in overeenstemming is met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

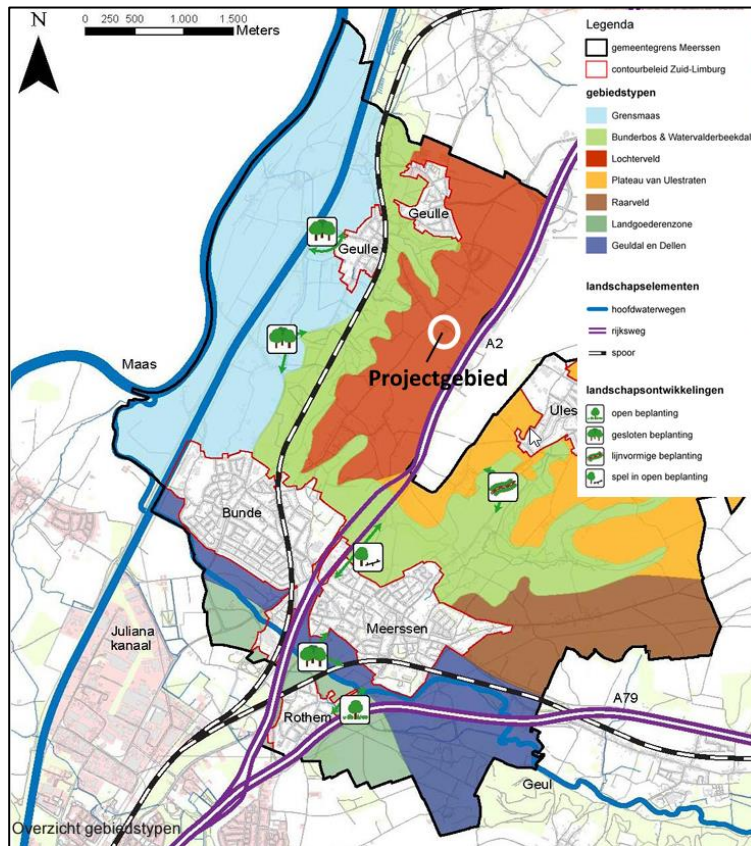
4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Buitengebied gemeente Meerssen

Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Meerssen de Structuurvisie Buitengebied gemeente Meerssen vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een beschrijving en verbeelding gegeven van hetgeen voor de komende tijdsperiode, ongeveer 10 jaar, ruimtelijk beleidsmatig gewenst is en kent vooral een ontwikkelingsgericht karakter. Tevens is in de structuurvisie een gemeentelijke uitwerking gegeven van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In de structuurvisie wordt voor het buitengebied van Meerssen een aantal gebiedstypen onderscheiden. Onderhavig plangebied is gelegen in het gebied 'Lochtersveld'. Per gebiedstypologie worden in de structuurvisie de karakteristieken, hoofdfunctie en maatregelen benoemd. Vervolgens

wordt voor diverse ontwikkelingen in het buitengebied ('modules') per gebiedstypologie aangegeven welk afwegingskader voor (nieuwe) ontwikkelingen de gemeente hanteert en welke kwalitatieve verbetering dient te worden geleverd op basis van het kwaliteitsmenu.



Kaart 'Landschapsstructuur' Structuurvisie Buitengebied gemeente Meerssen met aanduiding plangebied

Voorliggend project impliceert een functieverandering van monumentale bebouwing naar wonen, met herinrichting van de daarbij behorende gronden, en wordt daarmee geschaard onder de in de structuurvisie opgenomen module 'overige (gebouwde) functies'. Binnen deze module hanteert de gemeente in het gebied 'Lochterveld' een 'ja, mits' principe, waarbij maatwerk wordt toegepast ten aanzien van de te realiseren kwaliteitsverbeterende maatregelen onder voorwaarde van herstel van monumentale bebouwing.

Bij voorliggend project wordt voorzien in duurzame instandhouding van een gerestaureerd gemeentelijk monument. De daarbij behorende gronden worden op landschappelijke wijze, en ten dienste van de binnen het monument toegestane activiteiten, ingericht. Naast volledige omzoming van het perceel met een meidoornhaag, wordt voorzien in de aanplant van een wijngaard en hoogstamboomgaard.

In algemene zin is sprake van een kwaliteitsverbetering van onderhavige locatie. De structuurvisie vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5 Omgevingsaspecten

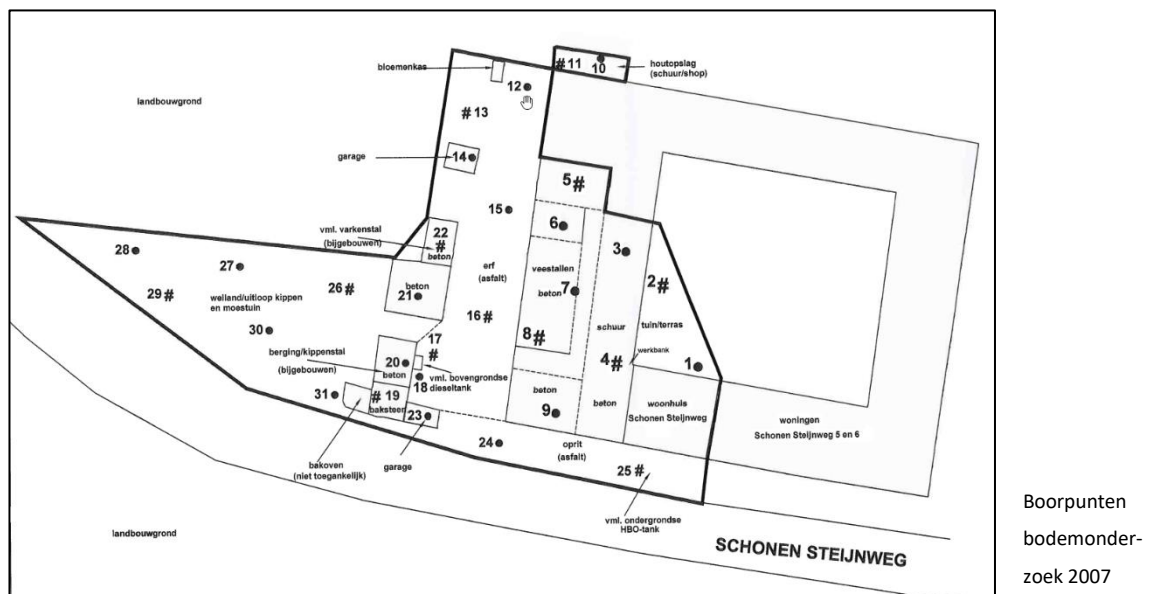
Bij de realisering van een project moet rekening worden gehouden met diverse aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het projectgebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving.

5.1 Milieutechnische aspecten

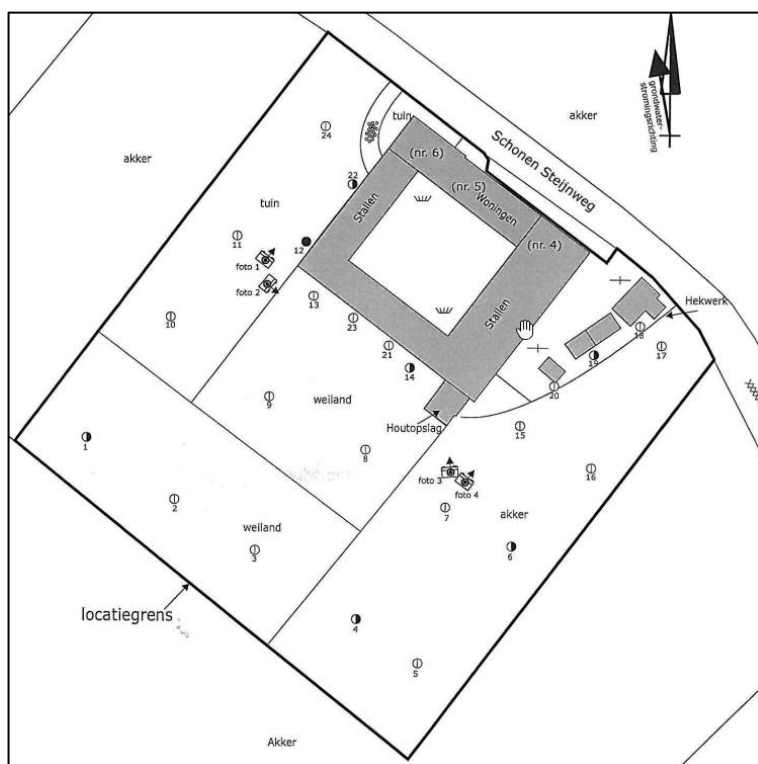
5.1.1 Bodem

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

In 2007 is een bodemonderzoek verricht ter plekke van de Schonen Steynweg 4 in het kader van een toen op handen zijn de koop-/verkoop. De ligging van de boorpunten zijn weergegeven in onderstaande figuur. Op grond van dat onderzoek is destijds geconcludeerd dat er geen belemmeringen waren voor een eventuele bestemmingswijziging i.c.m. een toekomstig gebruik voor woondoeleinden.



Voorts is ten behoeve van het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan voor de Moorveldshof, waarbij de bestemmingswijziging is doorgevoerd in gemengde doeleinden, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn boringen gezet buiten de bestaande bebouwingen op het terrein. Op basis van dat onderzoek is destijds geconcludeerd dat er geen belemmeringen waren voor de bestemmingswijziging.



Boorpunten bodemonderzoek 2011

In het nu tot wonen inpandig te verbouwen gedeelte van het gemeentelijk monument is sprake van het realiseren van nieuwe verblijfsruimten. Specifiek ter plekke van dit bouwdeel heeft in het verleden nog geen bodemonderzoek plaatsgevonden. In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning voor deze verbouwactiviteiten dient te worden aangetoond dat de bodem hiertoe geschikt is.

Mede gelet op de resultaten van de in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken worden op voorhand onoverkomelijke belemmeringen vanwege dit aspect niet verwacht.

Conclusie bodem

Ten aanzien van het aspect bodem behoeven onoverkomelijke belemmeringen voor het project niet te worden verwacht.

5.1.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai, en vliegawaai. Bij voorliggend project is geen sprake van invloeden van industrie- of spoorweglawaai. Hierna wordt nader ingegaan op het aspect wegverkeerslawaai en vliegawaai.

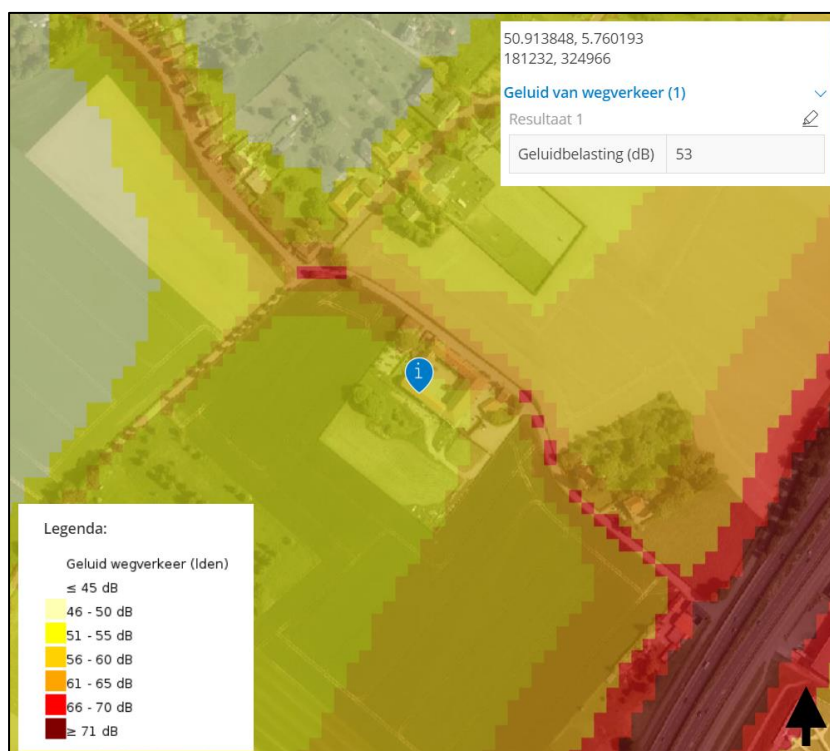
Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidszone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de weg).

Wanneer ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder voor burgerwoningen opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere waarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavige locatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Schonen Steynweg, alwaar een maximum snelheidsregime van 60 km/u geldt. Voorts is sprake van de ligging binnen de wettelijke geluidzone van de A76.

Ter indicatie van de geluidbelasting ter hoogte van het in pandig te verbouwen bouwdeel van onderhavig gemeentelijk monument is de geluidkaart van de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Daaruit blijkt dat ter hoogte van de nieuwe woningen sprake is van een geluidbelasting van 53 dB (Lden).



Kaart geluid van wegverkeer
Atlas Leefomgeving met
aanduiding projectlocatie

In het kader van de voor de nieuw te realiseren wooneenheden te verlenen omgevingsvergunning dient akoestisch onderzoek te worden verricht om de daadwerkelijke gevelbelasting, en op grond daarvan al dan niet te doorlopen hogere grenswaarde procedure en eventueel te treffen gevelwerende maatregelen, te kunnen bepalen. Daarbij zijn gevelwerende maatregelen niet noodzakelijk indien de gevelbelasting niet hoger dan 53 dB is, aangezien de karakteristieke geluidwering van gevels standaard 20 dB bedraagt waarmee het maximaal toegestane binnenniveau van 33 dB gegarandeerd kan worden.

Gelet op de bestaande situatie, waarbij in pandig het afgelopen decennium reeds meerdere wooneenheden zijn gerealiseerd, mag worden verondersteld dat het aspect wegverkeerslawaai bij voorliggend project geen onoverkomelijke belemmering vormt.

