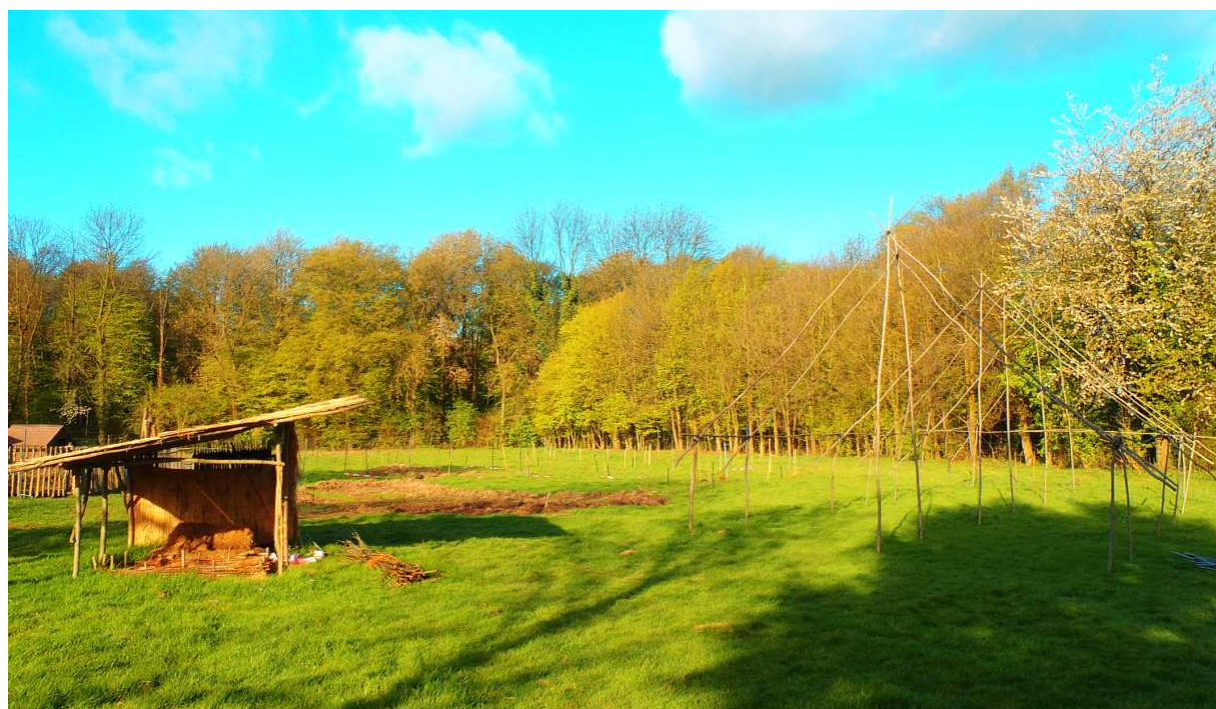


Ruimtelijke onderbouwing Moerveld buitencentrum voor erfgoed-educatie



locatie: Hazenstraat ong., kadastraal bekend sectie R, nummers 4303, 4304, 4367, 4368 en 4369, gemeente Meerssen

datum: 09-11-12

opsteller: J. Hannen, Bouwadviesbureau Jos Hannen, Oude Stevensweerderweg 3, 6101XW Echt, e-mail jos.hannen3@gmail.com

Inhoudsopgave

1 Inleiding

| | |
|-----------------------------------|---|
| 1.1 Aanleiding | 2 |
| 1.2 Ligging van het plangebied | 2 |
| 1.3 Het vigerende bestemmingsplan | 2 |

2 Projectprofiel

| | |
|-----------------------------------------------------|---|
| 2.1 Gebiedsbeschrijving | 3 |
| 2.2 Projectbeschrijving | 3 |
| 2.3 Ruimtelijke inpassing | 3 |
| 2.4 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing | 4 |
| 2.5 Parkeren en ontsluiting | 5 |
| 2.6 Duurzaamheid | 6 |

