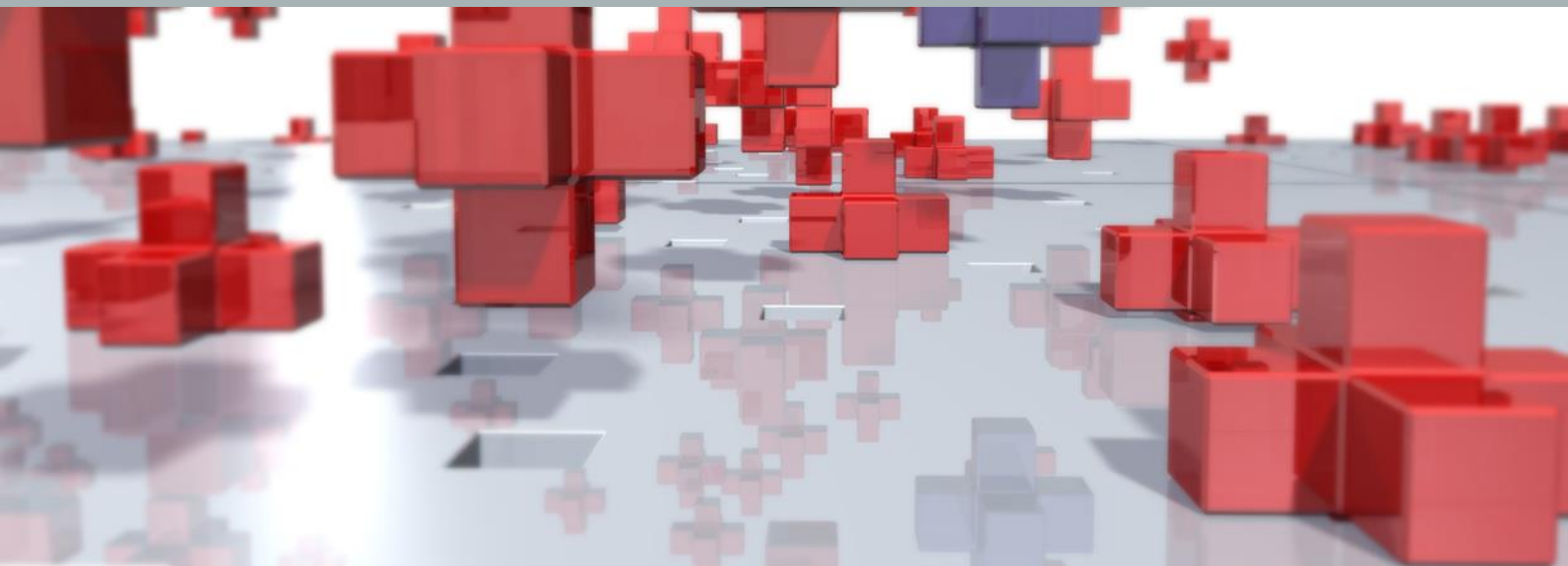


Bestemmingsplan  
Vliegenstraat 56 t/m 58b te Bunde  
Gemeente Meerssen  
Ontwerp



Bestemmingsplan  
Vliegenstraat 56-58b te Bunde  
Gemeente Meerssen  
Ontwerp

Rapportnummer: P04512  
IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.0938.BP04009-ON01  
Datum: 25-11-2022  
Contactpersoon opdrachtgever: Rubold Vastgoed B.V.  
Projectteam BRO: BPa  
Concept: 20-01-2022  
Concept 2: 08-02-2022  
Ontwerp: 09-11-2022  
Vaststelling:

Bron foto kافت: BRO

Beknopte inhoud: Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een gebouw met vijftien appartementen, bergingen en parkeervoorzieningen aan de Vliegenstraat 56-58 in Bunde, gemeente Meerssen.

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl

## **TOELICHTING**

## Inhoudsopgave

pagina

<b>1.INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
<b>2.PLANBESCHRIJVING</b>	<b>7</b>
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	9
<b>3.BELEIDSKADER</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg	15
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg (2021)	16
3.2.3 Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014	17
3.2.4 Rapportage 'Beweging op de woningmarkt'	18
3.3 Regionaal beleid	20
3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	20
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.4.1 Structuurvisie 'Toekomstvisie Meerssen 2020'	22
3.4.2 Woonvisie Gemeente Meerssen 2021 – 2026	23
3.4.3 Nota parkeerbeleid Meerssen 2022 - 2025	24
4.1 Geluid	25
4.1.1 Toetsingskader	25
4.1.2 Onderzoek	26
4.1.3 Conclusie	27
4.2 Luchtkwaliteit	27
4.2.1 Toetsingskader	27
4.2.2 Onderzoek	28
4.2.3 Conclusie	29
4.3 Bedrijven en milieuzonering	29
4.3.1 Toetsingskader	29
4.3.2 Onderzoek	30

4.3.3 Conclusie	30
4.4 Geur agrarisch	30
4.4.1 Toetsingskader	30
4.4.2 Conclusie	30
4.5 Kabels en leidingen	31
4.6 Externe veiligheid	31
4.6.1 Toetsingskader	31
4.6.2 Onderzoek	32
4.6.3 Verantwoording groepsrisico	33
4.6.4 Zelfredzaamheid	34
4.6.5 Conclusie	34
4.7 Ecologie	34
4.7.1 Toetsingskader	34
4.7.2 Onderzoek	36
4.7.3 Conclusie	41
4.8 Bodem	41
4.8.1 Toetsingskader	41
4.8.2 Onderzoek	42
4.8.3 Conclusie	42
4.9 Water	42
4.9.1 Toetsingskader	42
4.9.2 Onderzoek	42
4.9.3 Conclusie	44
4.10 Archeologie	44
4.10.1 Toetsingskader	44
4.10.2 Conclusie	45
4.11 Cultuurhistorie	46
4.11.1 Toetsingskader	46
4.11.2 Onderzoek	46
4.11.3 Conclusie	46
4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	46
4.12.1 Toetsingskader	46
4.12.2 Onderzoek	48
4.12.3 Conclusie	50
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>52</b>
5.1 Inleiding	52
5.2 Plansystematiek	52
5.3 Bestemmingen	54
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>55</b>

6.1 Economische uitvoerbaarheid	55
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.2.1 Vooroverleg	55
6.2.2 Inspraak	56
6.2.3 Vaststellingsprocedure	56

### **Separate bijlagen**

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Ladderonderbouwing
- Bijlage 3: Externe veiligheid
- Bijlage 4: Notitie Stikstofberekening
- Bijlage 5: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 6: Infiltratieadvies
- Bijlage 7: Parkeernorm wonen
- Bijlage 8: Parkeerbalans

# 1. INLEIDING

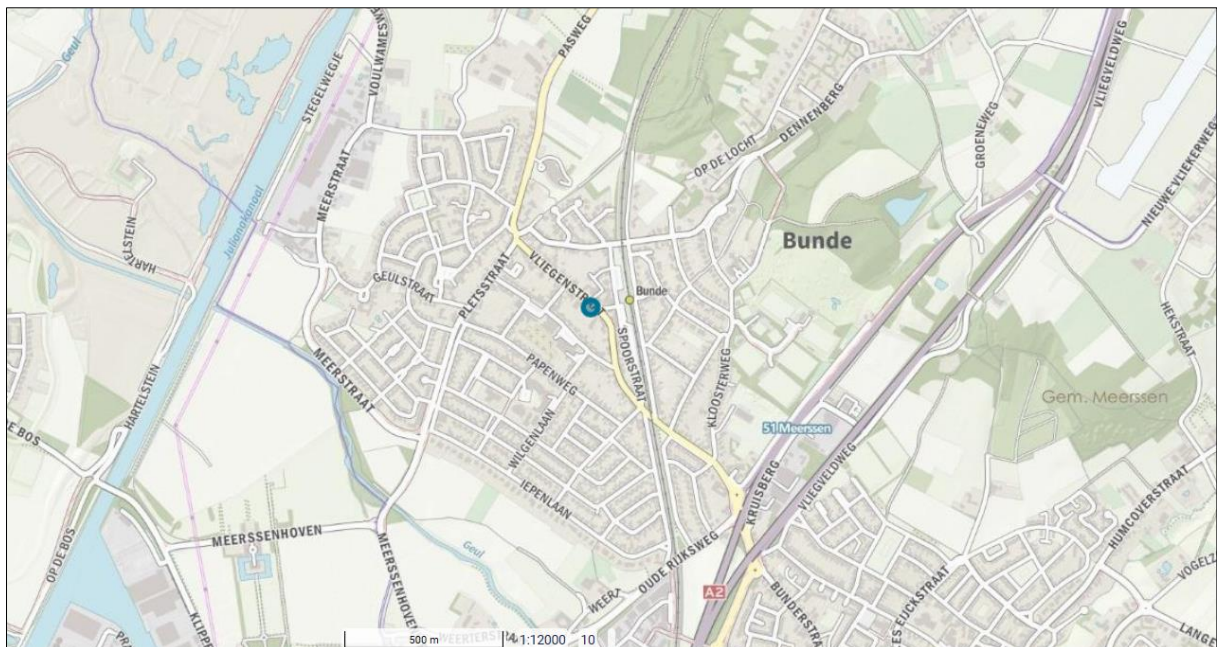
## 1.1 Aanleiding

Rubold Vastgoed BV (verder: initiatiefnemer) is voornemens op de locatie Vliegenstraat 56-58b in Bunde vijftien (nieuwbouw)appartementen te realiseren. De locatie is momenteel in gebruik als café/feestzaal (de Vos). Op de eerste verdieping is tevens een bovenwoning gelegen. Op de begane grond is tevens aan de voorzijde een tattoo-/kunstwinkel gelegen. De teruglopende vraag naar vierkante meters horeca, de verouderde bebouwing en de omvang van het perceel nabij het centrum van Bunde, maakt het een geschikte locatie voor herontwikkeling. Kijkend naar de omliggende functies is de gewenste woonfunctie een passende toekomstige invulling.

De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen de kaders van de vigerende 'Beheersverordening Kernen'. Dit betekent dat, voordat een omgevingsvergunning voor de bouw kan worden aangevraagd, de beheersverordening moet worden herzien met een partiële bestemmingsplanherziening voor deze specifieke locatie. Het voorliggende document vormt de toelichting op het betreffende bestemmingsplan, dat verder bestaat uit regels en een verbeelding. Deze vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarmee de gewenste herontwikkeling kan worden mogelijk gemaakt.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de Zuid-Limburgse gemeente Meerssen, in de kern Bunde aan de Vliegenstraat nummer 56-58b. Het plangebied wordt gevormd door het perceel, kadastraal bekend gemeente Bunde, sectie C, nummer 1421. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.000 m<sup>2</sup>.



Figuur 1. Ligging plangebied (blauw aangeduid) in omgeving.