Vlieglawaai

Onderhavig projectgebied is gelegen ten westen van het vliegveld Maastricht Aachen Airport. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn een tweetal geluidzones verband houdende met vlieglawaai opgenomen: 'geluidzone – kleine luchtvaart' en 'geluidzone – grote luchtvaart'. Binnen deze zones geldt het gestelde in het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart (BGGL) respectievelijk het Besluit Geluidsbelasting Kleine Luchtvaart (BGKL).

Het tot wonen inpandig te verbouwen bouwdeel van onderhavig gemeentelijk monument is net gelegen buiten de 'geluidzone – kleine luchtvaart'. Vanuit genoemde besluiten gelden geen belemmeringen voor onderhavig project.



Ligging nieuwe woningen t.o.v. 'geluidzone – kleine luchtvaart'

Ook voor wat betreft vlieglawaai mag, mede gelet op de bestaande situatie, worden verondersteld dat dit aspect bij voorliggend project geen onoverkomelijke belemmering vormt.

Conclusie geluid

Ten aanzien van het aspect geluid behoeven onoverkomelijke belemmeringen voor het project niet te worden verwacht.

5.1.3 Milieuzonering

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

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord. Teneinde te bepalen of een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woningen aanwezig is, dient bestaande bedrijvigheid in de (directe) omgeving van onderhavig projectgebied te worden beoordeeld. In de directe omgeving van onderhavig projectgebied is geen sprake van bestaande bedrijfsactiviteiten die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woningen.

Wel is binnen het projectgebied zelf sprake van een in 2017 vergunde distilleerderij in het carré. In de voor deze omgevingsvergunning opgestelde ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat, met gebruikmaking van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)', deze bedrijfsactiviteiten kunnen worden geschaard onder milieucategorie 2. Daarbij is gemotiveerd dat betreffende activiteiten naast de woonfunctie in het carré inpasbaar zijn.

Tevens is ter plekke van het bakhuis sprake van horeca activiteiten. Voor 'het starten van restaurant Bakhuis Moorveld' is op 24 februari 2021 de melding Activiteitenbesluit milieubeheer bekend gemaakt. Voor een restaurant dient op grond van de hiervoor genoemde VNG-brochure rekening te worden gehouden met een richtafstand van 10 meter ten opzichte van gevoelige functie. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

In dit verband wordt voorts overwogen dat ter plekke van onderhavig projectgebied een gemengde bestemming van kracht is waarbinnen een diversiteit aan functies naast het wonen zijn toegestaan. Binnen de locatie wordt gestreefd naar duurzame herbestemming van het gemeentelijk monument, waarbij een bepaalde vorm van functiemenging – ook voor de momenteel nog grotendeels leegstaande schuur (vleugel A) bijdraagt aan de levendigheid en leefbaarheid van de locatie.

Conclusie milieuzonering

Ten aanzien van het aspect milieuzonering behoeven onoverkomelijke belemmeringen voor het project niet te worden verwacht.

5.1.4 Luchtkwaliteit

De Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend project is geenszins vergelijkbaar met dit genoemde ruime aantal woningen.

Conclusie luchtkwaliteit

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit behoeven onoverkomelijke belemmeringen voor het project niet te worden verwacht.

5.1.5 Externe veiligheid

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

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

Risicovolle inrichtingen (Bevi)

In de omgeving van onderhavig projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die van invloed zijn op voorliggend project.

Transportroutes gevaarlijke stoffen (Bevt)

Het projectgebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontouren van de A2 en de spoorlijn Maastricht-Sittard. Daarbij is ook geen sprake van de ligging binnen het plasbrandaandachtsgebied (PAG), zoals deze ter hoogte van de projectlocatie van toepassing is binnen een zone van 30 meter aan weerszijden van de A2.

Wel is het projectgebied gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Maastricht-Sittard, die met 995 meter net over de locatie reikt. Ook is sprake van de ligging binnen het invloedsgebied van de A2. Over beide transportroutes vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dientengevolge dienen deze transportroutes te worden meegenomen bij de verantwoording van het groepsrisico. In casu kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. In het kader van besluitvorming omtrent de vergunningverlening voor de nieuw te realiseren woningen dient de gemeente advies in te winnen bij de Veiligheidsregio Zuid-Limburg over bestrijding van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied en binnen de projectlocatie.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen (Bevb)

In de omgeving van onderhavig projectgebied zijn geen transportleidingen gelegen die van invloed zijn op voorliggend project.

Conclusie externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid behoeven onoverkomelijke belemmeringen voor het project niet te worden verwacht.

5.2 Overige ruimtelijke aspecten

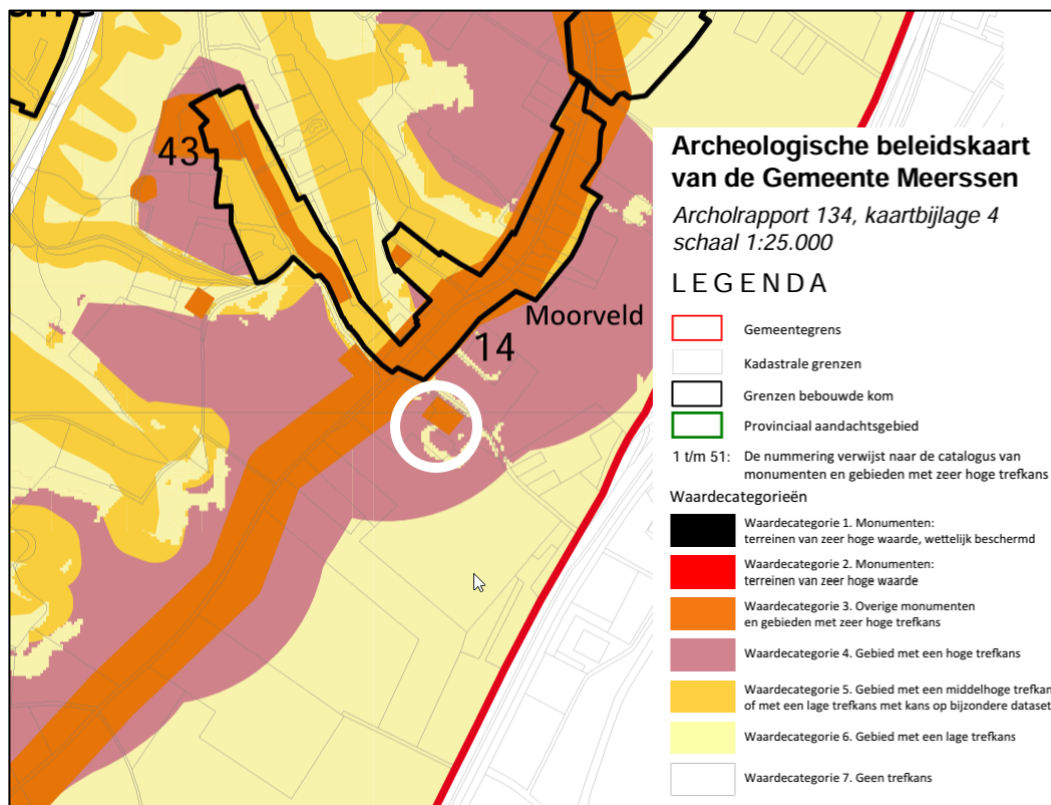
5.2.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Erfgoedwet, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie

gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Ter bescherming van archeologische waarden heeft de gemeente Meerssen in haar bestemmingsplan 'Buitengebied' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, met daaraan gekoppelde archeologische beleidskaart.

Blijkens deze kaart is ter plekke van de bebouwing sprake van 'Waardecategorie 3. Overige monumenten en gebieden met een zeer hoge trefkans'. Aan de rondom gelegen eigendomsgronden zijn de 'Waardecategorie 4. Gebied met een hoge trefkans' en 'Waardecategorie 6. Gebied met een lage trefkans' toegekend.



Archeologische beleidskaart met aanduiding projectgebied

In het kader van de concrete planuitwerking en vergunningverlening dienaangaande dient te worden beoordeeld of sprake is van nieuwe bodemingrepen dieper dan 30 centimeter en met een groter oppervlak dan respectievelijk 250 m² (waardecategorie 3), 500 m² (waardecategorie 4), en 25.000 m² (waardecategorie 6). Indien daarvan sprake is, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden om te kunnen beoordelen of eventuele archeologische waarden in het geding zijn.

Conclusie archeologie

Ten aanzien van het aspect archeologie behoeven onoverkomelijke belemmeringen voor het project niet te worden verwacht.

5.2.2 Kabels en leidingen

Door het projectgebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

Conclusie kabels en leidingen

Ten aanzien van het aspect kabels en leidingen behoeven onoverkomelijke belemmeringen voor het project niet te worden verwacht.

5.2.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

Verkeersstructuur

Onderhavig projectgebied is in de bestaande situatie op drie plekken ontsloten op de Schonen Steynweg. Aan deze bestaande ontsluitingsstructuur treden geen veranderingen op. Als gevolg van het toevoegen van nieuwe wooneenheden dient rekening te worden gehouden met een verkeersgeneratie van circa 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etm). De in casu 7 nieuw te realiseren woningen in de achtervleugel impliceren daarmee een verkeersgeneratie van circa 56 mvt/etm. Dit aantal zal niet leiden tot problemen in de verkeersdoorstroming, -veiligheid, en -afwikkeling.

Parkeren

De gemeente Meerssen beschikt over de 'Nota Parkeerbeleid 2022-2025'. Voor de functie wonen zijn in deze beleidsnota parkeernormen opgenomen die dienen te worden gehanteerd bij het realiseren van nieuwe functies. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de woningtypologie en de ligging.

Wonen *				
	eenheid	centrum	rest bebouwde kom	buiten bebouwde kom
Koop, huis, vrijstaand	per woning	1,8	2,3	2,4
Koop, huis, twee-onder-een-kap	per woning	1,7	2,2	2,2
Koop, huis, tussen/hoek	per woning	1,5	2,0	2,0
Koop, appartement, duur	per bewoner	1,6	2,1	2,1
Koop, appartement, midden	per woning	1,4	1,9	1,9
Koop, appartement, goedkoop	per woning	1,3	1,6	1,6
Huur, huis, vrije sector	per woning	1,5	2,0	2,0
Huur, huis, sociale huur	per woning	1,3	1,6	1,6
Huur, appartement, duur	per woning	1,4	1,9	1,9
Huur, appartement, (incl. sociale huur)	per woning	1,1	1,4	1,4
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	per kamer	0,6	0,7	0,7
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	per kamer	0,3	0,3	0,3
Aanleunwoning, serviceflat	per woning	1,1	1,2	1,2
Kleine eenpersoonswoning (tiny house;)	per woning	0,6	0,7	0,7

Parkeernormen functie wonen

* De norm voor Wonen is inclusief 0,3 pp per woning voor bezoekers. Bij Kamerverhuur is dit 0,2 pp per woning.

Onderhavige projectlocatie is gelegen in het gebied 'buiten bebouwde kom'. In onderstaande tabel is de bestaande parkeerbehoefte vanwege de planologisch toegestane situatie ter plekke van onderhavig plangebied uiteengezet. De parkeerbehoefte vanwege de woonfuncties neemt toe met 17,8 parkeerplaatsen.

<i>typologie</i>		<i>aantal bestaand</i>	<i>aantal nieuw</i>	<i>norm</i>	<i>behoefte bestaand</i>	<i>behoefte nieuw</i>
studio's (zelfstandig)	huur, appartement, (incl. sociale huur)		3	1,4		4,2
(starters) appartementen	huur, appartement, (incl. sociale huur)	3	3	1,4	4,2	4,2
levensloopbestendige appartementen	huur, appartement, duur	4	8	1,9	7,6	15,2
grondgebonden woningen	huur, huis, vrije sector	3	6	2	6	12
		10	20		17,8	35,6

Berekening parkeerbehoefte woonfuncties bestaand en nieuw

Naast de parkeerbehoefte voor het wonen impliceren ook de overige bestaande en beoogde multifunctionele functies ter plekke van het projectgebied een parkeerbehoefte. In onderstaande tabel is de bestaande parkeerbehoefte afgezet tegen de behoefte in de nieuwe situatie. Daarbij is voor de nieuwe gebruikssituatie als parkeernorm voor het beoogde multifunctionele gebruik de typologie 'bedrijfsverzamelgebouw' gehanteerd. Dit vanwege het gegeven dat concrete invulling en (gebruiks)oppervlakten op dit moment nog niet bekend zijn. De parkeerbehoefte vanwege de bedrijfsmatige functies neemt af met 14 parkeerplaatsen.

<i>typologie</i>		<i>aantal bestaand</i>	<i>aantal nieuw</i>	<i>norm</i>	<i>behoefte bestaand</i>	<i>behoefte nieuw</i>
maatschappelijke voorzieningen	n.t.b.	-	-	-	-	-
kantoor	kantoor (zonder baliefunctie)	1500		2,6	39	
horeca	restaurant	300	300	15	45	45
multifunctioneel gebruik	bedrijfsverzamelgebouw	-	750	2	-	15
					84	60

Berekening parkeerbehoefte bedrijfsfuncties bestaand en nieuw

Per saldo neemt de parkeerbehoefte vanwege onderhavig project toe met (afgerond) 4 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte bedraagt 96 parkeerplaatsen. Hierbij is geen rekening gehouden met aanwezigheidspercentages. Uitgaande van deze percentages zoals opgenomen in de Nota Parkeerbeleid van de gemeente Meerssen, bedraagt de maximale parkeerbehoefte op 80 parkeerplaatsen. Deze behoefte doet zich voor op de zaterdagavonden.