Figuur 2. Plangebied blauw omkaderd op kadastrale ondergrond



Figuur 3. Luchtfoto plangebied (indicatief rood omkaderd) en omgeving.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

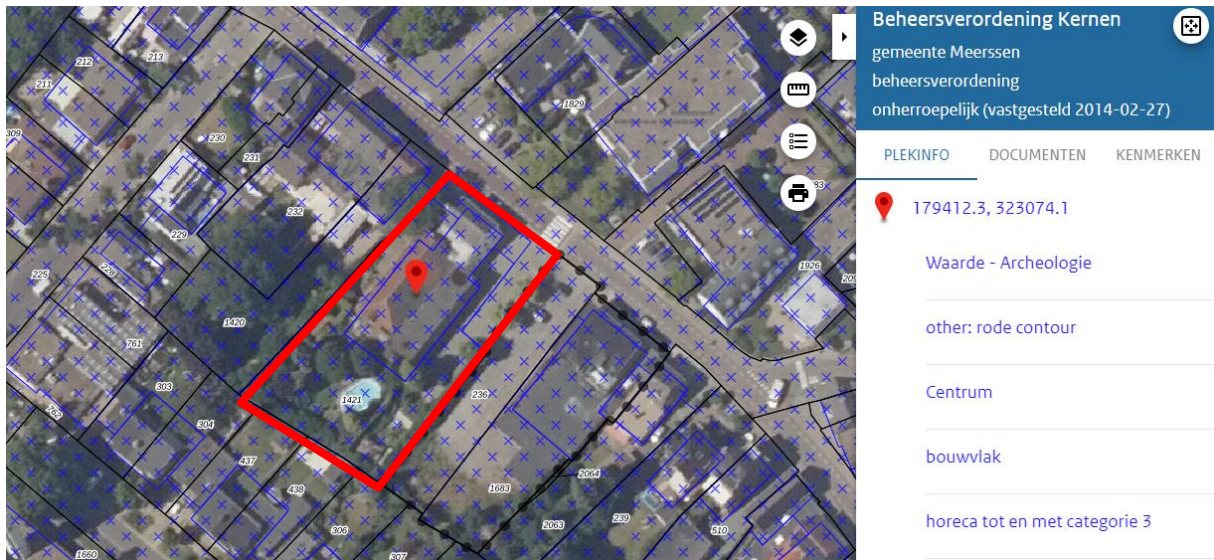
Het perceel aan de Vliegenstraat 56 t/m 58b is onderdeel van de ‘Beheersverordening Kernen’. Deze beheersverordening, vastgesteld door de gemeenteraad van Meerssen op 27 februari 2014, regelt het gebruik en de bouwvoorschriften van gronden en panden in de dorpskern van Bunde. Volgens de geldende beheersverordening is het niet toegestaan om hier een of meerdere woningen toe te voegen. Ingevolge de beheersverordening kent het perceel de bestemming Centrum. De voor Centrum aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- Detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- Dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- Maatschappelijke doeleinden, uitsluitend op de begane grond;
- Kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- Consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijven, uitsluitend op de begane grond;



- Informatie en telecommunicatie doeleinden, uitsluitend op de begane grond, en;
- Bestaande woningen.

Het noordoostelijke deel van het plangebied heeft de bestemming Verkeer, bedoeld voor wegen, paden en parkeervoorzieningen. In dit specifieke geval kan via de verkeersbestemming het terrein aan de achterzijde worden bereikt. Aan de oostzijde zijn momenteel een aantal parkeerplaatsen gelegen. Het grootste deel van het achterterrein is nu in gebruik als tuin, behorende bij de bovenwoning.



Figuur 4. Uitsnede beheersverordening Kernen, plangebied indicatief rood omlind (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Verder kent het gehele plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie (waardecategorie 5), ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Op grond van de regeling in de beheersverordening is het noodzakelijk om archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te voeren bij bouwwerkzaamheden groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 centimeter.

Het planvoornemen is in strijd met de beheersverordening, aangezien het nieuwe gebouw niet geheel passend is binnen het bestaande bouwvlak. Daarnaast is in de bestemmingsregels van de bestemming Centrum als in de algemene gebruiksregels van de beheersverordening bepaald dat er geen nieuwe woningen mogen worden toegevoegd (art. 42.3). Dit maakt het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit het perceel aan de Vliegenstraat 56 t/m 58b in Bunde, waar twee woningen c.q. bedrijfspanden zijn gelegen. Momenteel is het gebouw in gebruik als café/feestzaal (de Vos). Aan de voorzijde is op de begane grond ook een tattoowinkel gelegen, daarboven ligt één bovenwoning. Het onbebouwde terreindeel is in gebruik als oprit, parkeerplaatsen en groenvoorziening. Het bestaande hoofdgebouw bestaat in totaal uit twee bouwlagen en is met een zadeldak afgedekt. Ten oosten van het gebouw bevindt zich de oprit tot het perceel met enkele parkeerplaatsen. Het perceel is geheel verhard/bebouwd met uitzondering van de achterste 10 meter van het plangebied. Aan de zuidwestzijde ligt de woonbebouwing. Het perceel is ongeveer 60 meter diep en 32 meter breed.



Figuur 5. Straatfoto Vliegenstraat 56 t/m 58b te Bunde (bron: maps.google.com).



Figuur 6. Straatbeeld ter hoogte van plangebied in oostelijke richting, rechts Vliegenstraat 56 t/m 58b (bron: maps.google.com).

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een trottoir en de Vliegenstraat. Aan de overzijde van de Vliegenstraat bevindt zich een parkeerplaats met zeven parkeerplaatsen. Op de Vliegenstraat geldt momenteel een maximumsnelheid van 30 km/u.

Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door het pand aan de Vliegenstraat 60, waar een woning is gesitueerd. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van de woningen aan de St. Rochusstraat. De oostzijde van het plangebied ligt tegen het parkeerterrein van Vliegenstraat 50-50a, waar momenteel op de begane grond een (verlaten) winkelpand is gevestigd en op de eerste verdieping een appartement bestemd voor bewoning. Voor deze locatie is recent een bestemmingsplan vastgesteld dat de nieuwbouw van 12 gelijksoortige appartementen mogelijk maakt.

De planlocatie is centraal gelegen, op circa 100 meter ten westen van treinstation Bunde en 100 meter ten oosten van het centrum, dat gevormd wordt door het St. Agnesplein bij de St. Agneskerk. De Vliegenstraat is samen met de Maastrichterlaan/Pletsstraat en de Pasweg de belangrijkste doorgaande ontsluitingsweg van de dorpskern Bunde.

## 2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Dat betekent dat de gewenste, toekomstige situatie als uitgangspunt wordt genomen. In deze paragraaf wordt de toekomstige situatie in woord en beeld tot uitdrukking gebracht.

De bestaande bebouwing zal worden gesloopt. In plaats daarvan wordt er aan de voorzijde van het perceel een nieuw appartementencomplex gebouwd met in totaal vijftien appartementen. Het gebouw bestaat uit drie bovengrondse bouwlagen, met vijf appartementen per bouwlaag, en wordt plat afgedekt. De centrale entree wordt geplaatst aan de voorzijde van de Vliegenstraat, en biedt toegang tot een hal waaraan de entrees van de eerste vijf appartementen zijn gelegen, evenals de toegang tot het



Figuur 7. Aanzicht nieuwe situatie vanaf Vliegenstraat (bron: CB5).

trappenhuis, de lift en enkele technische ruimtes. Ook zal aan de achterzijde een uitgang worden gerealiseerd waardoor het mogelijk is om het complex aan weerszijden te betreden.

Ook het omliggende erf wordt opnieuw ingericht. Aan de voorzijde worden twee tuinen ingericht, van elkaar gescheiden door het pad vanaf de stoep richting de centrale entree. Net zoals in de huidige situatie wordt het achtererf toegankelijk gemaakt via een inrit aan de oostzijde van het gebouw. Deze inrit zal door bewoners kunnen worden gebruikt om met de auto de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het complex te bereiken. Aan de achterzijde worden namelijk in totaal 20 parkeerplaatsen aangelegd, gelegen tussen de 15 buitenbergingen tegen de achterkant van het perceel en de achtertuinen van het nieuwe appartementencomplex. Een en ander is weergegeven op de onderstaande afbeelding.



Figuur 8. Boveenaanzicht appartementencomplex en parkeerterrein (bron: CB5).

In totaal worden er vijftien appartementen gerealiseerd. De appartementen hebben globaal dezelfde indeling en oppervlakte, variërend van 78 tot 106 m<sup>2</sup>. De appartementen op de verdiepingen hebben elk een ruim balkon. De appartementen op de begane grond zijn voorzien van een tuin.

### 2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Het initiatief voorziet in de bouw van een appartementencomplex op de locatie van een huidige horecavoorziening aan de Vliegenstraat. Het nieuwe gebouw zal, net als het huidige pand, vrijstaand worden gerealiseerd en geen fysieke verbinding hebben met het pand aan de Vliegenstraat 60. Hierdoor zal het pand als individueel object beter herkenbaar zijn.

De bouwhoogte bestaat uit drie bouwlagen. Dit is passend bij de omliggende bebouwing, specifiek bij de appartementencomplexen aan de (oostelijke) overzijde van de straat. Ook wordt wat betreft de variatie aan de bouwstenen, voegen, detaillering aan het metselwerk en patronen aangesloten bij de omgeving, meer specifiek bij de panden gelegen aan de (westelijke) overzijde van de straat. Het

nieuwe pand wordt ongeveer 2,5 á 5 meter naar achteren gesitueerd. Hierdoor wordt de sprong in het historische lint meer verbonden en dit zorgt ervoor dat de bouwmassa vanaf de omgeving gezien gelijk blijft qua visuele impact. Bovendien wordt hierdoor de mogelijkheid behouden om het pand aan de voorzijde te voorzien van een groene zoom, waarmee het geheel een zacht aanzien krijgt.

Functioneel gezien is de herontwikkeling tot woningbouwlocatie een passende en wenselijke stap. De Vliegenstraat fungeert als ontsluitingsweg voor Bunde, en voert vanaf de snelweg A2 langs het treinstation naar het dorpscentrum. Langs dit historische lint komen diverse functies voor, in de vorm van horeca, wonen en kleinschalige bedrijvigheid. Aangezien er sprake is van een trend waarbij minder vraag is naar commerciële vierkante meters in aanloopstraten, is het herbestemmen van Centrum naar Wonen een logische toekomstige invulling van het perceel.

Vanuit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig perspectief is sprake van een passende en wenselijke ontwikkeling.

## 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9).

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;

9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

#### *Conclusie*

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

#### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in de AMvB Ruimte, bestaande uit het Barro en de Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening). Het Barro en de Rarro zijn gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

#### *Conclusie*

Het voorliggende bestemmingsplan is niet in strijd met de AMvB Ruimte. Het Barro en de Rarro bevatten geen bepalingen die van invloed zijn op het plangebied.

#### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald:

*“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.<sup>1</sup>

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “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.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

### *Conclusie*

De ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Aangezien er met het voorliggende plan sprake is van het toevoegen van 14 woningen (sloop van één bestaande bovenwoning, bouw van vijftien woningen), is er in dit geval sprake van een stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder moet worden doorlopen.

In het kader hiervan heeft er reeds een laddertoets plaatsgevonden waarin de behoefte aan de ontwikkeling is aangetoond. De belangrijkste conclusies zullen hieronder worden vermeld. Voor de volledige ladder-onderbouwing verwijs ik u naar de bijlagen.

### Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuis-bewegingen. In dit behoefteonderzoek is het primaire verzorgingsgebied de gemeente Meerssen en het secundaire verzorgingsgebied de regio Maastricht-Mergelland. Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 behorend bij de ladderonderbouwing.

### Passend binnen beleidskaders

De beoogde ontwikkeling past binnen de vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders:

- Het initiatief draag bij aan de provinciale ambitie van voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Bovendien past de ontwikkeling binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte, onder meer voor de doelgroep ouderen. De beoogde herontwikkeling betekent tevens een kwaliteitsimpuls voor de directe omgeving.
- Het initiatief draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de woonregio Zuid-Limburg, doordat kwaliteit wordt toegevoegd, evenals woningen die invulling geven aan een actuele vraag en inspelen op tekorten.

---

<sup>1</sup> O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).



- Het initiatief voldoet bovendien aan de beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021”, aangezien nadrukkelijk invulling wordt gegeven aan de behoefte vanuit de samenleving om snel te bouwen voor onder meer de doelgroepen ouderen en in het middensegment. Conform beleidsregel dient het initiatief sub-regionaal te worden afgestemd.
- Het initiatief past tevens binnen het gemeentelijk beleid. Kwaliteit, doorstroming en nabijheid van voorzieningen voor zorgbehoevenden worden allen bevorderd. Het initiatief zorgt nadrukkelijk voor beschikbare betaalbare woningen en woningen in het middensegment, geschikt voor middeninkomens en voor specifieke doelgroepen zoals ouderen.

#### Kwantitatieve behoefte

Op basis van provinciale prognosecijfers en de bestaande plancapaciteit voorziet de beoogde ontwikkeling in beginsel niet in een kwantitatieve behoefte. Tegelijkertijd betekent dit niet dat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is. Bovendien zijn er diverse redenen die aantonen dat de beoogde ontwikkeling wel degelijk wenselijk is.