	<i>werkdag ochtend</i>	<i>werkdag middag</i>	<i>werkdag avond</i>	<i>werkdag nacht</i>	<i>koopavond</i>	<i>zaterdag middag</i>	<i>zaterdag avond</i>	<i>zondag middag</i>
wonen	17,8	17,8	32,31	35,6	34,8	21,36	34,8	24,92
bedrijfsverzamelgebouw	15	15	0,75	0	0,75	0	0	0
horeca	2,25	11,25	40,5	0	40,5	18	45	18
	35	44	74	36	76	39	80	43

Berekening parkeerbehoefte nieuwe situatie rekening houdend met aanwezigheidspercentages

De bestaande wijze van parkeren ter plekke van onderhavig projectgebied is gevisualiseerd in onderstaande figuur. Hieruit blijkt dat in de bestaande situatie fysieke ruimte aanwezig is voor het kunnen parkeren van (in totaal) circa 41 auto's, waarmee de parkeerbehoefte in de bestaande situatie niet volledig kan worden opgevangen op eigen terrein. Dit blijkt ook in de praktijk waarbij de parkeergelegenheid aan de zijde van de horeca en distilleerderij op momenten te klein is.



Visualisatie bestaand parkeren projectgebied

Teneinde de toename van de theoretische parkeerbehoefte op eigen terrein te kunnen opvangen, dienen de bestaande parkeerterreinen te worden vergroot. Daarbij is het voornemen om beide parkeerterreinen aan de achterzijde, binnen de begrenzing van de bestemming 'Gemengd', te verlengen. Daarmee wordt voorzien in het kunnen stallen van circa 29 extra auto's, waarmee het totaal beschikbare aantal parkeerplaatsen uitkomt op circa 80 parkeerplaatsen. Met dit aantal kan de parkeerbehoefte op het drukste moment in de week (zaterdagavonden, 80 plekken) worden opgevangen.

In onderstaande figuur zijn de toe te voegen parkeerplekken weergegeven.



Weergave toe te voegen parkeerplaatsen

Noemenswaardig is dat op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' het parkeren specifiek is aangeduid op de verbeelding. Deze ruimten zijn hierna weergegeven.



Aanduidingen 'parkeerterrein' geldend bestemmingsplan

Betreffende aanduidingen hebben een grotere omvang dan zoals het parkeren daadwerkelijk is ingericht. Met een vormverandering van deze bestaande aanduidingen is het mogelijk om de gewenste parkeerinrichting, en opvang van de benodigde parkeerbehoefte, te faciliteren. Daarnaast biedt het bestemmingsplan 'Buitengebied' een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van het realiseren van maximaal 60 parkeerplaatsen buiten de aanduidingen 'parkeerterrein', zodat bij eventuele aanvullende parkeerbehoefte hierin middels vergunningverlening kan voorzien.

Conclusie verkeer en parkeren

Ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren behoeven onoverkomelijke belemmeringen voor het project niet te worden verwacht.

5.2.4 Waterhuishouding

Bij het realiseren van nieuwbouw is het streven om 100% van het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak) verharding op te vangen en op eigen terrein af te handelen. Vooraleerst voorziet voorliggend project in een inpandige functiewijziging waarbij in de achtervleugel van het gemeentelijke monument nieuwe woningen worden toegevoegd. Op het achterterrein zal wel worden voorzien in nieuwe bebouwing, zulks in de vorm van twee bijgebouwen met een totaal oppervlak van 150 m².

In het kader van de (landschappelijke) herinrichting van het buitenterrein aan de achterzijde van het carré is tevens een infiltratievijver voorzien. Naast een ecologische en esthetische waarde doet de poel dienst als waterbuffer voor hemelwater afkomstig van gebouwen en verharding. Uit in het verleden uitgevoerd infiltratieonderzoek (2009) blijkt dat de waterdoorlatendheid van de bodem ter plekke 1,22 tot 2,66 m/dag bedraagt en daarmee als goed doorlatend is gekwalificeerd.

Gelet op de grootte van het terrein en de solitaire ligging behoeven problemen in de waterhuishouding niet te worden verwacht.

Conclusie waterhuishouding

Ten aanzien van het aspect waterhuishouding behoeven onoverkomelijke belemmeringen voor het project niet te worden verwacht.

5.2.5 Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Natuurnetwerk

Blijkens het provinciaal kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg is onderhavig projectgebied niet gelegen binnen een onderdeel van het 'Natuurnetwerk' (NNN) en/of Natura2000-gebied.

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Zoals reeds eerder geconstateerd is het projectgebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

In de Omgevingsverordening Limburg wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Voor zover voorliggend project ziet op de inpandige verbouwing tot woningen is geen sprake van een onevenredige aantasting van de kernkwaliteiten 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond', en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Ten aanzien van de herinrichting van het buitenterrein wordt hierna ingegaan op de kernkwaliteiten.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Onderhavig projectgebied is gelegen in wat opener buitengebied, met her en der verspreid liggende landschapselementen en bosschages. In de bestaande situatie vormt het gemeentelijk monument, met de daarbij behorende eigendomsgronden omzoomd door hagen, een ensemble in het landschap. Als gevolg van de herinrichting van het buitenterrein wordt dit ensemble versterkt, zonder dat daarbij sprake is van een onevenredige aantasting van het schaalcontrast.

Het groene karakter

Ter plekke van het projectgebied is momenteel sprake van een met hagen omzoomd terrein, met enkele bomen. In het kader van onderhavig project wordt ter plekke van het achterterrein een wijngaard en hoogstamboomgaard gerealiseerd, waarmee het groene karakter van de plek wordt versterkt. Geen sprake is van een onevenredige aantasting van het groene karakter.

Reliëf en ondergrond

De hoeve ligt wat lager in het landschap, terwijl de omliggende eigendomsgronden wat hoger zijn gelegen. Bij de herinrichting van het terrein wordt gebruik gemaakt van het bestaande maaiveldniveau. Het bestaande reliëf en ondergrond wordt dientengevolge niet onevenredig aangetast.

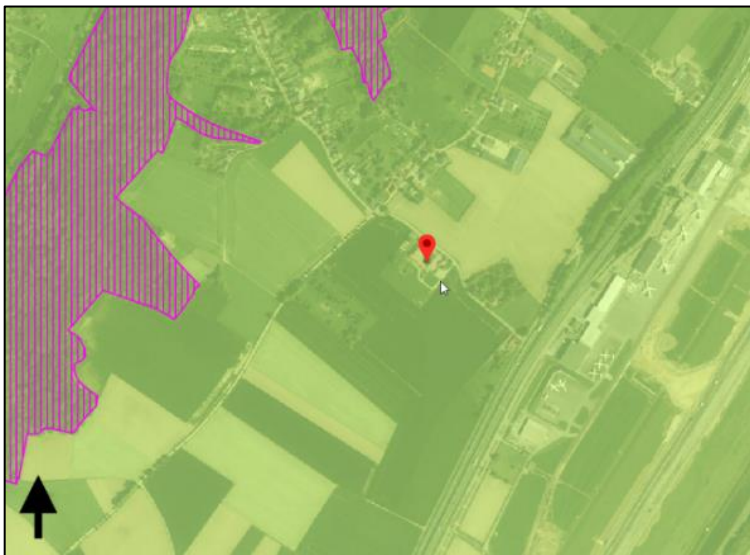
Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Voor wat betreft deze kernkwaliteit is noemenswaardig dat onderhavig bouwplan ziet op een duurzame invulling van een gemeentelijk monument waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van erfgoed.

Natura 2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'. Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op circa 300 meter gelegen 'Bunder- en Elslooërbos'.

In het kader van vergunningverlening van voorliggend project dient te worden aangetoond dat zowel de realisatie- als gebruiksfase niet leid tot significante stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige Natura2000 gebieden. Mede gelet op het feit dat op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' een breed scala aan gebruiksactiviteiten (zoals maatschappelijke doeleinden en kantoordoeleinden) rechtstreeks zijn toegestaan, is het mogelijk om – indien noodzakelijk – intern te salderen.



Ligging projectgebied t.o.v. Bunder- en Elslooërbos

Flora & fauna

Als gevolg van onderhavig project wordt de mogelijkheid tot het realiseren van 7 extra woningen, alsook herinrichting van het buitenterrein, mogelijk gemaakt. Gelet op de huidige gebruikssituatie van het projectgebied en is de kans op aanwezigheid van eventueel beschermde soorten flora en/of fauna klein, waardoor ecologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Dit laat onverlet dat artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor eenieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzonder nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun direct leefomgeving.

Conclusie natuurbescherming

Ten aanzien van het aspect natuurbescherming behoeven onoverkomelijke belemmeringen voor het project niet te worden verwacht.

6 Afweging van belangen en conclusie

Het voornemen is om in de achtervleugel van het gemeentelijke monument 'Hoeve Moorveldshof' 7 extra woningen, bovenop de reeds bestaande en vergunde 13 wooneenheden, te realiseren. Daarnaast bestaat de behoefte om het (eigendoms)perceel behorende tot het gemeentelijke monument te gaan herinrichten ten behoeve van het gebruik ter plekke.

Om dit voornemen te faciliteren heeft de gemeente kenbaar gemaakt de plannen te willen faciliteren in de in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Meerssen'. In voorliggende ruimtelijke motivering wordt de vraag beantwoord of, ondanks dat sprake is van strijdigheden met het geldende bestemmingsplan, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van het project bestaan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid;
- door de realisering van het project treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid/milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid zullen geen beletsel vormen voor de realisatie van het project;
- het project zal geen negatieve invloed hebben op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, en natuurbescherming;
- de financiële consequenties van het project zullen volledig worden gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat bij realisatie van het voorliggende project sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bijlagen

1. Motivatie bestemmingsplanwijziging Hoeve Moorveldshof, juni 2022;
2. Toelichting woningbouwinitiatief t.b.v. subregionaal overleg.

Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

Agro

Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw

Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

TE KOOP

(045) 575 32 55

www.aelmans.com

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com

Bijlage 1

Motivatie aanvraag Bestemmingsplanwijziging HOEVE MOORVELDSHOF

Schonen Steynweg | Meerssen



Inhoudsopgave

1	Inleiding en aanleiding aanvraag bestemmingsplan wijziging	3
2	Inkadering tbv motivatie aanvraag bestemmingsplan wijziging	4
2.1	Context & situatieschets	4
2.2	Algemene informatie	5
2.3	Historische context	5
2.4	Cultuurhistorische waardestelling Moorveldshof	6
3	Visie herbestemming gemeentelijk monument Moorveldshof	7
4	Doel bestemmingsplan wijziging	8
4.1	Doel totaalproject	8
4.2	Stakeholders	8
4.3	Hoofddoel bestemmingsplan wijziging	8
5	Overige doelen en bijkomende resultaten	9
6	Inhoudelijke toelichting planinvulling	10
6.1	Laatste fase restauratie casco opstallen carré	10
6.2	Invulling opstallen carré	12
6.3	Inrichting binnenplaats en tuinen/terreinen rondom carré	13
6.4	Ontwikkelingsstappen inrichting achterliggende landschappelijke terrein	14
6.5	Definitief voorstel inrichting achterliggende landschappelijke terrein	17
7	Duurzaamheid	18
8	Bijlagen	19
8.1	Invulling opstallen Carré (begane grond, 1 ^e verdieping, 2 ^e verdieping)	19
8.2	Definitief voorstel inrichting achterliggende landschappelijke terrein	19

1 Inleiding en aanleiding aanvraag bestemmingsplan wijziging

Voor u treft u de aanleiding en motivatie aan voor de aanvraag tot bestemmingsplan wijziging voor het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Meerssen, locatie Hoeve Moorveldshof aan de Schonen Steynweg te Moorveld.

Aanleiding voor de aanvraag wijziging bestemmingsplan is het feit dat er momenteel binnen het actuele Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Meerssen (NL.IMRO.0938.BP05000-VG.0) voor de gemengde bestemming van de Moorveldshof vanuit het voormalig bestemmingsplan (NL.IMRO.0938.BP05002) maximaal 10 woningen zijn toegestaan. Bij de invulling van de woonbestemming zijn momenteel 13 eenheden gerealiseerd, die in tegenstelling tot voorzien, allen als zelfstandige eenheid aangemerkt worden. Deze 13 eenheden zijn momenteel allen verhuurd.

Op 19-10-2020 is middels HZ_WABO-2020-0498 tijdelijke vergunning voor 5 jaar verleend voor het extra gebruik van 3 zelfstandige woonheden. De intentie is om binnen die termijn (vóór 12-10-2025) te voorzien in een planologische basis voor een permanente vergunde situatie voor de betreffende 3 extra wooneenheden (6A, 6B en 6D) en daarvoor omgevingsvergunning te verkrijgen.

Aangezien de restauratie en instandhouding door middel van exploitatie van de hoeve financieel alléén mogelijk is door volledige herbestemming van álle bouwdelen en aangezien dit het beste haalbaar is door de exploitatie van woningen, waaraan momenteel aantoonbaar behoefte is, wordt de verruiming van het aantal toegestane extra woningen niet voor 3 eenheden, maar voor 10 eenheden gevraagd. Het gewenste totaal aantal zelfstandige woningen komt daarmee op 20.

Naast bovengenoemde aanleiding wordt tevens beoogd het landschapsplan verder in te vullen, passend binnen de onderstaand beschreven totaalvisie, aangevuld met extra te behalen doelen in het kader van natuurontwikkeling, waterhuishouding en energietransitie. Het aangepaste bestemmingsplan dient ook daartoe de noodzakelijke planologische basis te scheppen.

Tijdens een vooroverleg op 8-2-2022 is door de Gemeente aangegeven dat men bezig is met de actualisering van vigerende bestemmingsplannen in het kader van de nieuwe omgevingswet. Er is gevraagd om een schetsplan en motivatie in te dienen betreffende ons planvoornemen om te bekijken of ons voornemen kan meeliften op de bestemmingsplan wijziging die door de Gemeente doorgevoerd moet worden.

Voor een juiste inkadering zal onderstaand eerst een introductie worden gegeven tot de Hoeve, haar omgeving, de huidige situatie en de historische context. Vervolgens zullen de argumenten voor de gevraagde bestemmingsplan-wijziging en de doelen die behaald worden middels deze bestemmingsplan wijziging worden toegelicht.