- De gemeente Meerssen is een krimpgemeente. In Meerssen neemt het inwonertal tot 2030 af (-6%) en wordt rekening gehouden met een lichte afname van het aantal huishoudens (-2,8%). Dit beeld zien we ook in de gehele regio Maastricht-Mergelland. Veel gemeenten kampen met een afname van het aantal inwoners en/of huishoudens. Het aantal inwoners en het aantal huishoudens nemen tot 2030 licht af.
- Wanneer de huishoudensontwikkeling (c.q. reële behoefte) wordt afgezet tegen de bestaande plancapaciteit blijkt dat de plancapaciteit in Meerssen (en ook in de regio Maastricht-Mergelland) reeds voorziet in de behoefte (zowel de totale als de harde plancapaciteit). Hoewel de beoogde ontwikkeling zachte plancapaciteit betreft, is er in kwantitatieve zin in beginsel geen aanleiding om deze toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Dit betekent echter niet dat er geen vernieuwing mogelijk is en soms is vernieuwing zelfs noodzakelijk.
- Diverse onderzoeken tonen aan dat er in Maastricht sprake is van een woningtekort. Zeker op de korte termijn, maar ook richting 2030. Daarnaast wordt door de coronacrisis een toename verwacht in het aantal ver-huisbewegingen van Maastricht naar omliggende gemeenten zoals Meerssen.
- De acute woningbehoefte in Meerssen wordt onderstreept met de invoering van de beleidsregel ‘ruim baan voor goede woningbouwplannen’. Het toevoegen van woningen in kwantitatieve zin is mogelijk in segmenten en type woningen waar nadrukkelijk behoefte aan is, zoals woningen in het middensegment en woningen voor ouderen.
- Bovendien heeft Meerssen een relatief hoog aandeel oude woningen, waardoor vernieuwing van het aanbod des te meer een gewenste ontwikkeling is.

#### Kwalitatieve behoefte

Op basis van de kwalitatieve analyse wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van appartementen voorziet in de kwalitatieve behoefte.

- De huidige woningmarkt in zowel Meerssen als regio Maastricht-Mergelland toont behoefte in specifieke segmenten en voor specifieke doelgroepen. Dit betreft hoofdzakelijk woningen voor ouderen, starters, middeninkomens, kwetsbare groepen en spoedzoekers. Door geringe doorstroom komen er amper betaalbare woningen vrij voor starters en de toegang tot sociale huurmarkt is beperkt.
- Door bestaand vastgoed passend te transformeren of herstructureren kan deze specifieke woningbehoefte worden vervuld. Dat betekent dat er moet worden ingezet op het vernieuwen en kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Het planinitiatief draagt hier aan bij.

- Om in de toekomst een passend woningaanbod te creëren voor onder meer ouderen (gelet op sterke vergrijzing) zijn corporaties, ontwikkelaars, investeerders en beleggers van essentieel belang. Doorgaans kiezen beleggers en investeerders voor gebieden waar (indirecte) rendementen hoger zijn. Daarom is het te meer van belang om kansrijke ontwikkelingen, zoals voorliggende initiatief zo veel mogelijk te stimuleren.

#### Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte in de huidige markt is immers groot, met name voor doelgroepen als starters, ouderen en middeninkomens. Gezien de krappe woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat ook na realisatie van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor nieuwe woningen, zeker in kwalitatieve zin (o.a. bovengenoemde doelgroepen). Bovendien betreft het een herontwikkeling waarbij langdurig leegstand vastgoed wordt gesloopt en plaats maakt voor nieuwbouw. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

#### Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Horeca'. Dat betekent dat het plangebied reeds een stedelijke functie heeft. Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet noodzakelijk.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg**

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014). Daarnaast is een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze wordt besproken in paragraaf 3.2.2 'Omgevingsverordening Limburg (2021)'.

#### *Hoofdopgaven*

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

### *Inhoud*

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen;

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

### *Wonen en leefomgeving*

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

### *Wonen*

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverse wordende groep mensen aangevoerd op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

### *Conclusie*

De voorliggende ontwikkeling betreft een transformatie van een voormalig bedrijfspand c.q. bovenwoning naar 15 appartementen. Deze appartementen zijn passend binnen de woonbehoeften. Er is namelijk sprake van een woningtype waarin de huidige woningvoorraad en planvoorraad nog in onvoldoende mate in voorziet. Daarnaast is sprake van transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied, op een locatie waar woningbouw volgens de omgevingsvisie bij uitstek dient plaats te vinden. De beoogde transformatie is kortom passend binnen de uitgangspunten voor wonen uit de POVI Limburg.

## **3.2.2 Omgevingsverordening Limburg (2021)**

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze

ontwerp-omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en is op 17 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op 1 januari 2023 wanneer naar verwachting ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het gebied 'landelijke kernen' en binnen de thema's detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen.

Conform artikel 12.1 van de omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk 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 omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

### *Conclusie*

In deze toelichting op het bestemmingsplan is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12.1 van de omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit de paragraaf 3.2.1 'Provinciale omgevingsvisie (POVI) Limburg' past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. Daarnaast wordt blijkens paragraaf 3.3.1 en 3.4 middels de voorliggende transformatie voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het plan zal tevens worden opgenomen in de regionale woningbouwafspraken en de planvoorraad. Bovendien wordt met de verbouwing van het pand naar de appartementen spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg (2021) bestaan er kortom geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

### **3.2.3 Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014**

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Zolang de Omgevingsverordening uit 2021 nog niet in werking is getreden blijft de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' van kracht en dient deze in beschouwing te worden genomen.

Deze Omgevingsverordening is op 22 november 2019 geconsolideerd tot de 'Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014'. Dit betreft zodoende het huidige provinciale toetsingskader.

### *Conclusie*

#### Woningbouw

In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Volgens artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening voorziet een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen, alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (voor een de doorwerking van de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in relatie tot onderhavige ontwikkeling zie paragraaf 3.3.1).

Verder geldt dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen, alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande. De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording te bevatten van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

#### Beschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de omgevingsverordening blijkt dat ter plaatse van het plangebied een verbod geldt ten aanzien van plannen waarmee permanente bewoning van recreatieverblijven wordt mogelijk gemaakt, een verbod op het mogelijk maken van windturbines en een verbod op de vestiging en uitbreiding van veehouderijen. Geen van deze activiteiten wordt mogelijk gemaakt middels onderhavig plan.

Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de 'Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014' bestaan er hiermee geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

### **3.2.4 Rapportage 'Beweging op de woningmarkt'**

Op 3 november 2017 hebben Provinciale Staten van Limburg de motie 'Beweging op de woningmarkt' aangenomen. PS roepen hierin Gedeputeerde Staten op om met de woningmarktregio's om tafel te gaan om te inventariseren welke knelpunten vanwege de veranderde woningmarkt binnen de regio's worden gesignaleerd en in kaart te brengen welke mogelijke maatregelen deze knelpunten kunnen opheffen.

Op 30 januari 2018 hebben Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten de rapportage 'Beweging op de woningmarkt' aangeboden. Daarin wordt aangegeven dat de gemeenten de huidige samenwerking (provincie – regio's – gemeenten) met betrekking het woonbeleid willen voortzetten en op een aantal

punten willen verbeteren. Het adagium 'bouwen naar behoefte' mag gelden als een breed gedragen uitgangspunt dat ook in de nationale wetgeving is verankerd. Volgens GS levert de vertaling hiervan in het POL en de regionale structuurvisies als praktijkervaring op, dat naast gewenste effecten ook knelpunten optreden, in de zin dat in een aantal gevallen niet voldoende kan worden voldaan aan de behoefte.

GS willen het bouwen naar behoefte beter faciliteren en stellen daarom voor om in de praktijk een aantal praktische oplossingen te hanteren, die kunnen gelden als uitwerkingen van het bestaande woonbeleid. De regio's worden opgeroepen om deze oplossingen te bezien en in de regionale structuurvisie of de uitwerking daarvan een plek te geven.

Onder andere wordt aangegeven dat er woningbouwlocaties zijn die gebaat zijn bij het loslaten van de directe koppeling tussen de reductie van plannen en nieuwe initiatieven met een urgent karakter, waarbij de vraag niet valt te matchen met het reguliere aanbod. Het is verstandig om bij dergelijke initiatieven in eerste instantie te kijken naar locaties, waar een impuls voor de ruimtelijke kwaliteit juist zeer gewenst is (bijv. centrumontwikkelingen, omzetten winkels in aanloopstraten naar woningen).

#### *Afweging*

Onderhavige ontwikkeling leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, omdat gedateerd vastgoed binnen een bestaande kern (Bunde) wordt getransformeerd tot kwalitatief hoogwaardige woningbouw. Gezien de situering van de planlocatie, alsmede de beoogde woningtypes (appartementen met lift) zijn deze zeer geschikt voor ouderen en in de directe nabijheid van diverse voorzieningen. Hiermee wordt aangesloten bij de toenemende kwalitatieve vraag naar levensloopbestendige woningen in of nabij kernen (deze vraag ontstaat door de groeiende groep ouderen). Voorliggend initiatief betreft zodoende een gewenste ontwikkeling. De bouw van woningen is daarnaast een logische invulling van het perceel, gezien de ligging aan een straat met een hoofdzakelijk woonkarakter in de dorpskern van Bunde.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van de woonsfeer 'landelijk'. Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan daarom alleen als het niet 'meer van hetzelfde' is en als het past binnen de kwantitatieve kaders.

Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:

- Verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- Terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten en diverse beleidsafspraken gemaakt. Voor het plangebied is van belang dat de ruimtelijke focus wordt gelegd op het versterken van centra en kernen middels 'gestructureerde concentratie'. Binnen de beoogde ontwikkeling wordt een open plek binnen bestaand stedelijk gebied ingevuld, waardoor de ruimtelijke bebouingsstructuur voltooid wordt en het straatbeeld versterkt. Derhalve is sprake van 'inbreiding' binnen bestaande bebouwd gebied, hetgeen een centrale doelstelling is binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

#### Beleidsafspraken VI

Om invulling te geven aan de opgaven is een aantal beleidsafspraken gemaakt, waaronder beleidsafspraken VI uit de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Hieruit blijkt dat om kwalitatief goede initiatieven toe te voegen aan de programmering er compensatie dient plaats te vinden door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is geldt net navolgende in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;

3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1:4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. Woningbouwinitiatieven, die leiden tot functieverandering van leegstaand detailhandels-, kantoor-, horeca- of ander bedrijfstype vastgoed in aangewezen straten in stads(deel)centra of centra van kernen, kunnen worden gecompenseerd met minimaal 2 woningen uit de harde plancapaciteit.

#### Recentelijke ontwikkelingen

Door Provinciale Staten is bij besluit van 5 oktober 2020 de Omgevingsverordening Limburg 2014 gewijzigd vastgesteld, waarmee artikel 2.4.2, lid 6 is komen te vervallen. Door het vervallen verklaren van dit artikellid is er voor de Limburgse gemeenten geen plicht meer om compenserende maatregelen nader te motiveren in het ruimtelijke besluit dat betrekking heeft op woningbouwplannen die leiden tot een woningtoename.

In opdracht van de Zuid-Limburgse gemeente is de SVWZL in juni 2020 geëvalueerd in het rapport 'Evaluatie Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' dat opgesteld door Stec Groep. Op basis van deze evaluatie hebben de Zuid-Limburgse gemeenten besloten om de beleidsafspraken van de huidige SVWZL te actualiseren. In navolging van het provinciale beleid hieromtrent hebben diverse Zuid-Limburgse gemeenteraden inmiddels besloten om geen compensatie als voornoemd meer toe te passen op woningbouwplannen, in afwachting op een nieuwe structuurvisie wonen Zuid-Limburg. Vanwege het te doorlopen proces hieromtrent, zullen de Zuid-Limburgse gemeenteraden niet eerder dan het 1<sup>e</sup> kwartaal 2021 een besluit over een gezamenlijke geactualiseerde structuurvisie wonen kunnen nemen.

#### Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Conform beleidsafpraak VI uit de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg dient er ten aanzien van onderhavig initiatief compensatie plaats te vinden. De gemeenteraad van Stein heeft op 10 december 2020 de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Met deze beleidsregel wordt beleidsafpraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor goede plannen losgelaten.

Goede woningbouwplannen zijn woningbouwplannen die voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

1. Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde, dit is het geval in 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.
2. Het plan is planologisch aanvaardbaar, dit is het geval als het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
3. Het plan is (sub)regionaal afgestemd. Plannen die aan deze criteria voldoen hoeven niet meer te worden gecompenseerd.



### *Conclusie*

Middels het voorliggende bestemmingsplan worden vijftien grondgebonden levensloopbestendige woningen mogelijk gemaakt ter plaatse van een verouderd café/feestzaal en winkelpand. Hiermee wordt de toekomstige leegstand voorkomen en worden de overtollige planologische mogelijkheden voor detailhandel op deze locatie wegbestemd. Dit woningbouwtype sluit aan op de groeiende behoefte aan woningen voor ouderen. Daarnaast leidt deze ontwikkeling tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij een perceel met horecagelegenheid in een bestaande woonwijk wordt omgevormd naar een locatie met woningen die zeer geschikt en gewenst zijn voor ouderen. Hiernaast zijn de woningen ook zeer geschikt voor starters. Het plangebied is hierbij in de kern Bunde gelegen met in de directe nabijheid diverse voorzieningen. Gezien de ligging in een bestaande woonwijk past de beoogde woonfunctie beter in de omgeving. Hiermee wordt bijgedragen aan de leefbaarheid in de kern Elsloo op een herstructureringslocatie. Het initiatief voldoet daarmee aan het eerste criterium voor goede woningbouwplannen.

Daarnaast is in de ladderonderbouwing aangetoond dat het initiatief voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking, waarmee ook aan het tweede criterium voor goede woningbouwplannen wordt voldaan. Het voorliggende initiatief betreft daarmee een goed woningbouwplan, waardoor compensatie niet nodig is. Het planvoornemen past dan ook binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Structuurvisie 'Toekomstvisie Meerssen 2020'**

Op 15 oktober 2009 heeft de gemeenteraad van Meerssen de Toekomstvisie Meerssen 2020 vastgesteld, met daarin de visie van de gemeente op de komende 10 tot 15 jaar. Inmiddels zitten we aan het eind van deze periode en is de nieuwe Omgevingsvisie in voorbereiding. De toekomstvisie geldt echter nog altijd als kaderstellend document voor onder andere ruimtelijke ontwikkelingen.

#### *Ambities Wonen*

De kwalitatieve woonbehoeften, de ouderenzorg, de leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving bepalen de ambities van Meerssen in de toekomstige realisering van haar woonmogelijkheden. Meerssen moet als aantrekkelijke woongemeente huisvestingsmogelijkheden bieden aan een breed en divers publiek: jongeren, gezinnen en ouderen. Het gemeentebestuur zal daarbij heel goed letten op de demografische ontwikkelingen. Dit betekent dat enerzijds moet worden gelet op woningen voor starters en doorstromers en anderzijds moet worden voldaan aan een tijdelijke stijging van specifieke woningbehoeften van ouderen. Tegelijkertijd moet worden ingespeeld op de verwachte krimp van de bevolking. Gegeven de verwachte migratie en de concurrentie om inwoners in Zuid-Limburg moet een aantrekkelijk woningaanbod voor een breed publiek worden gecreëerd. Binnen de provinciale en landelijke kaders heeft Meerssen daarom de ambitie een stevige rol te spelen in de totstandkoming van de woonomgeving. Nadrukkelijker dient in de toekomst aandacht te worden gegeven aan de eigen projecten (zoals Centrumplan, Kloosterweg en Juniorcollege en de revitalisering van de woonkernen Geulle en Ulestraten). Meerssen zal zich blijven inspannen voor een gedifferentieerd woningaanbod met woningen in diverse prijscategorieën. Met wijk- en vraaggericht werken zal de gemeente Meerssen een belangrijke bijdrage blijven leveren aan het behoud en versterking van de kwaliteit van de

openbare ruimte. Beheer- en onderhoudsplannen vormen daarvoor ook in de toekomst een belangrijke onderlegger. De ervaring heeft geleerd dat burgers zich daardoor betrokken en medeverantwoordelijk voelen voor de gezamenlijke leefomgeving. Meerssen wil deze lijn in de toekomst doortrekken.

#### *Conclusie*

Het planvoornemen draagt bij aan de in stand houding van een goed woon- en leefklimaat en daarmee aan de kwaliteit van de fysieke ruimte. Met het planvoornemen zijn geen negatieve effecten te verwachten op de (zichtbare) fysieke leefomgeving. Het initiatief is daarmee in lijn met de gemeentelijke structuurvisie.

### **3.4.2 Woonvisie Gemeente Meerssen 2021 – 2026**

Op 21 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Meerssen de Woonvisie Leefbare en vitale kernen vastgesteld. De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente. In de visie wordt uitgelegd waar de gemeente in 2026 op het gebied van wonen wil staan met een doorkijk naar 2030. Ook wordt de woonvisie gebruikt voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties. De woonvisie geeft de gemeente handvatten om in te spelen op de woonopgaven die leven. In de komende jaren staat de gemeente voor forse uitdagingen, zoals o.a. de veranderende samenstelling van de bevolking (vergrijzing en ontgroening) en de verduurzaming van de woningvoorraad. Het grootste deel van de woningen die nodig zijn in 2030 is al gebouwd. Het is belangrijk om woningen toe te voegen die aanvullend zijn aan de huidige voorraad en de doorstroming te bevorderen, zodat alle huishoudens kunnen wonen zoals ze wensen.

#### *Wonen*

In deze woonvisie komen een aantal belangrijke thema's en uitgangspunten terug. Dit zijn de thema's waar de gemeente zich de komende jaren voor zal inzetten. De belangrijkste thema's op hoofdlijnen:

- Naar verwachting zal het aantal huishoudens in de gemeente de komende tien jaar stabiliseren, of zelfs lichtelijk afnemen. Hierdoor is beperkt behoefte aan kwantitatieve toevoeging van woningbouw vanuit de eigen bevolking. We monitoren zorgvuldig of er instroom is vanuit de regio. Bijvoorbeeld inwoners uit Maastricht met de wens om een grondgebonden koopwoning te hebben. Omdat de regiogemeenten en ook Maastricht in huishoudensomvang dalen, gaat het met name om een kwalitatieve woonvraag gericht op bijvoorbeeld grondgebonden koopwoningen;
- Meerssen heeft te maken met een demografische transitie. Er is sprake van een ouder wordende bevolking, wat leidt tot kwalitatieve woonbehoefte, waaronder meer levensloopbestendige woningen;
- Toekomstbestendigheid en verduurzaming, vooral van de bestaande (particuliere) woningvoorraad;
- Aandacht voor betaalbaarheid en beschikbaarheid, zowel in de (sociale) huur als in de koop, voor (her)starters, maar ook voor bijzondere doelgroepen;
- Aandacht voor wonen en zorg (levensloopbestendig, extramuraal maar ook intramuraal), zowel bij nieuwbouw als in bestaande voorraad;
- Nieuwbouw die kwalitatief voorziet in de juiste segmenten en op de juiste plekken, met een duidelijke kwaliteitsimpuls, en conform afspraken in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel 'Bouwen naar behoefte'.

### *Conclusie*

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van levensloopbestendige woningen en draagt daarmee bij aan de kwalitatieve woonbehoefte. Daarnaast draagt het planvoornemen bij aan de in stand houding van een goed woon- en leefklimaat en daarmee aan de kwaliteit van de fysieke ruimte. Met het planvoornemen zijn geen negatieve effecten te verwachten op de (bestaande) woningvoorraad. Het initiatief is daarmee in lijn met de gemeentelijke woonvisie en conform afspraken in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel 'Bouwen naar behoefte'.

### **3.4.3 Nota parkeerbeleid Meerssen 2022 - 2025**

Op 8 december 2021 heeft de gemeenteraad van Meerssen de Nota parkeerbeleid Meerssen 2022 – 2025 vastgesteld. Het nieuwe parkeerbeleid richt zich met name op het centrum van Meerssen aangezien dit het gebied is met betaald parkeren, parkeren voor vergunninghouders en de blauwe zone. Naast het centrum van Meerssen wordt ook gekeken naar de overige woonkernen en het parkeren bij nieuwe ontwikkelingen.

In de Nota Parkeerbeleid 2022 – 2025 is voor Meerssen de navolgende ambitie vastgesteld: 'Parkeren in Meerssen biedt optimale ondersteuning aan alle activiteiten (gericht op bezoekers, bewoners en werknemers en ondernemers) die in Meerssen plaatsvinden. Duurzaamheid, leefbaarheid en duidelijkheid zijn hierbij belangrijke pijlers. Dit resulteert in een ongecompliceerd en eenduidig parkeerbeleid met ruime en praktische kaders.' Dit wordt bereikt door het concretiseren van de visiepunten die in de Parkeervisie zijn uiteengezet.

- De juiste parkeerder op de juiste plek. Er wordt duidelijkheid verschaft over wie waar en tegen welke prijs een plek kan vinden. Op deze manier weet de automobilist of fietsparkeerder waar hij/zij aan toe is, niet nodeloos hoeft te zoeken en desgewenst de afweging kan maken om voor een andere vervoerswijze te kiezen als dat makkelijker, goedkoper of betrouwbaarder blijkt te zijn;
- De openbare ruimte is te kostbaar om nog verder te verstenen voor parkeerplaatsen. De gemeente Meerssen kiest liever voor groen, water, spelen, ontspannen fietsen en wandelen dan nog meer parkeerplaatsen toe te voegen. Er wordt gekozen voor het beter reguleren van het parkeren in de openbare ruimte;
- Voldoende parkeergelegenheid, binnen een straal van 100 meter, voor mensen met een fysieke beperking.
- Voldoende openbare voorzieningen voor het opladen van elektrische voertuigen. De gemeente Meerssen heeft de ambitie om de verduurzaming van mobiliteit te stimuleren door in te spelen op de toekomstige vraag naar elektrische laadvoorzieningen;

### *Conclusie*

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan worden 15 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dit betreft een combinatie van woningtypes in de sociale huursector, vrije huursector en in de koopsector. Er zullen op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om in de parkeerbehoefte te voldoen. Hierbij zullen de normen en uitgangspunten worden gehanteerd zoals vastgesteld in de Nota parkeerbeleid 2022 - 2025.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

### 4.1 Geluid

#### 4.1.1 Toetsingskader

##### Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

**Tabel 4.1: Breedte geluidszones langs wegen**

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

**Tabel 4.2: Maximale ontheffingswaarden**

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh

- Vervangende nieuwbouw\* binnen de zone van 63 dB  
een autoweg of autosnelweg

Artikel 83, lid 6 Wgh

\*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

### **Toetsingskader spoorweglawaai**

Wanneer een nieuwe geluidsgevoelige bestemming in de zone van een spoorweg via een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan, omgevingsvergunning tot het afwijken van een bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo)) mogelijk wordt gemaakt geldt (via art. 107 Wgh) hoofdstuk vier van het Besluit geluidhinder. Bij deze besluiten moeten voor geluidsgevoelige bestemmingen de hoogst toelaatbare geluidsbelasting in acht genomen worden (art. 4.1 Bgh bij bestemmingsplan en art. 4.2 Bgh bij een omgevingsvergunning tot afwijken van het bestemmingsplan).

Bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of een projectbesluit dat betrekking heeft op een zone langs een spoorweg moet een akoestisch onderzoek worden ingesteld naar:

- De geluidsbelasting die door woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen binnen de toekomstige zone vanwege de spoorweg zou worden ondervonden, zonder de invloed van maatregelen die de geluidsbelasting beperken (art. 4.3 lid 1 onder a Bgh).
- De doeltreffendheid van de in aanmerking komende maatregelen om te voorkomen dat de in de toekomst vanwege de spoorweg optredende geluidsbelasting van de onder a bedoelde objecten de voorkeursgrenswaarden te boven zou gaan (art. 4.3 lid 1 onder b Bgh).
- Als wordt overwogen hogere waarde vast te stellen heeft het akoestisch onderzoek ook betrekking op de doeltreffendheid van de maatregelen om te voldoen aan de vast te stellen hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. (art. 4.3 lid 2 Bgh).