2 Inkadering tbv motivatie aanvraag bestemmingplan wijziging

2.1 Context & situatieschets

Hoeve Moorveldshof is een carréboerderij in de specifieke traditionele Limburgse bouwstijl, die in haar huidige verschijningsvorm grotendeels dateert uit de 19^{de} eeuw. De hoeve is gelegen in de gemeente Meerssen, ten noorden van Maastricht, in een landelijke omgeving, nabij de bruisende kernen Meerssen en Beek. De hoeve ligt in een authentiek landschap tussen groene weides en kleurrijke hoogstamboomgaarden, maar tegelijkertijd op steenworp afstand van Maastricht Aachen Airport, de Aviation Valley, de Brightlands Chemelot Campus en interregionale uitvalswegen.

De grote carré vormige boerderij kent twee toegangspoorten, één als ingang naar de binnenplaats en één naar de voormalige schuur, en is onder te verdelen in een viertal vleugels. Beginnende met de grootste vleugel, vleugel A zijnde de voormalige schuur en vervolgens met de klok meedraaiende de achter- zij- een voorvleugel, respectievelijk vleugels B, C & D. Daarnaast is ten zuidoosten van de carré het “bakkus”, een bakhuis, gelegen. Rechts van de poort van het grote woonhuis waren vroeger de paardenstallen gesitueerd. Vleugel A herbergde de schuur en in aan de achterkant, vleugel B waren de jongvee- & varkensstallen en de opslag van veevoer. Tot slot bevonden zich in vleugel C oorspronkelijk de koeienstallen.

De gemeente Meerssen heeft dit pand als gemeentelijk monument bestemd omwille van haar schoonheid, architectonische gaafheid van het exterieur en het bijzondere materiaalgebruik en detaillering. Daarnaast heeft Moorveldshof een cultuurhistorische waarde in relatie tot esthetische kwaliteit en heeft het een historische ruimtelijke relatie met de directe omgeving.

Hoeve Moorveldshof is in 2004 (eerste deel) en in 2008 (tweede deel) aangekocht door de huidige eigenaar, Inghold Maastricht BV, vertegenwoordigd door Inge Lemmens en Bert Cordewener uit Valkenburg, die het complex willen restaureren en een nieuwe bestemming geven.

Vanaf 2013 is er gestart met een gefaseerde herbestemming van Moorveldshof. De eerste prioriteit ging hierbij uit naar het behoud van het monument en de hiervoor noodzakelijke casco herstelwerkzaamheden. Daarnaast moesten de gerenoveerde onderdelen ruimte bieden voor de brede invulling van herbestemming. De herbestemming van de gehele hoeve is gefaseerde aangepakt, waarvan de reden is gelegen in de financiële risico's voor een volledige renovatie met het oog op de hiervoor benodigde investering. De voorziene aanpak van de herbestemming en renovatie kent daartoe een aantal fases:

- De eerste bouwfase betrof de herbestemming van de voorzijde (D) en de rechtervleugel (C) van de Moorveldshof. Deze vleugels zijn volledig gerestaureerd en hoogwaardig gerenoveerd en klaar gemaakt voor bewoning met aandacht voor de karakteristieke elementen van de hoeve en haar omgeving. In totaal zijn er twee studio's, acht appartementen, twee ruime woningen en een hoekwoning gerealiseerd, allen gelegen om de gezamenlijke binnenplaats. In deze fase is ook het bakhuis gerestaureerd en dit wordt momenteel verhuurd aan restaurant Bakhuis Moorveldshof.
- In de tweede bouwfase gaat de aandacht uit naar de aanpak van de andere vleugels van de Moorveldshof. De focus ligt hierbij op de casco restauratie ten behoeve van een uiteindelijke herbestemming van de linkervleugel, vleugel A, zijnde de voormalige schuur en de achtervleugel, vleugel B.
- Als derde bouwfase wordt de invulling van de achtervleugel, vleugel B beoogd, waarbij de bestemming woningen zal zijn, gezien de vraag en behoefte die in de markt aanwezig is.
- Als laatste fase zal verdere invulling gegeven worden aan vleugel A, de grote schuur, waarvan tot nu toe alleen een gedeelte verhuurd is als bedrijfsruimte.

Ten behoeve van de gerealiseerde woningen en de leefbaarheid van dit complex is het van groot belang dat alle vleugels van de karakteristieke carré boerderij een rendabele herbestemming krijgen. Daarnaast zal de binnenplaats en het omliggende groene landschappelijke terrein een ruimtelijke impuls krijgen door de uitvoering van het landschapsplan met specifieke aandacht voor ambachtelijke productie en de historische landschappelijke context van het omliggende terrein.

2.2 Algemene informatie

Het gebouw is opgezet in carrévorm en heeft een omtrek van 200 meter. De 3.400 m² ruimte is verdeeld over twee en/of drie verdiepingen. De boerderij met bijbehorend bakhuis is sinds juni 2004 aangewezen als gemeentelijke monument (nr. 050dd2001) dat is gelegen in de gemeente Meerssen aan de historische weg van Ulestraten naar Geulle. Het gemeentelijke monument kent de volgende beschrijving: *“gesloten boerderij met een rijke geschiedenis, die bekend staat als de Moorveldshof. De huidige verschijningsvorm is grotendeels uit de negentiende eeuw”*.

Het adres van de hof luidde voorheen: Schonen Steynweg 4-5-6, 6237 NA Geulle. Kadastrale aanduiding ULSOO E nr. 275 en 33. Het ligt in het buitengebied ten zuiden van de kern Moorveld.

Het complex bestaat uit twee kadastrale percelen, te weten Schonen Steijnweg 4, kadastraal bekend gemeente Ulestraten, sectie E nummer 284, groot 6.175 m² en de voormalige Schonen Steijnweg 5 en 6, perceel kadastraal bekend gemeente Ulestraten, sectie E nummer 278 (E33 gedeeltelijk), groot 9.100 m². Het totale perceel omvat 15.275 m².

De bestaande bebouwing blijft als zodanig gehandhaafd. Er wordt geen nieuwbouw gerealiseerd. Het onderhavige planvoornemen omvat de restauratie en herbesteding van Moorveldshof. Voor de vleugels C,D en het bakhuis (nummer E) is de restauratie en de functiewijziging van de bestaande bebouwing eind 2016 afgerond. De vleugels A en B van het Moorveldshof staan op dit moment gedeeltelijk leeg en worden momenteel casco gerestaureerd. De binnenplaats van Moorveldshof wordt heringericht en aan de zuidkant van de bebouwing wordt een parkachtige inrichting gecreëerd voor een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied.



Overzichtsfoto van Hoeve Moorveldshof

A: linkervleugel (schuur)

B: achtervleugel (stallen – varkens en jongvee en voederopslag)

C: rechtereuleugel (koestallen)

D: voorzijde (woonhuis)

E: Bakhuisje / bakkus

2.3 Historische context

In de gemeente Meerssen wordt prachtige natuur versterkt door rijke cultuurhistorie. In typische dorpskernen zijn eeuwenoude karakteristieke monumenten en gebedshuizen gelegen.

Eén van deze karakteristieke carré boerderijen is hoeve Moorveldshof. In tegenstelling tot vroegere boerderijen, zijn deze hoeves rondom een binnenplaats, een cour, gebouwd. Dit karakteristieke type boerderij is naast België, Duitsland en Oostenrijk, ook terug te vinden in het zuiden van Nederland en is met name typerend voor de boerderijen in Zuid-Limburg. De carré boerderijen worden dikwijls ontsloten via een enkele grote poort waardoor er geopperd wordt dat

de gesloten carrévorm tot doel had de bewoners en hun bezittingen te beschermen. Veel van deze gesloten boerderijen kwamen namelijk tot stand in de 19^e eeuw in een gebied waar de roversbenden van de “Bokkenrijders” actief waren. De ontwikkeling van dit boerderijtype is echter veeleer het gevolg van schaalvergroting in de landbouw en de daarmee gepaard gaande behoefte aan meer stallen en schuren, zonder daarbij al te grote afstanden tussen de diverse bedrijfsgebouwen te creëren. Deze ontwikkeling verliep vanuit de langgevelboerderij via de L-vorm en vervolgens de U-vorm tot het uiteindelijke vierkantschofte, met de mestvaalt op de binnenplaats.

De Moorveldshof is als carré boerderij met boomgaard en bakhuisje van grote cultuurhistorische waarde vanwege zijn lange geschiedenis, die teruggaat tot in elk geval in de 16^{de} eeuw (1560). De huidige verschijningsvorm van de boerderij dateert uit de 19^e eeuw. Het gehele complex is opgetrokken uit baksteen en gedekt met rode keramische pannen. De rechtere vleugel (bouwdeel C, aan de westzijde) is nog voorzien van de oorspronkelijke oud-Hollandse pannen.

Gelet op de indrukwekkende lijst van eigenaren met namen van de verschillende regentenfamilies, moet Moorveldshof een belangrijke hoeve zijn geweest. De oudst bekende eigenaar duikt op in een akte uit 1655 waarin de huwelijksvoorwaarden tussen Wolter Frans, graaf van Hoensbroeck en Maria Sibilla vrijvrouw van Flans geregeld worden. In al de tussenvallende jaren is het een komen en gaan van pachters, zoals dat overigens gold voor heel het Zuid-Limburgse platteland. Eigenaren waren veelal adellijke families die vaak uit Duitsland, België of Luxemburg kwamen. Nederlandse families waren ver in de minderheid. Opmerkelijk is de enorme mobiliteit van de pachtersfamilies.

De boerderijen staan in het teken van Wonen en Werken. Op het land werden verschillende gewassen verbouwd en de boomgaarden dienden voor de fruitoogst. De opbrengst van het land werd niet alleen verkocht op de markt, maar was ook het voedsel voor de boerenfamilie, de knechten en de dieren. De rustige wintermaanden werden gebruikt voor ambachtelijke productie van materialen en producten of reparaties met nauwe banden tot ambachten rondom de smidse, mandenvlechten, molenaar, timmerman etc.

Ook na de restauratie zal de functie van Wonen en Werken centraal staan op de Moorveldshof, en zal er ruimte worden geboden aan Wonen en Werken in een 200 jaar oude traditie.

Er is een uitgebreidere beschrijving van de bouwhistorie aanwezig (*quickscan Moorveldshof, opgesteld door Coen Eggen*).

2.4 Cultuurhistorische waardestelling Moorveldshof

Het object is van belang wegens haar schoonheid, betekenis voor de wetenschap, cultuurhistorische waarde en meer in het bijzonder vanwege:

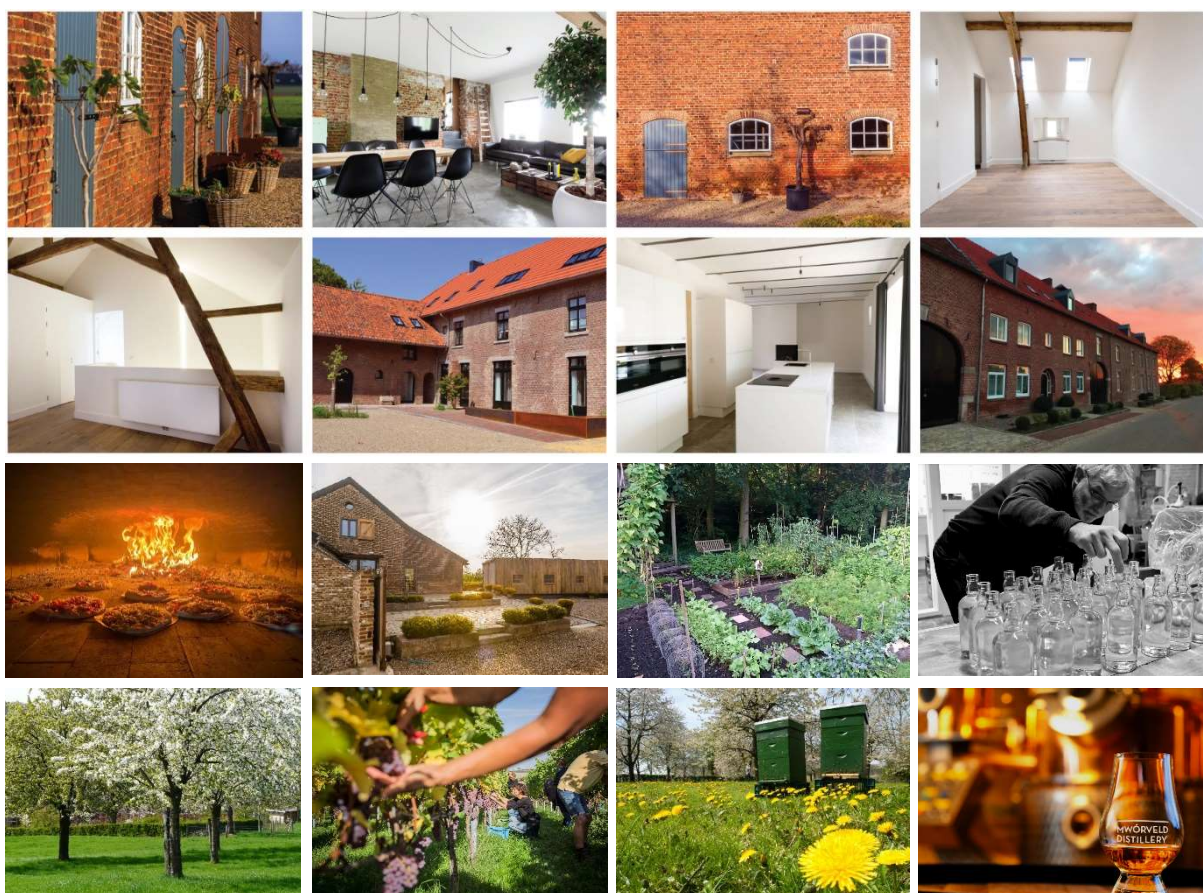
- Architectuurhistorische betekenis in relatie tot de esthetische kwaliteit van het ontwerp;
- De architectonische gaafheid van het exterieur;
- Het bijzondere materiaalgebruik, de bijzondere detaillering of bijzondere ornamenten;
- De historische ruimtelijke relatie met de directe omgeving waarbij het object deel uitmaakt van een gebied waarvan de wegen, verkaveling, bodem- en groenstructuren een oorspronkelijke indruk wekken of veranderingen hebben ondergaan waarbij het oorspronkelijke beeld herkenbaar is gebleven;
- De typologische, functionele bouwtechnische en architectuurhistorische kenmerken van het streekeigen bouwen;
- De architectuurhistorische, bouwhistorische typologische of functionele zeldzaamheid in relatie tot de gaafheid van het object;
- De betekenis voor de plaatselijke geschiedenis als uitdrukking van een sociaal- economische ontwikkeling.

Ten behoeve van onderhoud, beheer en ontwikkeling van het monumentale pand heeft de monumentencoach een onderzoeksrapport opgesteld.

3 Visie herbestemming gemeentelijk monument Moorveldshof

Het totaalproject is gericht op het kwalitatief hoogwaardig restaureren en herbestemmen van het gemeentelijk monument Moorveldshof en haar landelijke terreinen. De momenteel lopende casco restauratie ten behoeve van de uiteindelijke herbestemming van de vleugels A en B van Moorveldshof zijn een belangrijke resterende stap in de ontwikkeling voor de instandhouding van het totale complex. Gecombineerd met de lopende restauratie wordt de bijbehorende binnenplaats en het omliggende landschappelijke terrein (her)ingericht en wordt de historische relatie tussen de gebouwen en het omliggende terrein in ere hersteld. Het ontwerp voor de landschappelijke inrichting is vormgegeven in een verder uitgewerkt landschapsplan, gebaseerd op het oorspronkelijke plan.

De herbestemming is gericht op Wonen en Werken in een 200 jaar oude traditie. In de duurzame herontwikkeling wordt rekening gehouden met een kwalitatieve inpassing in het landschap. Het erfgoed wordt geborgd door het inpassen en versterken van de traditionele functies in een hedendaagse samenleving. De Moorveldshof heeft een belangrijke status voor de omgeving, het ligt landschappelijk zeer aantrekkelijk in het Limburgse Heuvelland. Het monumentale erfgoed geeft de omgeving extra cachet. Daarnaast biedt Moorveldshof naast wonen ook ruimte om een aantal activiteiten uit het “oude boerderij-leven” tot leven te brengen. Op deze wijze wordt de boerderij, de binnenplaats en het omliggende landschappelijke terrein als het ware teruggegeven aan de omgeving en de mensen die er wonen, werken en recreëren. Dit draagt eraan bij dat de cultuur, de historie en de natuur gedeeld wordt met mensen in de omgeving en de mensen die er verblijven. Dit sluit nauw aan bij de Provinciale en gemeentelijke uitgangspunten, echter het volledig restaureren en herbestemmen van dit historisch waardevolle complex is kostbaar en zonder Gemeentelijke en/of Provinciale steun geen haalbare kaart. Voor de momenteel lopende restauratie van het casco van bouwdelen A en B is dit onderkend en is een subsidie verleend door de Provincie Limburg.



4 Doel bestemmingsplan wijziging

4.1 Doel totaalproject

Het doel van het totaalproject is de restauratie en herbestemming van Moorveldshof. De plannen richten zich daarbij op:

- Bouwkundige werkzaamheden:
 - restaureren en herbestemmen van de vleugels waarin zich voorheen al woningen bevonden (bouwdeel D)
 - restaureren en herbestemmen van de vleugels waarin zich voorheen stallen bevonden (bouwdeel C, al gerealiseerd en bouwdeel B, nog te realiseren) tot woonfunctie, vraag gestuurd en voor gemengde doelgroepen.
 - restaureren en herbestemmen van de schuur (bouwdeel A) tot aanvullende woningen en multifunctioneel centrum, waarbinnen er ruimte is voor een ambachtelijke werkplaats, horecagelegenheid, groepsaccommodatie, bedrijfsruimten en een eventueel een klein informatiecentrum
- (Her)Inrichting van de bijbehorende binnenplaats
- (Her)Inrichting van het omliggende landschappelijke terrein

4.2 Stakeholders

Deze aanvraag wordt gedaan door de eigenaar Inghold BV geïnitieerd door de familie Cordewener- Lemmers.

Tot de stakeholders behoren (deels nog afhankelijk van toekomstige gebruikers/huurders):

- Bewoners van Moorveldshof;
- Zakelijke huurders van Moorveldshof (momenteel restaurant Bakhuis en Mworveld Distillery)
- (Sociale) ondernemers (exploitant), professionele begeleiders;
- Burgers, passanten, recreanten en toeristen, fietsers;
- Gemeente Meerssen en omgeving;
- Zakelijke relaties en (omliggende) bedrijven / ondernemers;
- Stichtingen en verenigingen;
- Stadsgidsen en vrijwilligers;
- SROI doelgroep

4.3 Hoofddoel bestemmingsplan wijziging

De doelstelling van de gevraagde bestemmingsplan wijziging is de haalbaarheid van de herbestemde Moorveldshof zeker te stellen. Dit levert een wezenlijke en belangrijke bijdrage aan de instandhouding van erfgoed, aangezien de Moorveldshof door de Gemeente aangewezen is als beschermd Gemeentelijk Monument.

Ten behoeve van die haalbaarheid is destijds als hoofdbestemming “gemende doeleinden” gekozen, waarbij de component wonen het belangrijkste blijkt. Sinds de realisatie van alle 13 wooneenheden zijn die nagenoeg continu verhuurd geweest en als er een huurder vertrekt zijn er meerdere kandidaten voor de vrijgekomen woning, waaruit dan zelfs een keuze gemaakt moet worden. Er zijn momenteel al gegadigden voor de nog te realiseren aanvullende woningen. Uit de gemeentelijke en regionale woonvisies blijkt eveneens dat er behoefte is aan levensloopbestendige en betaalbare woningen. Er zijn steeds meer eenpersoonshuishoudens en starters, die op zoek zijn naar een woning, vaak een termijn van een aantal jaren. Moorveldshof biedt een brede variëteit aan woningen, echter met de huidige vergunde aantallen te weinig. Naast legalisering van de 3 boventallige zelfstandige eenheden wordt derhalve geanticipeerd op de uitbreiding van minimaal 4 extra woningen in bouwdeel B en eventueel 3 in de achterzijde van bouwdeel A. Die laatste eenheden zouden echter eventueel ook als verhuurbare kantoren en/of bedrijfsruimtes ingezet kunnen worden. Er worden waar mogelijk liften voorzien, zodat ook aan de levensloopbestendigheid voldaan wordt.

Ten behoeve van de uitbreiding van het aantal woningen en bedrijfsmatige eenheden (binnen de bestaande bouwvolumes) biedt het omliggende terrein ruimschoots mogelijkheden voor het realiseren van extra parkeerplaatsen. Op het achterliggende weiland worden nieuwe functies voorzien, welke in het volgende hoofdstuk toegelicht worden, waarmee tevens een mooie recreatievoorziening voor de bewoners, huurders en bezoekers geboden wordt. De bestemmingsplanwijziging dient ook te voorzien in deze nieuwe functies.

5 Overige doelen en bijkomende resultaten

Het onderhavig deelproject kent de volgende resultaten:

- In het voorjaar van 2023 is de casco-restauratie t.b.v. herbestemming van Moorveldshof gerealiseerd:
 - Het gerestaureerde casco van de schuur is gereed om voor de volgende fase, de herbestemming tot multifunctioneel centrum, met ruimte voor ambachtelijke werkplaatsen, horeca, groepsaccommodatie, bedrijfsruimten en/of extra woningen, presentatieruimte, etc. (vleugel A);
 - Het gerestaureerde casco van de achterbeuk is gereed voor volgende fase, zijnde herbestemming tot woonfunctie, vraag gericht en voor gemengde doelgroepen (vleugel B).
- Gerestaureerde binnenplaats passend bij de carréboerderij en haar gemengde activiteiten ten behoeve van:
 - Uitoefening van historische ambachten; Voedselverwerking, en – verkoop; Wonen en leefbaarheid; Publiek aantrekkelijke functie (evenementen / bijeenkomsten / recreëren / toerisme).
- Landschappelijk ingericht omliggend terrein
 - Voldoende parkeergelegenheid, permanent ten behoeve van bewoners en bedrijfsmatige huurders
 - Laadpalen voor elektrische voertuigen
 - Overloop parkeergelegenheid voor incidentele grotere parkeerbehoefte voor (samenvallende) activiteiten/bezoeken van restaurant, Moorveld Distillery en eventueel nog bijkomende huurders
 - Moestuin voor gebruik door bewoners
 - Bijenkasten
 - Recreatieweide voor gebruik door bewoners
 - Nieuwe aanplant van hoogstamboomgaard, gebaseerd op origineel landschapsplan
 - Nieuwe aanplant van wijngaard, die verhuurd wordt aan regionale wijnbouwer
 - Benodigde opstallen ten behoeve materieel wijngaard en gereedschap moestuin
 - Zonneweide voor de opwekking van duurzame PV-energie, aan het zicht onttrokken door hagen/fencing
 - Infiltratievijver

Met bovengenoemde inrichting wordt naast het voorzien in de woonbehoefte transformatie tevens samengevat onderstaande doelen verwezenlijkt:

- Natuurontwikkeling
- Waterhuishouding
- Energietransitie



6 Inhoudelijke toelichting planinvulling

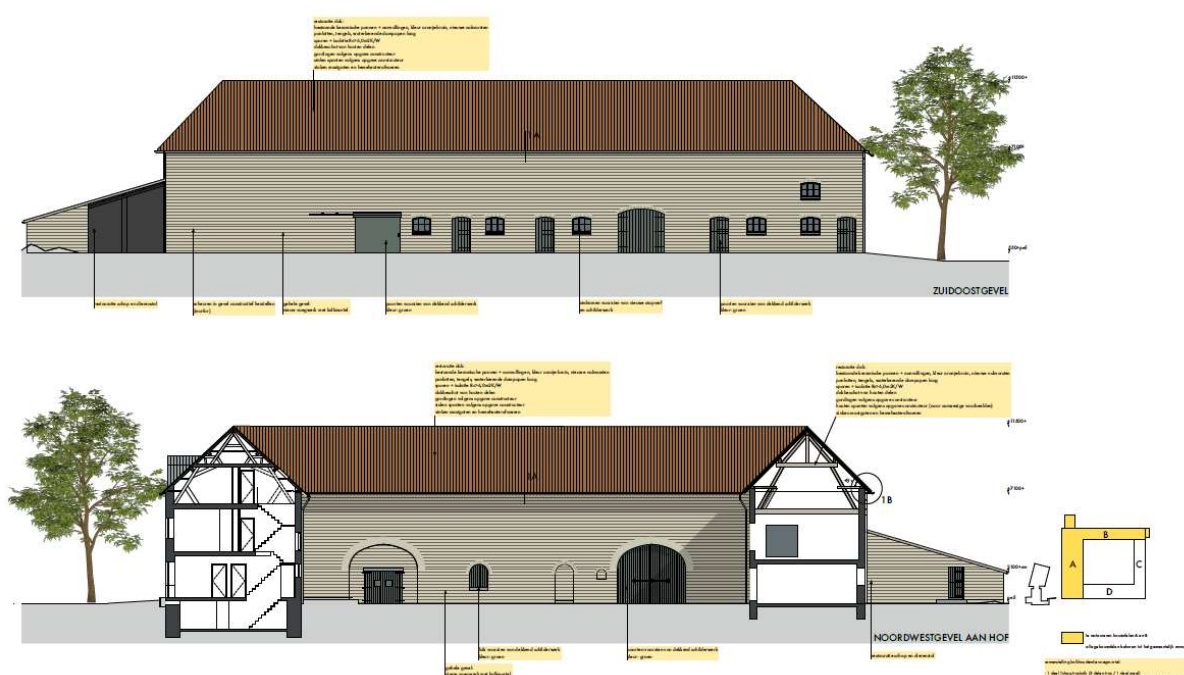
6.1 Laatste fase restauratie casco opstallen carré

Met de volgende activiteiten kan de carréboerderij behouden blijven en kan herbestemming van de gebouwen gecompliceerd worden

Restauratie en herbestemming vleugels A en B

- *Vleugel A Schuur wordt gerestaureerd en daarna herbestemd tot multifunctioneel centrum met hierin ambachtelijke werkplaatsen, horecagelegenheid, groepsaccommodatie, bedrijfsruimten en/of extra (vakantie)woningen en een kleine presentatieruimte t.b.v. algemene informatievoorziening.*