Wanneer er sprake is van hoofdspoorwegen aangegeven op een geluidplafondkaart moet in het akoestisch onderzoek uitgegaan worden van de brongegevens uit het geluidregister. In de andere gevallen zijn de brongegevens opvraagbaar bij de spoorwegbeheerder.

Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB en een hoogst toelaatbare geluidbelasting van 68 dB voor spoorweglawaai.

#### **4.1.2 Onderzoek**

Er is akoestisch onderzoek weg- en spoorverkeerslawaai<sup>2</sup> uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de spoorweg 'Maastricht-Beek-Elsloo'. Daarnaast kent de Vliegenstraat een snelheidsregime van 30 km/uur, zodat deze weg niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg echter wel beschouwd. Om een afweging te kunnen maken is aansluiting gezocht bij de Wet geluidhinder en is dat toetsingskader dus ook gehanteerd voor deze wegen.

<sup>2</sup> K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Weg- en railverkeerslawaai Vliegenstraat 56 t/m 58 Bunde, rapportnummer Rm210771aaA0, d.d. 24 april 2022.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten aanzien van de spoorweg 'Maastricht-Beek-Elsloo' de gevelbelasting maximaal 41 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt hiermee niet overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder wordt vanwege railverkeerslawaai geen restricties aan het onderzochte bouwplan opgelegd.

Ten aanzien van de Vliegenstraat dient opgemerkt te worden dat er sprake is van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg echter wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd. In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 56 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 51 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd. Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Echter voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dienen wel maatregelen (zie tabel 4.3 en de kolom comforteis binnen de separate bijlage) getroffen te worden om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

#### **4.1.3 Conclusie**

Aangezien geen sprake is van een gezoneerde weg hoeven er geen hogere waarden ten aanzien van de weg 'Vliegenstraat' aangevraagd te worden. Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Echter in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dienen wel de maatregelen uit tabel 4.3 in de akoestische rapportage toegepast te worden. In de kolom eis Bouwbesluit is de benodigde karakteristieke gevelgeluidwering opgenomen gebaseerd op de hoogste geluidbelasting per gezoneerde weg. In de kolom comforteis is de karakteristieke gevelgeluidwering opgenomen wanneer men uitgaat van de gecumuleerde geluidbelasting. Met toepassing van deze maatregelen bestaan er vanuit het aspect 'geluid' geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.2 Luchtkwaliteit**

### **4.2.1 Toetsingskader**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling

NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (1,2µg/m<sup>3</sup>).

#### 4.2.2 Onderzoek

Op basis van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM is inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). De grenswaarden voor deze stoffen zijn opgenomen in de onderstaande tabel evenals de gemeten waarden op de GCDN-kaarten (jaar 2020).

Stof	Grenswaarde	Gemeten waarde
PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	14,86 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>2,5</sub>	25 µg/m <sup>3</sup>	8,803 µg/m <sup>3</sup>
NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	10,90 µg/m <sup>3</sup>

Op zo'n 60 meter ten oosten van het plangebied is de Spoorstraat gelegen, waarlangs meetpunten zijn geplaatst voor de luchtkwaliteit. Via de NSL-monitoringstool kan worden nagegaan welke luchtkwaliteitswaarden er langs de weg worden gemeten. De NO<sub>2</sub>-waarde bedraagt minder dan 35 µg/m<sup>3</sup>, de PM<sub>10</sub>-concentratie bedraagt minder dan 35 µg/m<sup>3</sup>, het aantal PM<sub>10</sub>-overschrijdingsdagen bedraagt minder dan 35 dagen per jaar en de PM<sub>2,5</sub>-concentratie bedraagt minder dan 20 µg/m<sup>3</sup>. Hiermee wordt het beeld van de GCDN-kaarten bevestigd.

Aan de hand van de NIBM-tool is daarnaast berekend of de bijdrage van het extra verkeer niet-in-betekenende-mate is. De grens wordt in het onderhavige geval niet overschreden. Hierbij is zelfs rekening gehouden met een extra aandeel in vrachtverkeer van 5% en is uitgegaan van het maximale aantal voertuigbewegingen (worst-case).

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	117
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,13
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Bovenstaand is de berekening weergegeven. De beperkte toename van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit is niet-in betekende-mate en er is geen nader onderzoek vereist.

### 4.2.3 Conclusie

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is goed. Er is bij lange na geen sprake van een overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Ook classificeert het project op basis van de Regeling NIBM als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien het project kleiner is dan 1.500 woningen met een ontsluitingsweg. De beperkte toename van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit is niet-in betekende mate en er is geen nader onderzoek vereist. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

## 4.3 Bedrijven en milieuzonering

### 4.3.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

#### *Richtafstanden*

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>3</sup>. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

#### *Omgevingstype*

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

<sup>3</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.



### **4.3.2 Onderzoek**

De nieuw te bouwen woningen zijn milieugevoelige functies die beschermd dienen te worden tegen milieuhinder vanuit omliggende bedrijven of instellingen en anderzijds mogen die bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering door de komst van de woningen. De omgeving van het plangebied aan een ontsluitingsweg van Bunde kenmerkt zich als een gemengd gebied, waar meerdere functies voorkomen. De richtafstanden uit de VNG publicatie kunnen derhalve met een afstandstrap worden verlaagd.

In de omgeving van het plangebied zijn geen functies gelegen die een belemmering zouden kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling of die door de ontwikkeling beperkt kunnen worden in hun bedrijfsactiviteiten. Er bevinden zich enkele kleinschalige horecavoorzieningen, detailhandelfuncties en dienstverleners in de omgeving, waarvoor een grootste afstand geldt van 10 meter voor omgevings-type 'rustige woonwijk'. Voor een gemengd gebied bedraagt deze afstand 0 meter. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de huidige bestemming 'Centrum' wordt vervangen door de bestemming 'Wonen', waarmee de hindercirkel van de huidige functie komt te vervallen. Voor de omliggende woningen leidt de beoogde ontwikkeling kortom tot een verbeterde situatie vanuit milieuzonering gezien.

### **4.3.3 Conclusie**

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering bestaat er geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling aan de Vliegenstraat 56 t/m 58b te Bunde.

## **4.4 Geur agrarisch**

### **4.4.1 Toetsingskader**

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

### **4.4.2 Conclusie**

De gemeente Meerssen heeft geen nader geurbeleid opgesteld en gaat derhalve uit van de normering uit de Wgv. Doordat in de nabijheid van het plangebied geen veehouderijen zijn gelegen is dit verder niet van invloed op het planvoornemen.

## 4.5 Kabels en leidingen

Binnen en nabij het plangebied bevinden zich geen kabels of leidingen die van invloed zijn op het planvoornemen of die geborgd moeten worden in het bestemmingsplan. Vanuit dit aspect bestaan het geen belemmeringen tegen het planinitiatief.

## 4.6 Externe veiligheid

### 4.6.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

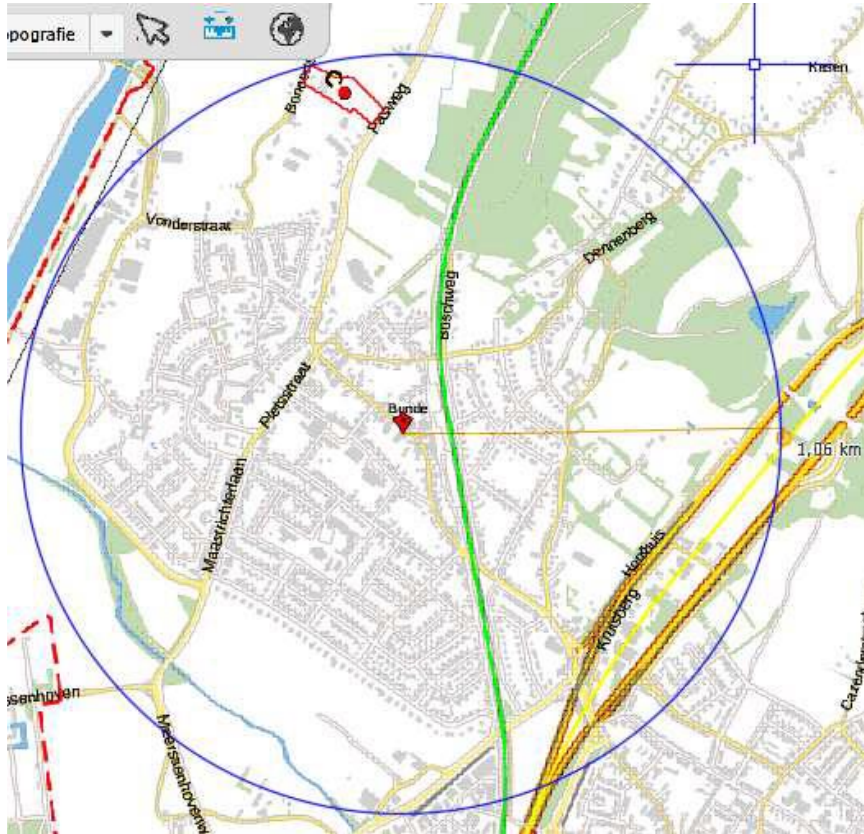
De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

#### 4.6.2 Onderzoek

Met behulp van de risicokaart is inzichtelijk gemaakt welke mogelijke risicobronnen zich in de omgeving van het plangebied bevinden. Een uitsnede van de risicokaart is hieronder weergegeven.



Figuur 10. Uitsnede risicokaart.nl, plangebied ter plaatse van de rode marker.

Er is door K+ Adviesgroep een quickscan externe veiligheid<sup>4</sup> uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Op basis van de nationale risicokaart is binnen een straal van 1 kilometer een inventarisatie uitgevoerd van de omliggende risicobronnen. Uit deze inventarisatie is gebleken dat er binnen een straal van 1 kilometer drie risicobronnen zijn gelegen:

- 1. Spoorroute 100.H, Lutterade-Visé (B);
- 2. Autosnelweg A2, wegvak L43, afrit 50 (Maastricht-Aachen)-afrit 51 (Meerssen);
- 3. Inrichting MTB Regio Maastricht NV (Kwekerij de Bongerd).

#### Transport over het spoor

Volgens de risicokaart heeft het spoor geen  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour. Het plangebied is echter wel gelegen binnen het invloedsgebied van het spoor. Omdat de planlocatie is gelegen binnen een afstand van 200 meter tot het spoor is met behulp van het rekenprogramma RBMII een nader onderzoek ingesteld naar de risico's. Uit de RBMII-berekening is gebleken dat het onderhavige bouwplan geen effect heeft op de hoogte van het groepsrisico. Tevens kan worden gemeld dat de oriëntatiewaarde niet zal worden overschreden. Echter dient er wel een kwalitatieve verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

<sup>4</sup> K+ Adviesgroep, Externe veiligheid quickscan Vliegenstraat 56 – 58 Bunde, rapportnummer Rm210771aa.A1, d.d. 20 december 2021.

### Transport over wegen

Volgens de risicokaart heeft de autosnelweg geen  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour. De planlocatie ligt op een afstand van meer dan 700 meter van de westelijke rijbaan van de autosnelweg A2. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van de A2 is gelegen hoeft niet ingegaan te worden op de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. Echter het invloedsgebied van de A2 (4.000 meter gezien het vervoer van stofcategorie GT4) reikt verder dan 200 meter. Zodoende ligt het plangebied wel binnen het invloedsgebied van de A2. Derhalve is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

### Risicovolle inrichtingen

Het bedrijf (Inrichting MTB Regio Maastricht NV, Kwekerij de Bongerd) ligt op een afstand van meer dan 800 meter tot de planlocatie. Binnen dit bedrijf is een bovengrondse propaantank aanwezig met een inhoud van 5000 liter. De afstand tot de PR  $10^{-6}$  contour bedraagt 20 meter. Daarmee vormt het plaatsgebonden risico geen belemmeringen. Gezien de afstand van het bedrijf tot de planlocatie zijn er ten aanzien van het groepsrisico in principe geen beperkingen voor de realisatie van het plan.