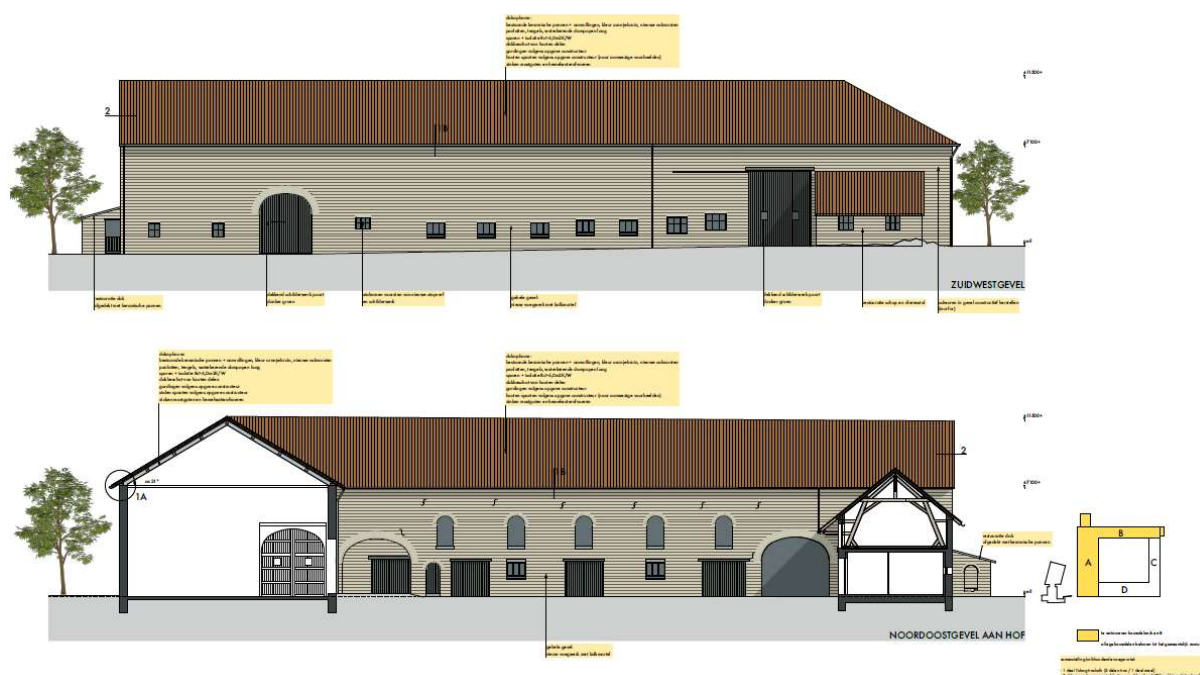
De oude schuur wordt in ere hersteld en biedt in de toekomst ruimte voor werken en bedrijvigheid. Een gedeelte van de schuur biedt nu al ruimte aan Mwòrveld Distillery. Het werken op de boerderij met haar ambachten en eigen volledige voedselketen komen hier tot leven. Fruit van de omliggende terreinen wordt op ambachtelijke wijze verwerkt tot lokale likeuren en whisky's. Bijenkorven worden onderhouden en leveren Moorveldse honing. Ook zal er een informatievoorziening over de historie, flora-fauna en ontwikkelingen en activiteiten op Moorveldshof worden gerealiseerd. De gerestaureerde schuur vormt de verbinding tussen de binnenplaats, het omliggende terrein en de woningen op de hoeve. Hier vinden de activiteiten plaats en komt de historie tot leven. De werkzaamheden van de casco-restauratie in de onderhavige fase zijn in de onderstaande tekeningen aangegeven. Voor deze werkzaamheden is bouwvergunning verleend en de werkzaamheden zullen voorjaar 2023 afgerond zijn.



- *Vleugel B stallen worden gerestaureerd en daarna herbestemd tot woningen*

In deze herbestemming worden woonproducten toegevoegd waar een tekort aan is en die passen binnen de uitgangspunten van vraag gestuurd bouwen en toepasbaar zijn voor gemengde doelgroepen. Op deze wijze worden mogelijkheden gecreëerd om waardevol bestaand vastgoed te behouden. De werkzaamheden van de casco-restauratie in de onderhavige fase zijn in de onderstaande tekeningen aangegeven. Voor deze werkzaamheden is bouwvergunning verleend en de werkzaamheden zullen voorjaar 2023 afgerond zijn.

In het kader van duurzaamheid is overwogen om op het zuidwest georiënteerde achterdakvlak van bouwdeel B PV zonnepanelen te installeren. Hiervan wordt echter afgezien in verband met het monumentale beeld, onder voorwaarde dat er een PV-panelen als zonneweide opgesteld mogen worden in het achterste gedeelte van het weiland (zie onderstaande toelichting).



- *Bestaande aanbouwen tegen rechter zijgevel en achter de linkerszijde van de achtergevel.*

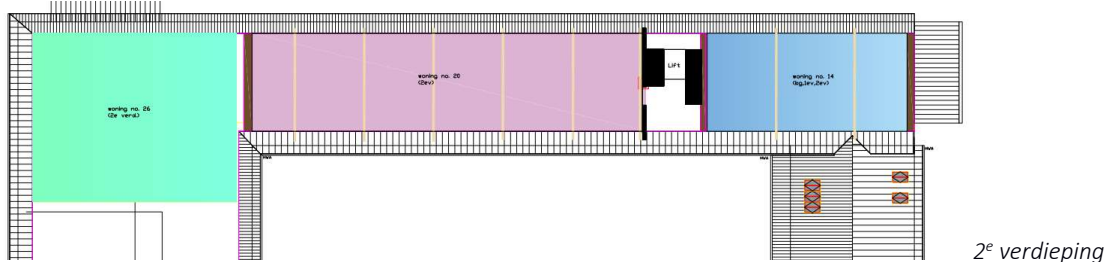
De aanbouw aan de rechterzijgevel wordt gerestaureerd en verfraaid in authentieke stijl en gaat dienen als bergruimte voor 2 woningen. De aanbouw achter de linkerszijde van de achtergevel wordt gesloopt om te zijner tijd gevelsparingen mogelijk te maken voor herinrichting van ruimtes in de achterzijde van de grote schuur bouwdeel A. Als compensatie voor deze opgegeven ruimte wordt toestemming gevraagd voor de bijgebouwen in het achterliggende weiland.

6.2 Invulling opstallen carré

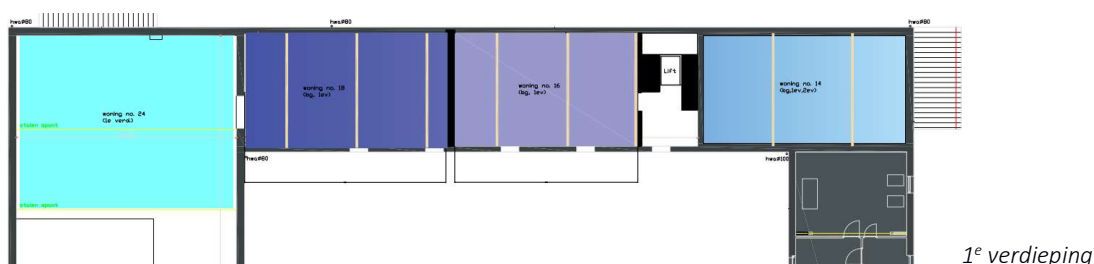
Met de gevraagde aangepaste bestemming wordt voorzien in een totaal van 20 woningen (in plaats van de momenteel vergunde 10):

- 2 te legaliseren extra studio's begane grond voorbeuk (bouwdeel D): huisnummer 6A en 6B
- 1 te legaliseren extra appartement 1^e verdieping voorbeuk (bouwdeel D): huisnummer 6D
- 1 nieuwe hoekwoning over 3 verdiepingen rechts in de achterbeuk (bouwdeel B)
- 2 nieuwe woningen over 2 verdiepingen (begane grond en 1^e verdieping) in de achterbeuk (bouwdeel B)
- 1 nieuwe woning (penthouse) op de 2^e verdieping in de achterbeuk (bouwdeel B)
- 3 nieuwe woningen of bedrijfsruimtes in het achterste gedeelte van de schuur (bouwdeel A)

De gevraagde invulling wordt in onderstaande plaatjes verduidelijkt. Deze zijn tevens als separate bijlage toegevoegd.



2^e verdieping



1^e verdieping



begane grond

6.3 Inrichting binnenplaats en tuinen/terreinen rondom carré

Op de binnenplaats en in de tuinen rondom de carré kunnen bewoners en gasten recreëren en genieten van de landelijke omgeving en karakteristieke hoeve. De entree en voordeuren van de bewoners op de hoeve zullen op deze binnenplaats worden gerealiseerd.

In afstemming met de bewoners zal er op de binnenplaats ruimte zijn voor evenementen en bijeenkomsten van lokale verenigingen. Door het plaatsen van hagen, vast (tuin)meubilair en bestrating wordt een leefbare en gezellige binnenplaats gecreëerd voor alle doelgroepen.

Tuinen van de bewoners worden aan de buitenzijde van het gebouw gerealiseerd, dit garandeert privacy en verbinding met het groene omliggende landschap.

De afwerking en aanplant is met zorg gekozen om de naastgelegen noodzakelijke parkeerplaatsen aan het zicht te onttrekken, zowel voor bewoners vanuit de woningen en tuinen, als ook voor passanten op de omliggende wegen.

Er is op de parkeerplaatsen een voorziening en separate elektra-aansluiting gepland voor (vooralsnog) 4 laadpalen voor elektrische auto's.

Aan de voorzijde van de rechterparkeerplaats is een milieuparkje voorzien, waar de bewoners afval gescheiden kunnen verzamelen tot de ophaaldatum, welke uitbesteed is aan een firma. Daartoe is een Corten-stalen toegangsdeur voorzien. Naast dit milieupark is een fietsstalling gepland, welke volledig aan het zicht vanaf de straat onttrokken is door de bestaande meidoornhaag langs de straat. In deze stalling zullen elektravoorzieningen aanwezig zijn voor het opladen van E-bikes.

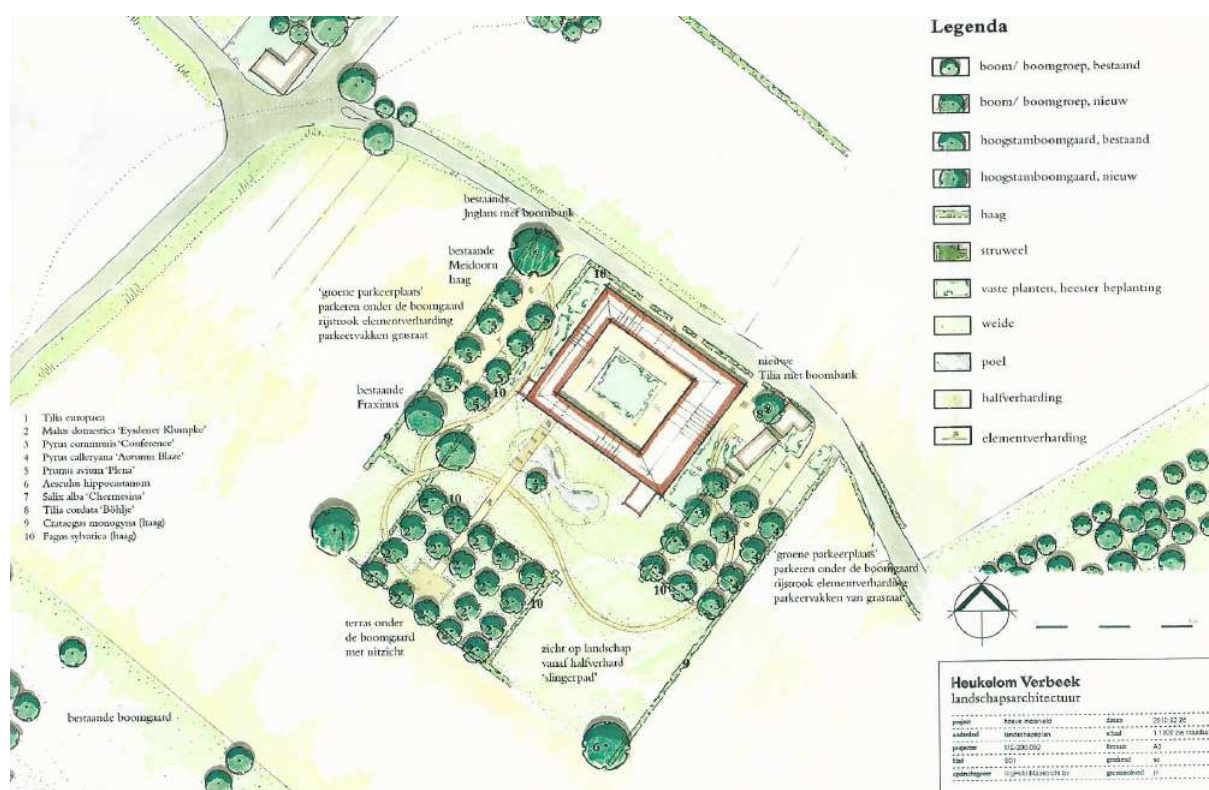


6.4 Ontwikkelingsstappen inrichting achterliggende landschappelijke terrein

Het gebied valt binnen een Rijksbufferzone. Dit betekent dat het open karakter van het gebied niet veranderd mag worden. De inrichting rond de hoeve mag niet ten koste gaan van de waarden van het landschap.

Er is oorspronkelijk een landschapsplan opgesteld om het omliggende terrein te verbinden met de hoeve Moorveldshof en passend binnen de Rijksbufferzone. Aan de zuidkant van de bebouwing wordt een parkachtige inrichting gecreëerd voor een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied. Op dit landschappelijke terrein is ruimte om te recreëren, te wandelen en een voedsel-eigen productie te realiseren. De volgende uitgangspunten zijn hierbij geformuleerd:

- Mogelijkheid tot een rondwandeling op het terrein
- Een waterbuffer met een capaciteit van 3,10 m3 per 100m2 bestrating
- Cultuurhistorisch groen aanbrengen
- Het behouden van de Walnoten in de voortuin en bij het Bakkus
- Het behouden van de Essen aan de westkant van het perceel
- Tot slot dient er een locatie voor een siertuin te komen.



Schets oorspronkelijk landschapsplan

Parkachtige inrichting, landschappelijke elementen, beplanting en boomgaarden

Het gebied kende een aantal bijzondere landschapselementen, zoals hagen en hoogstamboomgaarden. Tegenwoordig zijn hier slechts enkele restanten van overgebleven. Het landschapsplan sluit aan op deze historische landschapselementen. Bij de aanplant worden boom- en struiksoorten gebruikt die van nature in het gebied voorkomen (standplaats) en soorten die hieraan zijn toegevoegd vanuit cultuurhistorisch perspectief (streekeigen).

Hagen, struwelen, vaste planten, weide en poelen maken deel uit van de aanleg en zorgen voor een parkachtige inrichting. Langs de perceelgrenzen is een haag voorzien die bestaat uit meidoorn. Deze nieuwe haag sluit aan op de haag die al deels langs het perceel staat. Daarnaast zorgen nieuwe beukenhagen voor een indeling op het perceel. Naast de hagen is er ook een boombeplanting voorzien in de vorm van een hoogstamboomgaard. Middels deze beplantingen wordt aangesloten op de landschappelijke elementen die van oudsher kenmerkend zijn voor het gebied. De fruitbomen refereren aan de hoogstamfruitbomen die van oorsprong rond de hoeve stonden. De boomgaard bestaat uit verschillend fruitsoorten welke ter beschikking zijn voor gebruik door bewoners en ambachtelijke ondernemers die in

de hoeve gevestigd zijn. Met behulp van half-verharding is er ruimte voor recreëren, wandelen en het genieten op het terras onder de boomgaard met uitzicht op het landelijke omliggende gebied.

Voedselketen

Het omliggende terrein biedt een zeer goede mogelijkheid om een eigen voedselketen te realiseren. Er wordt daarom ook rekening gehouden met de aanleg van een moestuin, boomgaarden en struiken voor fruit (druiven), notenbomen en het houden van bijen (voor honing). Het uitgangspunt hierbij is een biologische teelt. Producten staan ter beschikking voor gebruik door zowel bewoners als ambachtelijke ondernemers (Mwòrveld Distillery en regionale wijnbouw-ondernemer) en horeca (gevestigd in de schuur en het bakhuis).

Parkeren

Om de toegankelijkheid van Moorveldshof te borgen zijn er in eerste aanleg van de terreininrichting parkeerplaatsen gerealiseerd aan weerszijden van de hoeve. De parkeerplaatsen zijn landschappelijk ingepast. De rijstrook en parkeerplekken zijn gerealiseerd in half verharding en groen elementen zijn opgenomen om de plekken in het landschap te verwerken. De parkeerplaatsen zijn voor de vleugels B, C en D zijn aan de rechterzijde van de hoeve gesitueerd. Voor de schuur (vleugel A) en het Bakkus zijn aan de linkerzijde parkeerplaatsen gerealiseerd (zie schets landschapsplan), met uitloopmogelijkheden in de weide onder verschillende boomgroepen. Deze overloopparkerplaatsen zijn in het definitieve plan ingetekend.

Waterhuishouding en poel

De aanleg van parkeerplaatsen kan gevolgen hebben voor de waterhuishouding ter plaatse. In het kader van duurzaam waterbeheer zijn daarom maatregelen getroffen op het gebied van het scheiden van waterstromen, het vasthouden, bergen en infiltreren van schoon water in de bodem en het afvoeren van water. Van oudsher lag er een flinke poel achter de hoeve, welke zijn oorsprong vond in ontgraving t.b.v. ter plekke gebrande veldbrandsteen. Dit historische gegeven wordt gebruikt als aanleiding om een nieuwe poel te situeren. De poel die aan de zuidkant van het gebouw is voorzien heeft een inrichting met flauwe oevers. Naast de ecologische en esthetische waarde doet de poel dienst als waterbuffer voor hemelwater afkomstig van gebouwen en verharding.

De tuinen

De directe omgeving rond de hoeve kent een intensiever gebruik. De tuinen zijn geïnspireerd op de boerentuin die voorzien was van kruiden, plukbloemen en heesters. Enkele soorten die van oudsher in de boerentuin voorkomen zijn: boerenpioen, gebroken hartjes, stokroos, duizendknoop, tijm, peterselie, rozemarijn, rode bessen en hortensia's. De groenstructuur aan de voorkant van de hoeve is reeds uitgevoerd in een eenduidige stijl om een rustig en passend beeld vanaf de weg te creëren.

Padenstructuur

De paden in het landschapsplan verbinden de ruimtes onderling en verbinden de hoeve met het landschap. De paden verbinden de verschillende bijzondere plekken binnen het plan; de moestuin, de boomgaard, de wijnaanplant, de waterpoel en de individuele tuinen van bewoners. De paden komen uit bij enkele zitmogelijkheden in de weide die de mogelijkheid bieden om met medebewoners samen te komen en te genieten van de rust en de landschappelijke omgeving.

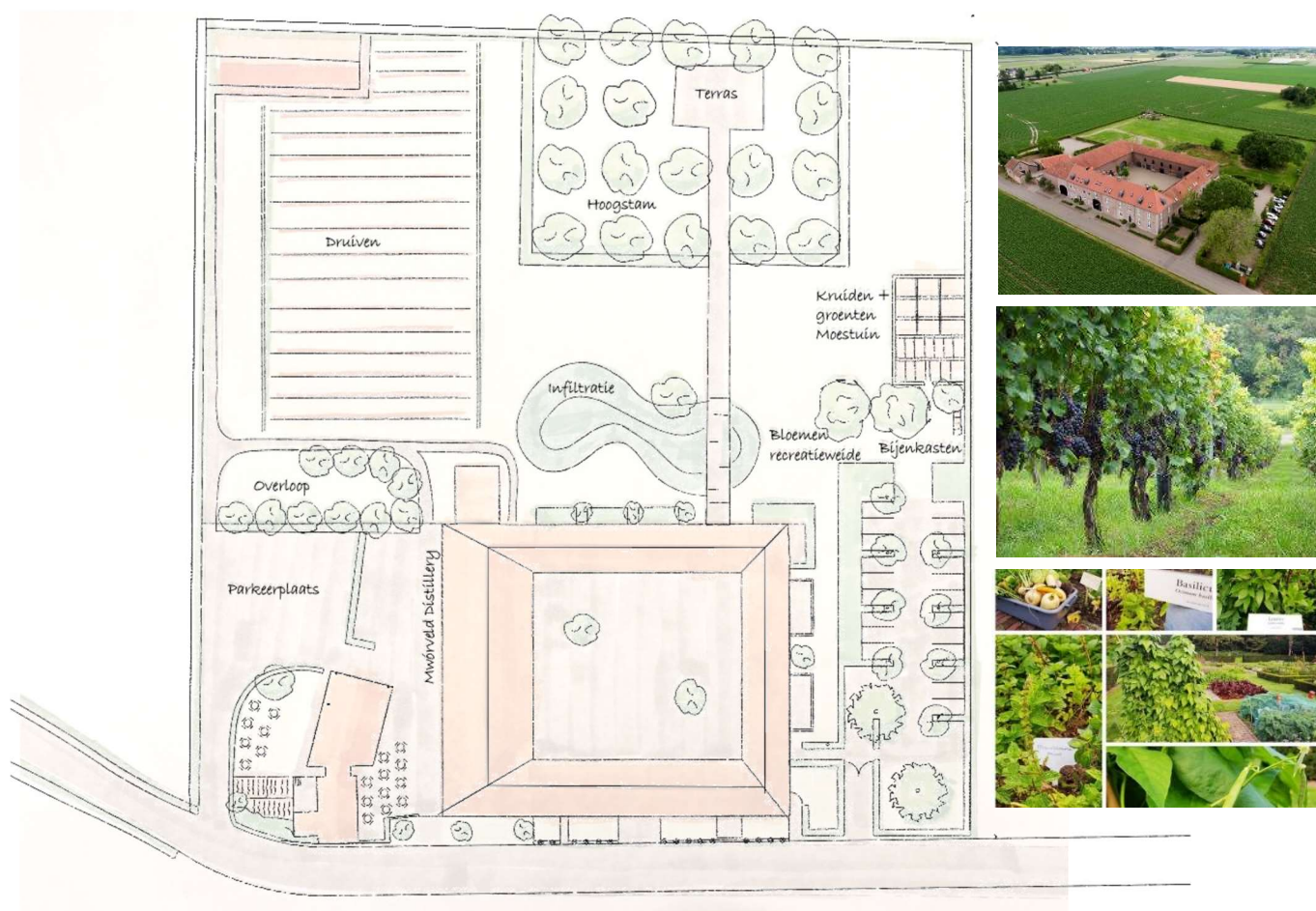
Functie Moorveldshof

Met de restauratie en herbestemming van Moorveldshof, het terrein en de landelijke omgeving kan dit historische object benut worden om te Wonen en te werken. De toekomstige activiteiten kenmerken zich door diversiteit, creativiteit en intensiteit. Historische ambachten worden samengebracht door het verbouwen van de schuur tot ambachtelijke werkplaatsen en het inrichten van de tuin en landelijke terrein tot voedselproductie-plaats. De soorten arbeid die er binnen Moorveldshof plaatsvinden hebben een verbinding met de historie van de boerderij. De ambachten worden toegankelijk gemaakt voor bewoners, omwonenden en recreanten door gebruik van lokale producten in de horecagelegenheid, openstelling en rondleidingen in de whiskystokerij als ook jaarlijkse open dagen.

Door aanplanting van de moestuin, wijngaard en fruit boomgaarden wordt er gelegenheid gecreëerd voor vrijwilligers, bewoners, omwonenden en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt onder (professionele) begeleiding om deel te nemen aan ambachtelijke activiteiten met een link tot de cultuurhistorische context van de hoeve. Hierbij kan speciale aandacht worden gegeven aan participatie vanuit de buurt en educatie voor scholen en kinderen in de omgeving. Activiteiten kunnen grotendeels op individueel niveau worden afgestemd en georganiseerd. Denk hierbij aan de voedselproductie (eigen moestuin, varkens voor eigen consumptie, kippen, fruit, melk), de voedselverwerking (pekelen van voedsel, inmaken en inkuilen, roken van voedsel, stroop stoken) en de voedselverkoop (producten uit moestuin, eieren, fruit, walnoten, kaas, honing, producten uit de distilleerderij en verwerking in de horeca).

Door deze bedrijvigheid op Moorveldshof zullen ook toeristen worden aangetrokken. Fietsers en wandelaars die de locatie bezoeken, kunnen genieten van het landschap, informatie inwinnen over de cultuurhistorische context van de hoeve en de verschillende activiteiten die er plaats vinden of rusten en een bezoek brengen aan de gevestigde ondernemers/horeca.

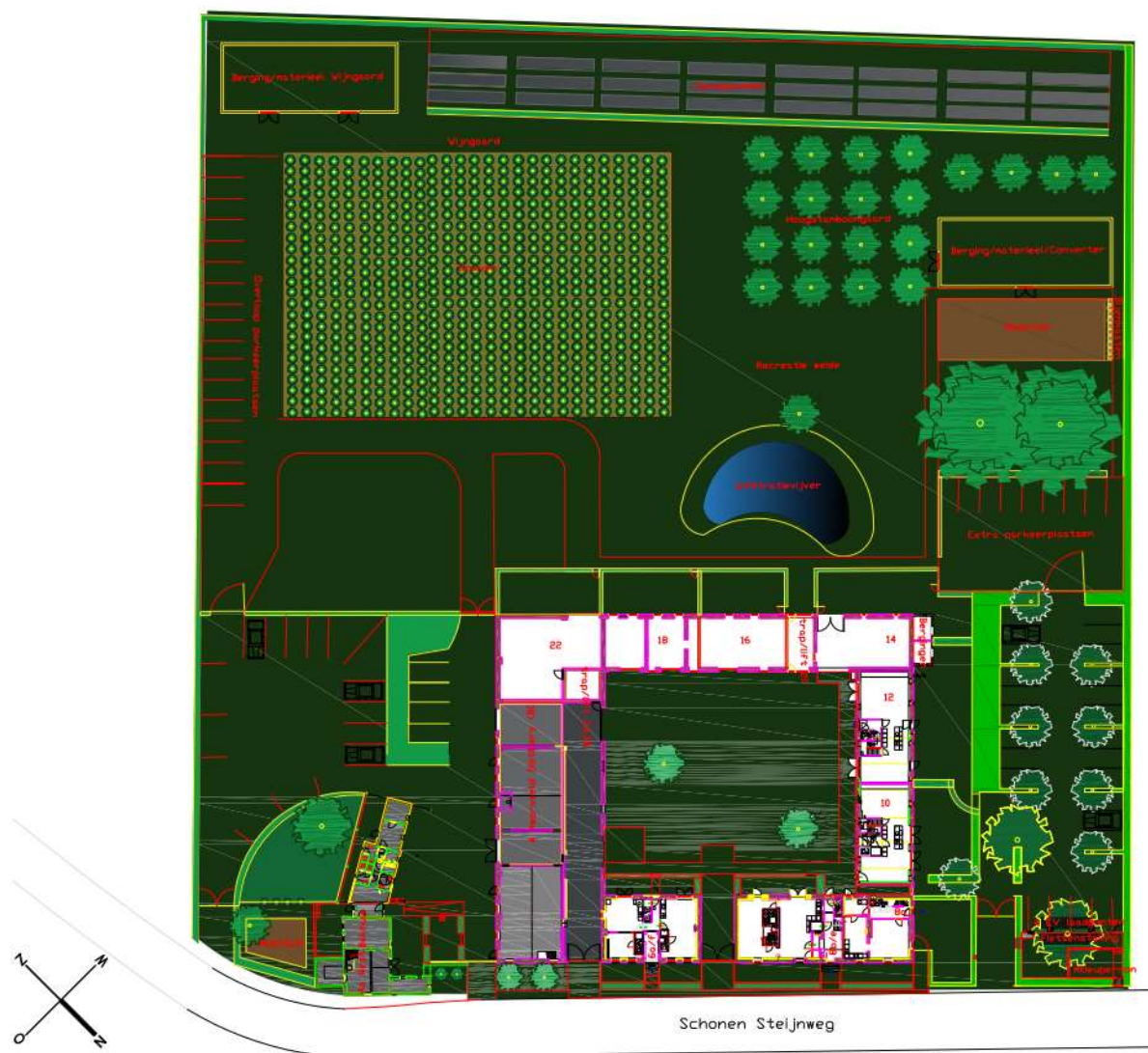
Tenslotte zijn er de extra activiteiten die georganiseerd worden in de vorm van bijeenkomsten, evenementen en open dagen die een sociaal en cultureel karakter hebben voor de bewoners en de buurt. Hierbij kan gedacht worden aan concerten, workshops, BBQ, etc.