## **4.6.3 Verantwoording groepsrisico**

### Plaatsgebonden Risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 1 op 1.000.000 (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als zich woningen of andere kwetsbare objecten tussen de  $10^{-6}$  risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$  contour als richtlijn. Dit betekent dat bij voorkeur geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour opgericht worden maar dat een gemeente indien gemotiveerd hiervan af mag wijken. Uit bijlage 1 van de quickscan externe veiligheid blijkt dat de PR  $10^{-6}$  contour in de bestaande en toekomstige situatie niet aanwezig is.

### Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven met contouren maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin de groepsgrootte van aantallen slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval: de FNcurve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit gebied wordt begrensd door de 1% letaliteitgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden. In afbeelding 3.7 binnen de quickscan externe veiligheid is een FN-curve opgenomen van het groepsrisico voor de toekomstige situatie inclusief de transformatie voor het pand aan de Vliegenstraat 56 t/m 58 te Bunde. Hieruit blijkt dat het groepsrisico beneden de oriëntatiewaarde zal blijven. Daar het groepsrisico niet toeneemt en beneden de oriëntatiewaarde zal blijven zijn er vanwege externe veiligheid geen belemmeringen voor het transformeren van een horeca gelegenheid met (boven)woning aan de Vliegenstraat 56 t/m 58 tot 15 appartementen.

#### 4.6.4 Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om mogelijkheden die men heeft om zichzelf, zonder hulp van de hulpdiensten in veiligheid te brengen. Het gaat dan om de mogelijkheid om te kunnen vluchten en/of schuilen. Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen moet men zo snel mogelijk binnen een gebouw gaan schuilen. Snel kunnen reageren, het sluiten van ramen en deuren en het uitschakelen van het ventilatiesysteem is hierbij van belang. Bij een 'warme' BLEVE moeten alle personen binnen een straal van 150 meter worden geëvacueerd, dus ook personen die zich in gebouwen kunnen bevinden. Door het koelen van de tankwagon is er een bepaalde tijd die men heeft om te vluchten. Het tijdig kunnen waarschuwen is dan ook van cruciaal belang.

Bij een 'koude' BLEVE is er geen tijd om te vluchten. Buiten de 150 meter is het schuilen in de gebouwen in beginsel de beste manier om in dit scenario te overleven.

#### 4.6.5 Conclusie

Ten aanzien van de externe veiligheidsrisico's kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het plangebied is niet gelegen binnen de veiligheidsafstand van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtsgebied voor voorliggende bouwplan.
- Het plangebied is niet gelegen binnen de 1%-letaliteitsafstand van een aardgastransportleiding en niet binnen een PR 10-6-risicocontour. De risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmeringen voor het onderhavige bouwplan.
- Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10<sup>-6</sup> risicocontour, plasaandachtsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen.
- Met de onderhavige ontwikkeling ontstaan er geen extra risico's in het kader van externe veiligheid.
- In het kader van de zelfredzaamheid kunnen de toekomstige bewoners, die over het algemeen zelfredzaam zijn, worden gewezen op risico communicatiesystemen als nl.alert.
- Bij de bestrijding van een calamiteit met toxische wolken is het van belang dat de bewoners veilig in het gebouw kunnen verblijven. Om een veilig verblijf in het gebouw te bewerkstelligen is het van belang dat het ventilatiesysteem kan worden uitgeschakeld.
- Het bevoegd gezag moet het bestuur van de veiligheidsregio Zuid-Limburg in de gelegenheid stellen om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de autosnelweg A2 en/of spoorlijn Lutterade-Visé (B) in verband met de bereikbaarheid, zelfredzaamheid en bluswatervoorziening.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de beoogde transformatie van de locatie aan de Vliegenstraat 56 t/m 58 te Bunde.

### 4.7 Ecologie

#### 4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten

aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

### **Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

### **Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid**

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

## Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

### 4.7.2 Onderzoek

#### *Gebiedsbescherming – Wet natuurbescherming*

In de wijde omgeving rondom het plangebied zijn enkele Natura 2000-gebieden gelegen. Op circa 1 kilometer ten noorden van het plangebied, gelijk ten noorden van Bunde, ligt het Bunder- en Elslooërbos. Het Natura 2000-gebied Bunderbos en Elslooërbos is circa 190 hectare groot en omvat een reeks bossen op de steile, oostelijke helling van het Maasdalen tussen Elsloo en Bunde, te weten het Hoge en Lage Bos bij Elsloo, het Geulderbos bij Geulle en het Armenbos en het Bunderbos bij Bunde. De noordelijke bossen bevatten talloze kalkrijke bronnen en beken en worden beschouwd als de mooiste bronbossen in ons land. Het gebied herbergt tevens het enige voorbeeld van kalktufbronnen in ons land. Met de effectenindicator is inzichtelijk gemaakt welke mogelijke effecten het project heeft op het gebied.

Storingsfactor	Verstoring door mechanische effecten																
	1	2	7	8	13	14	15	16	17	Verstoring door trilling	Verstoring door licht	Verstoring door geluid	Verdroging	Verontreiniging	Versnippering	Oppervlakteverlies	
Ruigten en zomen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Glanshaver- en vossenstaartheuvels	■	■	■	■	■	■	■	■	■	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
*Kalktufbronnen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Beuken-eikenbossen met hulst	■	■	■	■	■	■	■	■	■	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Eiken-haagbeukenbossen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
*Vochtige alluviale bossen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
*Spaanse vlag	■	■	■	■	■	■	■	■	■	...	...	...	...	...	...	...	...
Bever	■	■	■	■	■	■	■	■	■	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒

■ zeer gevoelig  
 ■ gevoelig  
 ■ niet gevoelig  
 ☒ n.v.t.  
 ... onbekend

Van oppervlakteverlies en versnippering is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake. Van verontreiniging en verdroging is geen sprake doordat de woningen op duurzame wijze worden gebouwd en gasloos worden gerealiseerd. Gezien de afstand tot het gebied kan worden gesteld dat er ter plaatse geen sprake zal zijn van verstoring door geluid, licht of trilling, optische verstoring of mechanische effecten.

Op circa 3 kilometer ten westen van het plangebied ligt Natura 2000-gebied Grensmaas. Binnen het rivierengebied neemt de Grensmaas, die in Limburg tussen Wessum en Maastricht de grens met België vormt, een bijzondere positie in omdat deze het karakter heeft van een heuvellandrivier. Anders dan het weidse landschap met brede uiterwaarden van rivieren als IJssel, Rijn, Waal en Benedenmaas wordt het landschap van de Grensmaas gekenmerkt door een smalle, diep ingesneden bedding, die als het ware ligt bekneld tussen hogere gronden van oudere oorsprong. De sterk meanderende en betrekkelijk ondiepe rivierloop is mede door de aanwezigheid van zand- en grindbanken onbevaarbaar; voor de scheepvaart is ten oosten van de Grensmaas het Julianakanaal gegraven. Ten zuiden van Wessum, waar de Maas het laagland binnentreedt en uiterwaarden vormt, bevinden zich als resultaat van vroegere ontgrondingen ten behoeve van klei- en grindwinning enkele moerasgebieden (waaronder Koningssteen) die deel uitmaken van het Natura 2000 gebied. In de toekomst vindt in het Grensmaasgebied op grote schaal natuurontwikkeling plaats in het kader van het gelijknamige Grensmaasproject, dat naast de vorming van nieuwe natuur ook hoogwaterbestrijding en grindwinning beoogt. Na voltooiing van de werkzaamheden kan hier een gevarieerd landschap ontstaan met voedselrijke plassen, ruigten, graslanden en rivierbossen. Met de effectenindicator is inzichtelijk gemaakt welke mogelijke effecten het project heeft op het gebied.



Storingsfactor	1	2	7	8	13	14	15	16	17
Beken en rivieren met waterplanten	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
Slikkige rivieroever	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
Ruigten en zomen	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
*Vochtige alluviale bossen	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
Bever	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<a href="#">Rivierdonderpad</a>	■	■	■	■	■	...	■	...	■
Rivierprik	■	■	■	■	■	...	■	...	■
Zalm	■	■	■	■	■	...	■	...	■

Verstoring door mechanische effecten  
 Optische verstoring  
 Verstoring door trilling  
 Verstoring door licht  
 Verstoring door geluid  
 Verdroging  
 Verontreiniging  
 Versnippering  
 Oppervlakteverlies

- zeer gevoelig
- gevoelig
- niet gevoelig
- ☒ n.v.t.
- ... onbekend

Van oppervlakteverlies en versnippering is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake. Van verontreiniging en verdroging is geen sprake doordat de woningen op duurzame wijze worden gebouwd en gasloos worden gerealiseerd. De ontwikkeling heeft geen invloed op de grondwaterstanden in het gebied. Gezien de afstand tot het gebied kan worden gesteld dat er ter plaatse geen sprake zal zijn van verstoring door geluid, licht of trilling, optische verstoring of mechanische effecten.

Op circa 6 kilometer ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich Natura 2000-gebied Geuldal. Het Geuldal is met een oppervlakte van bijna 2500 hectaren een van de omvangrijkste Natura 2000 gebieden in ons land. Het gebied wordt gekenmerkt door grote hoogteverschillen en is mede daardoor bijzonder gradiëntrijk. In het dal bevinden zich betrekkelijk voedselrijke en natte tot vochtige gronden met een afwisseling van hooilanden en diverse bosgemeenschappen. De hoger gelegen, droge hellingen bestaan uit een voedselarme en kalkarme bovenste helft en een wat voedselrijkere onderste helft, waarbij kalkgesteente soms dagzoomt (in groeven). De graslanden en bossen die hier voorkomen bevatten orchideeënrijke hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden en begroeiingen op rotsranden. In het zuidoosten komen op het plateau uitgestrekte beukenbossen voor waarvan de Veldbies-Beukenbossen (*Luzulo-Fagetum*), voor Nederlandse begrippen, bijzonder zijn. Het Geuldal is belangrijk voor ingekorven en vale vleermuis, daarnaast vliegend hert, geelbuikvuurpad en spaanse vlag. Met de effectenindicator is inzichtelijk gemaakt welke mogelijke effecten het project heeft op het gebied.

Storingsfactor	1	2	7	8	13	14	15	16	17
Beken en rivieren met waterplanten	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
Droge heiden	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
*Pionierbegroeiingen op rotsbodern	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
Zinkweiden	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
Kalkgraslanden	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
*Heischrale graslanden	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
Ruigten en zomen	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
Glanshaver- en vossenstaarthooilanden	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
*Kalktufbronnen	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
Kalkmoerassen	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
Veldbies-beukenbossen	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
Beuken-eikenbossen met hulst	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
Eiken-haagbeukenbossen	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
*Vochtige alluviale bossen	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
*Spaanse vlag	■	■	■	■	...	...	...	■	■
Beekprik	■	■	■	■	...	...	...	■	■
Bever	■	■	■	■	...	...	...	■	■
Geelbuikvuurpad	■	■	■	■	...	...	...	■	■
Ingekorven vleermuis	■	■	■	■	...	...	...	■	■
Kamsalamander	■	■	■	■	...	...	...	■	■
Meervleermuis	■	■	■	■	...	...	...	■	■
Rivierdonderpad	■	■	■	■	...	...	...	■	■
Vale vleermuis	■	■	■	■	...	...	...	■	■
Vliegend hert	■	■	■	■	...	...	...	■	■

- zeer gevoelig
- gevoelig
- niet gevoelig
- ☒ n.v.t.
- ... onbekend

Van oppervlakteverlies en versnippering is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake. Van verontreiniging en verdroging is geen sprake doordat de woningen op duurzame wijze worden gebouwd en gasloos worden gerealiseerd. De ontwikkeling heeft geen invloed op de grondwaterstanden in het gebied. Gezien de afstand tot het gebied kan worden gesteld dat er ter plaatse geen sprake zal zijn van verstoring door geluid, licht of trilling, optische verstoring of mechanische effecten.

#### Gebiedsbescherming – Stikstofdepositie

Stikstofdepositie vormt in Nederland al jaren een knelpunt bij de beoordeling van bestemmingsplannen en projecten. Dit wordt veroorzaakt doordat de toegestane stikstofdeposities in een groot gedeelte van de ruim 160 aanwezige Natura 2000-gebieden in Nederland wordt overschreden. Op 15 juli 2015 was het Programma Aanpak Stikstof (PAS) in werking getreden om het knelpunt op te lossen. Dit programma is echter onverbindend verklaard, omdat de Raad van State in hun uitspraak van 29 mei 2019 heeft geconstateerd dat de werking van de PAS in strijd is met artikel 6, lid 3 van de Europese

Habitatrichtlijn. Concreet betekent dit dat de stikstofdepositie bij nieuwe plannen en projecten getoetst dient te worden aan het kader dat gold voor de invoering van de PAS, oftewel direct aan de eisen vermeld in de Habitatrichtlijn.

Er is door Kompas een onderzoek naar de stikstofdepositie<sup>5</sup> uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit de rekenresultaten voor de gebruikersfase blijkt dat de stikstofdepositie onder de 0,00 mol/ha/jr. grenswaarde komt. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het project doorgang kan vinden zonder dat een ontheffing 'Wet natuurbescherming' benodigd is.

#### *Gebiedsbescherming – provinciaal beleid*

Het plangebied is niet gelegen binnen natuurgebieden die op basis van provinciale wet- en regelgeving bescherming genieten. Dit betreft de zogenoemde goudgroene natuurzones, bronsgroene landschapszones en zilvergroene natuurzones. Deze gebieden bevinden zich wel aan de randen van de dorpskern van Bunde. Het plan heeft gevolgen voor de waarden die in het gebied voorkomen en de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied.

#### *Soortenbescherming*

Binnen het plangebied komen geen beschermde of beschermenswaardige houtopstanden voor. Aangezien het terrein voortdurend in gebruik is geweest, is het niet aannemelijk dat er beschermde soorten voorkomen in het plangebied. Het bestaande pand, dat zal worden gesloopt, is ongeschikt voor het voorkomen van rust- en verblijfplaatsen van vogels of vleermuizen, vanwege het ontbreken van daarvoor geschikte voegen, overhangen en boeiboorden.

### **4.7.3 Conclusie**

Vanuit ecologisch oogpunt bestaat er geen belemmering tegen de voorgenomen planontwikkeling aan de Vliegenstraat 56 t/m 58b in Bunde.

## **4.8 Bodem**

### **4.8.1 Toetsingskader**

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

---

<sup>5</sup> Kompas, Stikstofdepositieberekening Vliegenstraat 58, kenmerk 21202 RAP01, d.d. 22 november 2021.

## 4.8.2 Onderzoek

Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

## 4.8.3 Conclusie

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de verhoogde concentraties in zowel de boven- en ondergrond, deze vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor het realiseren van appartementen op onderhavige locatie. Vanwege de diversiteit in bodemlagen dient men er rekening mee te houden dat voornoemde bodemlagen niet onderling vermengd mogen worden.

## 4.9 Water

### 4.9.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

### 4.9.2 Onderzoek

Er is door Geonius een infiltratieadvies<sup>7</sup> opgesteld voor het plangebied. Dit onderzoek was nodig voor de afkoppeling van regenwater bij de geplande nieuwbouw ter plaatse van het plangebied. Het advies bevat de resultaten van het infiltratieonderzoek en omvat een infiltratieadvies. Voor de uitgangspunten voor het ontwerp van de infiltratievoorziening wordt verwezen naar hoofdstuk 5.1 binnen het infiltratieadvies. De resultaten van het infiltratieonderzoek zijn getoetst aan de eisen van Waterschap Limburg en de Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor het afvoeren van hemelwater. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

### Bodemopbouw

De bodemopbouw kan op basis van de machinale boring en de eerder uitgevoerde sonderingen door middel van het volgende lagensysteem worden beschreven:

- Toplaag: Vanaf maaiveld wordt tot ca. NAP +49,6 m een toplaag aangetroffen bestaande uit een funderingspakket van ca 0,6 m dik. Dit pakket bestaat uit een zwak grindig en zwak siltig zandpakket.
- Tussenlaag: Hieronder bevindt zich een slecht doorlatend, sterk zandig leempakket welke zich doorzet tot ca. NAP +44,6 m.

<sup>6</sup> Aelmans, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Vliegenstraat 56/58 te Bunde (gemeente Meerssen), rapportnummer E203355.010/RHO, d.d. 9 december 2020.

<sup>7</sup> Geonius, Infiltratieadvies Nieuwbouw appartementen Vliegenstraat 58 te Bunde, rapport-nummer GC190763.R02.V2.0, d.d. 31 januari 2022.

- Onderlaag: Vervolgens wordt een zwak siltig, zandgrindpakket aangetroffen tot ca. NAP +41,0 m, waarna het pakket overgaat in een matig zandig grindpakket tot de maximaal verkende diepte van ca. 37,2 m.

#### Grondwater

Tijdens het grondonderzoek is in de boorgaten naar de actuele grondwaterstand gepeild. Deze werd aangetroffen op een diepte van ca. 7,9 m-maaiveld. Dit komt overeen met ca. NAP + 42,2 m. Het betreft hierbij slechts een eenmalige meting, waardoor deze waarneming slechts als indicatie kan gelden. Daarnaast kan als gevolg van spanningswater, lagenopbouw en lokale omstandigheden een afwijkende waarde worden aangetroffen. Wij wijzen erop dat de grondwaterstand van seizoen tot seizoen kan verschillen en in nattere jaargetijden mogelijk hoger wordt aangetroffen dan thans het geval is. Exacte grondwaterstanden kunnen alleen middels peilbuismetingen worden verkregen.

#### Doorlatendheid

Om de horizontale doorlatendheid van de bodem ten behoeve van infiltratie te berekenen, is één proef in de onverzadigde zone uitgevoerd volgens de omgekeerde open-boorgatmethode (Porchet). De gemeten doorlatendheid is gegeven in tabel 3.4.1. De resultaten van de meting zijn tevens opgenomen in de bijlagen. Gezien de hoge gemeten doorlatendheid, en er maar één meting is uitgevoerd, wordt geadviseerd in het ontwerp voor de dimensionering van het infiltratiesysteem van een lagere doorlatendheid (10 m/d) uit te gaan. Bij de doorlatendheidsmetingen worden drie metingen uitgevoerd. De eerste meting geeft meestal een hogere doorlatendheid omdat de aanwezige grond dan nog niet verzadigd is. Bij de volgende twee metingen raakt de grond langzaam verzadigd. De derde meting is meestal maatgevend voor de doorlatendheid. De gemeten doorlatendheid betreft 25 (m/d). De doorlatendheid kan derhalve gekwalificeerd worden als zeer goed.

#### Infiltratie hemelwater

De mogelijkheden voor infiltratie binnen het plangebied zijn als volgt:

1. Infiltratie in de bovengrond (tot ca. 1,0 m- maaiveld) door middel van oppervlakkige infiltratie via doorlatende verharde oppervlakten. Dit behoort tot de mogelijkheden, maar is geen economisch aantrekkelijke oplossing en zeer gevoelig voor dichtslibben (met name in de aangetroffen geroerde, silthoudende ondergrond). Doorlatende verhardingen kunnen wel toegepast worden om het af te koppelen oppervlak (en dus de toestroom van hemelwater) te beperken, bijvoorbeeld door de verhardingen met grind of grasbetontegels uit te voeren. Tevens zal rekening gehouden moeten worden met de geroerde toplaag, deze zal moeten worden verwijderd en vervangen door goed doorlatend materiaal.
2. Infiltratie in de bovengrond (tot ca. 1,0 m- maaiveld) middels een open bovengronds systeem zoals een infiltratieveld, wadi of greppel. Dit behoort tot de mogelijkheden, maar zal ten koste gaan van de beschikbare ruimte. Afhankelijk van de beschikbare ruimte is dit wel een economisch aantrekkelijk, robuust en goed onderhoudbaar systeem. De doorlatendheid is op dit niveau echter niet onderzocht en zal gezien de aangetroffen grondslag waarschijnlijk ontoereikend zijn.
3. Infiltratie in de ondiepe ondergrond (tot ca. 3,5 m- maaiveld) middels een ondergronds systeem. Hierbij valt te denken aan infiltratie via infiltratiekragen, infiltratiekoffers, putten en/of infiltratierool. Dit behoort tot de mogelijkheden. Het gekozen infiltratiesysteem dient wel op voldoende afstand van de bestaande en nieuwbouw geprojecteerd te worden. De doorlatendheid is op dit niveau echter niet onderzocht en zal gezien de aangetroffen grondslag waarschijnlijk ontoereikend zijn.

4. Infiltratie naar de diepere ondergrond (dieper dan ca. 3,5 m- maaiveld). Dit kan middels grindpalen naar een dieper niveau, op basis van de boringen en de doorlatendheidsmeting worden grindpalen tot een niveau van NAP +37 m geadviseerd.

### 4.9.3 Conclusie

Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondiepe ondergrond zal gezien de aangetroffen leemlagen ontoereikend zijn.

Op basis van de gemeten k-waarde van de diepere ondergrond in Tabel 3.4.1, wordt de doorlatendheid van de gemeten grindlaag als zeer goed geclassificeerd. Derhalve wordt geadviseerd de hoge doorlatendheid van het aangetroffen grindpakket te benutten als aanlegniveau voor grindpalen. Door middel van grindpalen kan het hemelwater worden geïnfiltreerd in het aangetroffen grindpakket, waarmee een korte leeglooptijd zal worden bereikt. Aanvullend op de grindpalen dient een ondiepe buffer te worden geplaatst om te voldoen aan een bergingseis waardoor het systeem niet zal overstromen bij een bui van  $T = 200$ .

De hoeveelheid toestromend water is berekend op basis van het afwaterend oppervlak en de gehanteerde bui. In paragraaf 5.1 binnen het infiltratieadvies is uiteengezet op basis van welke uitgangspunten het infiltratieadvies is gebaseerd en in paragraaf 5.2 is hiertoe een concreet ontwerpadvies gegeven voor de noodzakelijke infiltratievoorzieningen binnen het plangebied. Aanvullend hierop dient het voorgestelde infiltratiesysteem voorzien te worden van een nood overstort. Bij zeer intensieve buien (bijvoorbeeld  $T > 200$ ), zal het systeem het toestromende regenwater mogelijk niet kunnen verwerken en kan het regenwater gecontroleerd naar elders afstromen. Indien gekozen wordt voor een ondergrondse overstort op het gemeentelijke riool dan dient de overstort van een terugslagklep te worden voorzien.

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt een kader gecreëerd waarbinnen het toekomstig bouwplan dient te worden gerealiseerd. De exacte wijze waarop met hemelwater zal worden omgegaan, wordt uitgewerkt in het kader van de in de toekomst aan te vragen omgevingsvergunning voor het bouwen.

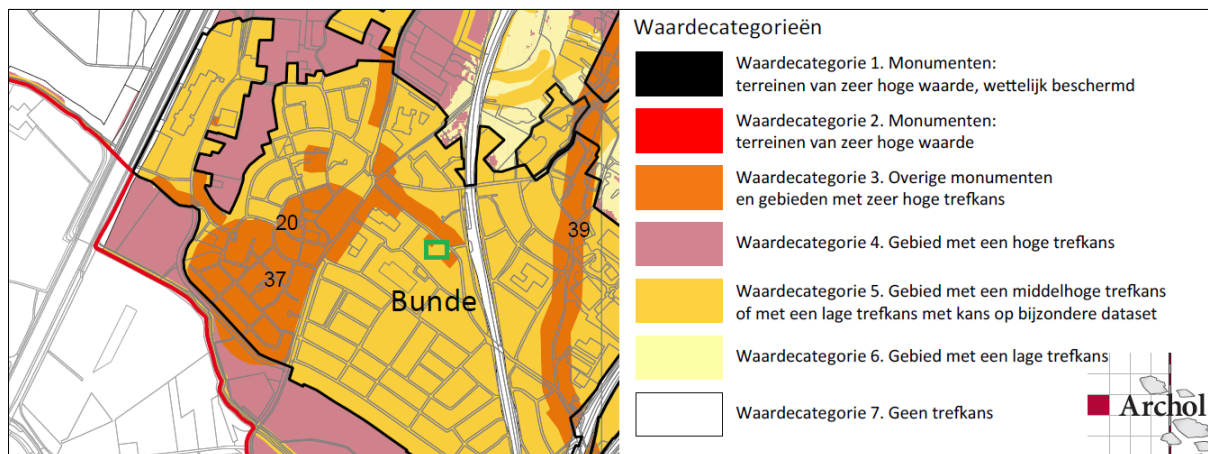
## 4.10 Archeologie

### 4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet waarvan de inwerkingtreding is voorzien op 1 juli 2022. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

De gemeente Meerssen heeft in 2011 haar archeologische beleid en beleidskaart vastgesteld, in de vorm van de beleidsnota ‘Archeologie en Cultuurhistorie op het Kruispunt Meerssen’. Het plangebied is ingevolgd deze beleidskaart gelegen in een gebied met waardecategorie 5, wat duidt op een gebied met een middelhoge trefkans of met een lage trefkans met kans op een bijzondere dataset.