2^e ontwerp Inrichting landschapsplan

6.5 Definitief voorstel inrichting achterliggende landschappelijke terrein

Bovenstaande ontwikkelingen hebben uiteindelijk geleid tot onderstaand definitief voorstel voor inrichting van het achterliggende landschappelijke terrein. Dit plaatje is tevens als bijlage in pdf toegevoegd.



Definitief voorstel Inrichting landschapsplan

7 Duurzaamheid

Het is van belang te benoemen dat dit project gekenmerkt wordt door een groot aantal duurzaamheidsaspecten.

Duurzaam bouwen

Bij de casco-restauratiewerkzaamheden is duurzaamheid uitgangspunt:

- Het Gemeentelijke Monument wordt voor de toekomst behouden en is daarmee impliciet duurzaam.
- Huidige authentieke materialen worden hergebruikt en/of teruggebracht;
- Isolerende voorzieningen aanbrengen tijdens de dak werkzaamheden, zodat bij de herbestemming geen onnodige (extra) kosten gemaakt moeten worden.

Duurzame waterhuishouding

- Hemelwater wordt gescheiden afgevoerd van het riool;
- Hemelwater wordt geïnfiltreerd door minimale verharding en daar waar vereist halfverharding toe te passen
- Hemelwater wordt geïnfiltreerd via de vijver/poel;

Duurzame energie

- Er zijn een groot aantal zonnepanelen voorzien (als zonneweide, ivm niet gewenste panelen op daken monument);
- Er wordt maximaal getracht opgewekte energie zélf te gebruiken door bewoners en zakelijke huurders;
- Er wordt een aanvraag ingediend voor terug levering aan het net via een aparte nieuwe zakelijke aansluiting;
- Er zijn laadpalen voor elektrische auto's voorzien
- Gebruik van fietsen en e-bikes wordt gepromoot door het aanbieden van goede fietsenstalling faciliteiten incl laders;

Duurzame activiteiten

- Er is ruimte voor herleving en sfeer van een 200 jaar oude traditie van het boerderij-leven met respect voor ambacht en historie;
- Er wordt een voedselketen ingericht, met biologische teelt van (vergeten) groenten, kruiden en fruit, biologische wijn, destillaten en honing;
- Educatie van kinderen wordt gestimuleerd.
- De toegankelijkheid voor minder validen is geborgd.

8 Bijlagen

- 8.1 Invulling opstallen Carré (begane grond, 1^e verdieping, 2^e verdieping)
- 8.2 Definitief voorstel inrichting achterliggende landschappelijke terrein

Bijlage 2

	FORMAT MAASTRICHT-HEUVELLAND	Conform criteria 3 van beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021”, worden nieuwe woningbouwinitiatieven subregionaal afgestemd en toegevoegd aan de Regionale Woningmarktprogrammering.
Nr*	Criteria goed plan	Toelichting
	Gemeente	Meerssen
	Naam project	Moorveldshof
	Adres of locatie initiatief	Schonen Steijnweg 6237NA Meerssen
	Aanvrager / initiatiefnemer	Inghold Maastricht BV
1a	Inbreiding of uitbreidingslocatie	Inbreiding (herbestemming bestaande monumentale bebouwing)
1b	Aantal woningen (nieuw)	3 + 7, zie paragraaf 2 & 4 Toelichting woningbouwinitiatief Moorveldshof
1b	Worden er woningen gesloopt, zo ja, hoeveel	Nee
1b	Compensatie	N.v.t.
1b	Type woning (bij mix, aantal woningen + type)	Mix (3 studio's, 4 levensloopbestendige appartementen en 3 grondgebonden woningen), zie paragraaf 4 Toelichting woningbouwinitiatief Moorveldshof
1b	Prijssegment (bij mix, aantal woningen + huursegment). NB: sociale huurgrenzen prijspeil 2021	Mix (huur), zie paragraaf 4 Toelichting woningbouwinitiatief Moorveldshof
1b	Doelgroep	Mix, starters, kenniswerkers, 1-/meerpersoonshuishoudens en senioren (levensloopbestendig) met interesse in kwalitatief hoogwaardig en karakteristiek wonen in een woongemeenschap in een landelijke monumentale hoeve, zie paragraaf 4 Toelichting woningbouwinitiatief Moorveldshof
2	Toelichting locatie / woonmilieu (Kwalitatief)	Moorveldshof, een monumentale en karakteristieke carré hoeve in landelijke omgeving nabij kernen Meerssen, Bunde, Geulle en Beek. De hoeve is kwalitatief hoogwaardig gerenoveerd en er is een hechte woongemeenschap, zie ook Toelichting woningbouwinitiatief Moorveldshof paragraaf 1, 3 & 4.
2	Toelichting regionale vraag naar dit type woningen (Kwantitatief)	De mix/verdeling van het type woningen binnen de hoeve/het woonobject, weerspiegelt de regionale behoefte in de verschillende woningtypologieën en sluit aan op de kwalitatieve vraag naar woningtypes binnen het object.
3	Datum verzending regionale afstemming	01-12-2022

HOEVE MOORVELDSHOF

Toelichting woningbouwinitiatief

t.b.v. Subregionaal overleg

Schonen Steynweg 4-12 | Gemeente Meerssen

Familie Cordewener-Lemmens

Inghold Maastricht BV



1. Context & situatieschets

Hoeve Moorveldshof is een carréboerderij in de specifieke traditionele Limburgse bouwstijl, die in haar huidige verschijningsvorm grotendeels dateert uit de 19^{de} eeuw. De grote carré vormige boerderij, met een omtrek van circa 200m en 3.400 m² ruimte verdeeld over twee of drie verdiepingen, kent twee grote toegangspoorten en is onder te verdelen in een viertal vleugels: vleugel A, de grootste vleugel en voormalige schuur, en met de klok meedraaiende de achter- zij- een voorvleugel, respectievelijk vleugels B, C & D, met daarin de voormalige stallen, opslag en een woonhuis. Daarnaast is ten zuidoosten van de carré het “bakkus”, een bakhuis, gelegen.

De gemeente Meerssen heeft dit pand als gemeentelijk monument (nr. 050dd2001) bestemd omwille van haar schoonheid, architectonische gaafheid van het exterieur en het bijzondere materiaalgebruik en detaillering. Daarnaast heeft Moorveldshof een cultuurhistorische waarde in relatie tot esthetische kwaliteit en heeft het een historische ruimtelijke relatie met de directe omgeving.



Overzichtsfoto van Hoeve Moorveldshof

- A: linkervleugel (schuur)*
- B: achtervleugel (stallen – varkens en jongvee en voederopslag)*
- C: rechtervleugel (koestallen)*
- D: voorzijde (woonhuis)*
- E: Bakhuysje / bakkus*

2. Aanleiding woningbouwinitiatief

Aanleiding voor het woningbouwinitiatief is het feit dat er momenteel binnen het actuele Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Meerssen (NL.IMRO.0938.BP05000-VG.0) voor de gemengde bestemming van de Moorveldshof vanuit het voormalig bestemmingsplan (NL.IMRO.0938.BP05002) maximaal 10 woningen zijn toegestaan. Bij de invulling van de woonbestemming zijn momenteel 13 eenheden gerealiseerd, die in tegenstelling tot voorzien, allen als zelfstandige eenheid aangemerkt worden. Op 19-10-2020 is middels HZ_WABO-2020-0498 tijdelijke vergunning voor 5 jaar verleend voor het extra gebruik van 3 zelfstandige woonheden. De intentie is om binnen die termijn (vóór 12-10-2025) te voorzien in een planologische basis voor een permanente vergunde situatie voor de betreffende 3 extra wooneenheden (6A, 6B en 6D) en daarvoor omgevingsvergunning te verkrijgen.

Deze 13 eenheden zijn momenteel allen verhuurd.

Aangezien de restauratie en instandhouding door middel van exploitatie van de hoeve financieel alléén mogelijk is door volledige herbestemming van álle bouwdelen en aangezien dit het beste haalbaar is door de exploitatie van woningen, waaraan momenteel aantoonbaar behoefte is, wordt de verruiming van het aantal toegestane extra woningen niet voor 3 eenheden, maar voor 10 eenheden gevraagd. Het gewenste totaal aantal zelfstandige woningen komt daarmee op 20. De bestaande bebouwing blijft als zodanig gehandhaafd. De 7 nieuwe woningeenheden zijn gepland in achtervleugel, bouwdeel B (4) en het achterste gedeelte van bouwdeel A (#). Er wordt geen nieuwbouw gerealiseerd.

3. Relatie tot de historische context

De Moorveldshof is als carré boerderij met boomgaard en bakhuisje van grote cultuurhistorische waarde vanwege zijn lange geschiedenis, die teruggaat tot in elk geval in de 16^{de} eeuw (1560). Het leven op de hoeve stond in het teken van Wonen en Werken. Op het land werden verschillende gewassen verbouwd en de boomgaarden dienden voor de fruitoogst. De opbrengst van het land werd niet alleen verkocht op de markt, maar was ook het voedsel voor de boerenfamilie, de knechten en de dieren. De rustige wintermaanden werden gebruikt voor ambachtelijke productie van materialen en producten of reparaties met nauwe banden tot ambachten rondom de smidse, mandenvlechten, molenaar, timmerman etc. Er is een uitgebreidere beschrijving van de bouwhistorie beschikbaar (*quickscan Moorveldshof, opgesteld door Coen Eggen*).

Ook na de restauratie zal de functie van Wonen en Werken centraal staan op de Moorveldshof, en zal er ruimte worden geboden aan Wonen en Werken in een 200 jaar oude traditie.

4. Woningen

Het totaalproject is gericht op het kwalitatief hoogwaardig restaureren en herbestemmen van het gemeentelijk monument Moorveldshof en haar landelijke terreinen. Met de gevraagde aangepaste bestemming wordt voorzien in een totaal van 20 wooneenheden in de hoeve (waarvan 13 reeds gerealiseerd):

- **3 studio's (tijdelijk vergund)**
 - o Schonen Steijnweg 6A (≤ € 850)
 - o Schonen Steijnweg 6B (≤ € 850)
 - o Schonen Steijnweg 6D (≤ € 850)
- 3 (starters) appartementen
 - o Schonen Steijnweg 6C (≤ € 850)
 - o Schonen Steijnweg 6E (≤ € 850)
 - o Schonen Steijnweg 6F (≤ € 850)
- 8 levensloopbestendige appartementen (ontsloten met lift)
 - o Schonen Steijnweg 8B (≤ € 1200)
 - o Schonen Steijnweg 8C (≤ € 1200)
 - o Schonen Steijnweg 8D (≤ € 1200)
 - o Schonen Steijnweg 8E (≤ € 1200)
 - o **1 penthouse appartement op 2^{de} verdieping in de achtervleugel (bouwdeel B)** (≤ € 1900)
 - o **3 gelijkvloerse appartementen in achterste gedeelte van de schuur (bouwdeel A)** (≤ € 1200)
- 6 grondgebonden woningen
 - o Schonen Steijnweg 8A (hoekwoning over 2 verdiepingen) (≤ € 1600)
 - o Schonen Steijnweg 10 (woning over 2 verdiepingen in bouwdeel C) (≤ € 1900)
 - o Schonen Steijnweg 12 (woning over 2 verdiepingen in bouwdeel C) (≤ € 1900)
 - o **1 hoekwoning over 3 verdiepingen (bouwdeel B)** (≤ € 2100)
 - o **2 woningen over 2 verdiepingen (bouwdeel B)** (≤ € 1900)

De hierboven in vet aangegeven woningen worden in dit overleg aangevraagd (3 studio's, 4 levensloop bestendige appartementen, 2 woningen over 2 verdiepingen en 1 ruimere hoekwoning). De gevraagde invulling wordt in de afbeelding op de volgende pagina verduidelijkt.

De woningtypen zijn hierbij afgestemd op de kwalitatieve vraag naar woningtypes die gedurende de herbesteding van de hoeve Moorveldshof is gebleken en aansluit bij het huidige, kwalitatief hoogwaardige woonmilieu en karakter van de monumentale hoeve. De 13 reeds gerealiseerde wooneenheden zijn sinds realisatie nagenoeg continu verhuurd geweest en de grote vraag naar het type woningen blijkt tevens wanneer er een woning beschikbaar komt, waarbij dikwijls een keuze moet worden gemaakt uit meerdere kandidaten. Daarnaast zijn er al gegadigden voor de nog te realiseren woningen.

De bewoners van de Moorveldshof vormen een kleine, hechte woongemeenschap, waar binnen zich een natuurlijk doorgroei klimaat heeft ontwikkeld: starters, eenpersoonshuishoudens en/of kenniswerkers starten in een studio in de Moorveldshof om vervolgens door te stromen naar ruimere woningen of levensloopbestendige appartementen. De Moorveldshof vormt zo een woonobject op zich waarbij de woongemeenschap centraal staat.

Bewoners delen allen de interesse en wens voor kwalitatief hoogwaardig, karakteristiek en landelijk wonen. Intentie is om de typologie van de nog te realiseren woningen aan te laten sluiten op de huidige kwalitatieve vraag die zich natuurlijk in het woonobject heeft ontwikkeld en gericht is op een doelgroep die aansluit bij de huidige woongemeenschap.

De woningen worden verhuurd in diverse prijssegmenten, maar allen aansluitend bij de huidige woongemeenschap:

- ≤ € 850 6 studio's / appartementen
- ≤ € 1200 7 (levensloopbestendige) appartementen
- ≤ € 1600 1 hoekwoning
- ≤ € 1900 4 woningen & 1 penthouse appartement
- ≤ € 2100 1 hoekwoning