Figuur 11. Uitsnede gemeentelijke archeologiekaart, plangebied groen omkaderd.

Over categorie 5-gebieden wordt het volgende gesteld: Om praktische redenen wordt voor de gebieden met een middelhoge trefkans of met een lage trefkans met kans op bijzondere dataset dezelfde vrijstellingsgrens gehanteerd. Bij deze categorie is de vrijstellingsgrens van de oppervlakte van het totaal te vergraven gebied verruimd tot 1000 m<sup>2</sup>, aangezien het risico hier geringer is dan in de eerdere categorieën, terwijl de belasting voor betrokkenen verminderd wordt. De vrijstellingsgrenzen van 50 cm diepte in bebouwd terrein blijft gehandhaafd. De vrijstellingsdiepte in het buitengebied wordt verruimd tot 40 cm onder het maaiveld, enerzijds om de belasting voor betrokkenen te verminderen, anderzijds omdat in deze categorie relatief veel door colluvium afgedekte zones aanwezig zijn, hetgeen conserverend werkt voor onderliggend bodemarchief. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 2500 m<sup>2</sup>. Dit is overeenkomstig de voorwaarde die de provincie stelt voor vergunningsaanvragen voor plangebieden binnen het aandachtsgebied ‘Via Belgica’.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

#### 4.10.2 Conclusie

Er is een dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan ter borging van de archeologische belangen. De oppervlakte van het bouwwerk geeft geen aanleiding om in deze fase al uitvoering te geven aan een archeologisch onderzoek. Daarnaast is de bodem al geroerd ten gevolge van de bestaande bebouwing. Vanuit archeologisch oogpunt bestaat er geen belemmering voor het plan. Uiteraard zullen archeologische vondsten tijdens de grondwerkzaamheden worden gemeld bij het bevoegd gezag.



## **4.11 Cultuurhistorie**

### **4.11.1 Toetsingskader**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Limburg sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

### **4.11.2 Onderzoek**

Met behulp van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is inzichtelijk gemaakt welke cultuurhistorische waarden zich in en rondom het plangebied bevinden. In het plangebied bevinden zich geen monumentale panden of bomen, en het bevindt zich niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht. De provinciale kaart geeft aan dat het gebied onderdeel uitmaakt van de historische dorpskern en dat er sinds 1830 weinig is veranderd aan de wegenstructuur en het bebouwingspatroon.

### **4.11.3 Conclusie**

Het plan is vanuit cultuurhistorisch oogpunt aanvaardbaar en brengt geen wijzigingen aan in het bebouwingspatroon of de wegenstructuur. Vanuit cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor het planvoornemen.

## **4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### **4.12.1 Toetsingskader**

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van vijftien appartementen mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

In bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd.

De voorgenomen ontwikkeling van 15 woningen valt onder onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. in de categorie D11.2: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien sprake is van een oppervlakte van 100 hectare of meer, de ontwikkeling een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer betreft. Deze drempelwaarden worden bij de voorliggende ontwikkeling bij lange na niet overschreden.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

#### **Tabel: Criteria bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling**

---

##### **Kenmerken van het project**

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

---

##### **Plaats van het project**

- Bestaand grond gebruik

- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

---

#### Kenmerken van het potentiële effect

---

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Omdat het plan wel voorziet in een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het aantal woningen ruimschoots onder de drempelwaarde valt zoals aangegeven in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

#### 4.12.2 Onderzoek

##### Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	De ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 15 woningen. Dit betreffen verschillende typen woningen, waaronder woningen in de sociale huursector, vrije huursector en in de koopsector. Onderhavig planvoornemen voorziet daarnaast gedeeltelijk in levensloopbestendige woningen in verschillende types. Het betreft een combinatie van (levensloopbestendige) woningen in het middeldure huur- en het koopsegment. Ten behoeve van de nieuwe woningen worden, zo veel als mogelijk, op eigen terrein parkeerplaatsen gerealiseerd.
Cumulatie met andere projecten	Nee. Het betreft uitsluitend de voorliggende ontwikkeling van een woningbouwlocatie.
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	N.v.t.
Productie van afvalstoffen	N.v.t.
Verontreiniging en hinder	Geluid: er is geen aanvraag voor hogere waarden vereist. In het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zullen wel maatregelen moeten worden genomen om de geluidshinder van de Vliegenstraat te verminderen (zie par. 4.1.3) Luchtkwaliteit: zowel met als zonder ontwikkeling wordt aan alle grenswaarden voldaan (zie par. 4.2.3). Milieuzonering: de beoogde woningen binnen het plangebied vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Daarnaast dient volledigheidshalve opgemerkt te worden dat er geen sprake is van onaanvaardbare geluidhinder die wordt veroorzaakt door de nieuwe verkeersbe-

	<p>wegingen van het planvoornemen op de omliggende reeds bestaande woningen. In paragraaf 4.1.2 heeft hieromtrent een toelichting plaatsgevonden. Voor een gemengd gebied geldt dat de geluidsbelasting (etmaalwaarde) 48 dB(A) op de gevels van nabijgelegen geluidsgevoelige objecten mag bedragen. Deze grens wordt niet overschreden. Wel dienen er maatregelen genomen te worden voor het garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en om een maximaal binnenniveau van 33dB te garanderen. Voor het overige vinden er in de omgeving van het plangebied geen milieubelastende activiteiten plaats waarvan de hindercontour tot het plangebied reikt. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt worden als gevolg van de voorliggende ontwikkeling. Vanuit het aspect milieuzonering zijn er, met inachtneming van de voorgestelde maatregelen, geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het woongebied (zie par. 4.3.3).</p> <p>Geur: er is geen sprake van geurhinder van veehouderijen in het plangebied, gezien de grote afstand tot omliggende veehouderijen (zie par. 4.4.2).</p>
Risico van ongevallen	<p>Het voorliggend plan maakt geen risicovolle activiteiten mogelijk. Daarnaast zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied vanwege risicovolle inrichtingen en transportroutes in de omgeving.</p>

Vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten. In de nieuwe woningen is daarnaast sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### Plaats van het object

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie bestaat het plangebied hoofdzakelijk uit een akkerbouwperceel (grasland). Momenteel zijn er houtopstanden en gebouwen aanwezig binnen het plangebied. Ten zuidwesten grenst het plangebied aan de achtertuinen van diverse woningen. Ten noordoosten van het plangebied ligt een woonzorgcomplex voor ouderen met maatschappelijke functie.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder dacht voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)</li> <li>• Gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden</li> </ul>	<p>Het plangebied is niet gelegen in een gevoelig gebied als bedoeld in artikel 1 van de Bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.</p> <p>Er is geen sprake van gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.</p>
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.

Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Het plangebied maakt geen deel uit van een landschap van historisch of cultureel belang (zie par. 4.11). Uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek (zie par. 4.10.2) is geconcludeerd dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.
--	--

Vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

#### Gevoelig gebied<sup>8</sup> (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Gevoelig gebied	Toets
Beschermde natuurmonument	Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een beschermd natuurmonument.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Het plangebied is niet gelegen binnen een Habitat en Vogelrichtlijngebied (zie par. 4.7). Gezien de aard van de ontwikkeling en de ligging tegen de kern aan worden geen negatieve effecten verwacht op Natura 2000-gebieden in de omgeving. Door middel van een Aeries-berekening is aangetoond dat negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie op voorhand zijn uitgesloten.
Watergebied van internationale betekenis	Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een watergebied van internationale betekenis.
NNN	Het plangebied is niet gelegen in het NNN.
Landschappelijk waardevol gebied	Nee. Het gebied is niet als zodanig bestemd.
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden	Het plangebied niet gelegen binnen dergelijke gebieden.
Beschermde monument	Er is geen sprake van een beschermd monument.
Belvédère-gebied	Er is geen sprake van een Belvédère gebied.

Het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

#### Kenmerken van het potentiële effect

Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Er zijn geen effecten te verwachten die uit te drukken zijn in geografische zone en/of grootte van de getroffen bevolking.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Er is sprake van een kleinschalig initiatief dat geen grensoverschrijdend karakter heeft.
Waarschijnlijkheid van het effect	Geen effecten te verwachten.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	De effecten van de woningbouw zijn blijvend maar niet van dien aard dat sprake is van significant negatieve effecten op het milieu, die het opstellen van een MER noodzakelijk zouden maken.

#### 4.12.3 Conclusie

1. De ontwikkeling van woningen komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r..  
Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;

<sup>8</sup> In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

2. De activiteiten vallen wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De in kolom 2 bij categorie D11.2 genoemde drempelwaarde wordt bij lange na niet overschreden;
3. Omdat de activiteiten wel worden genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar de drempelwaarden niet worden overschreden, dient voor dit plan wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd;
4. Uit de uitgevoerde m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de activiteiten op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leiden en dus geen aanleiding vormen om op grond hiervan alsnog een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

### 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

### 5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op de onderliggende beheersverordening 'Kernen' en recente bestemmingsplannen voor woningbouwinitiatieven in de gemeente. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Meerssen nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

#### *Hoofdstuk 1: inleidende regels*

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages,

hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

### *Hoofdstuk 2: bestemmingsregels*

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

### *Hoofdstuk 3: algemene regels*

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria,



die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

- algemene procedureregels voor het toepassen van de bevoegdheid om nadere eisen te stellen;
- overige regels

#### *Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels*

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

## **5.3 Bestemmingen**

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

### *Wonen*

Binnen deze bestemming, die is toegepast voor het gehele plangebied, mag worden gewoond, en aanverwant gebruik worden uitgevoerd, zoals het uitoefenen van een beroep aan huis en het hebben van een tuin en parkeervoorzieningen. In de regels is bepaald aan welke maatvoering het hoofdbouw moet voldoen en hoeveel woningen er binnen het plangebied zijn toegestaan. Tevens zijn bouwregels opgenomen voor de maatvoering en situering van bijgebouwen. Deze bouwregels zijn grotendeels afgestemd op het bouwplan. Daarnaast zijn er enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen om bijvoorbeeld een overkapping of grotere bouwhoogte toe te staan. De specifieke gebruiksregels bepalen tot slot welke eisen er gelden voor het hebben van een beroep aan huis, welk gebruik sowieso als strijdig met de bestemming wordt gezien en onder welke voorwaarden er van de gebruiksregels kan worden afgeweken.

### *Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5*

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor het gehele plangebied. Op grond van de beheersverordening en het gemeentelijke archeologiebeleid is het plangebied gelegen in een zone waar een lage archeologische verwachting geldt. Dit betekent dat er een vergunningplicht moet worden opgenomen in het bestemmingsplan voor bouwwerkzaamheden en werkzaamheden in de bodem met een grotere oppervlakte dan 1.000 vierkante meter en dieper dan 50 centimeter. De aanvraag voor de omgevingsvergunning moet worden onderbouwd met een archeologisch onderzoek. De bestemmingsregels bevatten verder bepalingen over de voorwaarden en de toelaatbaarheid van de werkzaamheden.

## 6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

#### 6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

Bij voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft op basis van artikel 3.1.1 Bro overleg plaatsgevonden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn. De reacties uit dit vooroverleg zijn in de 'naam nota' (zie bijlagen) samengevat en voorzien van commentaar. Voorliggend bestemmingsplan is, waar nodig, aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreacties.

### **6.2.2 Inspraak**

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Dit plan is voor inspraak in procedure gebracht. Voorliggend bestemmingsplan is, waar nodig, aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties.

### **6.2.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