3 Beleidskader

| | |
|--------------------------------------------------------------|----|
| 3.1 Inleiding | 6 |
| 3.2 Rijksbeleid | 6 |
| 3.2.1 <i>Nota ruimte</i> | 6 |
| 3.2.2 <i>Nota Belvedere</i> | 7 |
| 3.3 Provinciaal beleid | 7 |
| 3.3.1 <i>POL 2006</i> | 7 |
| 3.3.2 <i>POL aanvulling Nationaal landschap Zuid-Limburg</i> | 9 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid | 10 |
| 3.4.1 <i>Toekomstvisie Meerssen</i> | 10 |

4 Sectorale aspecten

| | |
|-------------------------------------|----|
| 4.1 Algemeen | 10 |
| 4.2 Bodemkwaliteit | 11 |
| 4.3 Geluidhinder | 11 |
| 4.4 Luchtkwaliteit | 11 |
| 4.5 Bedrijven en milieuzoneringen | 12 |
| 4.6 Externe veiligheid | 12 |
| 4.7 Kabels en leidingen | 13 |
| 4.8 Grondwaterbeschermingsgebied | 13 |
| 4.9 Bodembeschermingsgebied | 13 |
| 4.10 Flora en fauna | 13 |
| 4.11 Archeologie en cultuurhistorie | 14 |

5 Waterparagraaf

| | |
|-----------------------------------|----|
| 5.1 Watertoets | 15 |
| 5.2 Waterhuishoudkundige situatie | 15 |
| 5.3 Invloed van het planvoornemen | 16 |
| 5.4 Hemelwater | 16 |
| 5.5 Riolering | 17 |

6 Haalbaarheid

| | |
|-----------------------------------|----|
| 6.1 Exploitatieplan | 17 |
| 6.2 Financiële haalbaarheid | 17 |
| 6.3 Maatschappelijke haalbaarheid | 17 |
| 6.4 Conclusie | 17 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het terrein van de voormalige politiehondenclub aan de Hazenstraat in Bunde wil de Stichting Moerveld een buitencentrum voor erfgoed-educatie met bandkeramisch huis en op termijn een kantoorgebouw realiseren.

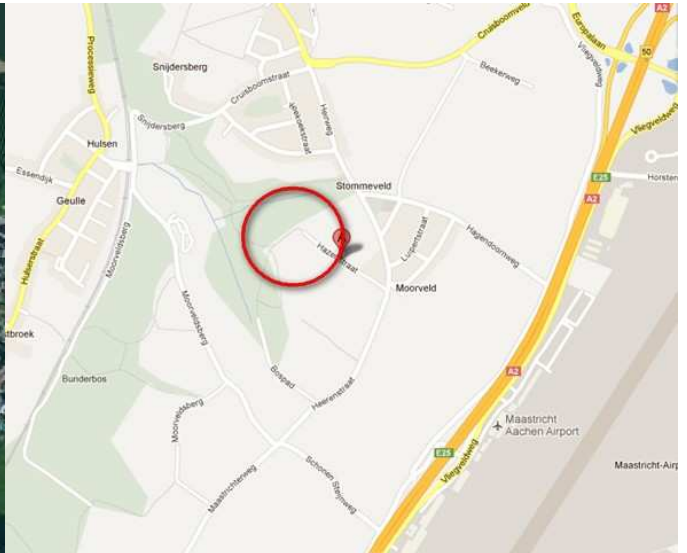
Het realiseren van een bandkeramisch huis en op termijn een kantoorgebouw is conform het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Deze nieuwe zaken zullen in de huidige actualisatie van het bestaande bestemmingsplan Kom Geulle opgenomen worden.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het westen van de gemeente Meerssen, op een plateau aan de rand van de Maasvallei ten westen van de rijksweg A2 en het vliegveld Maastricht-Aachen Airport. Het gebied ligt ten zuiden van de kern Geulle ‘boven’, ten westen van de kern Moerveld en ten oosten van de kern Geulle ‘beneden’.



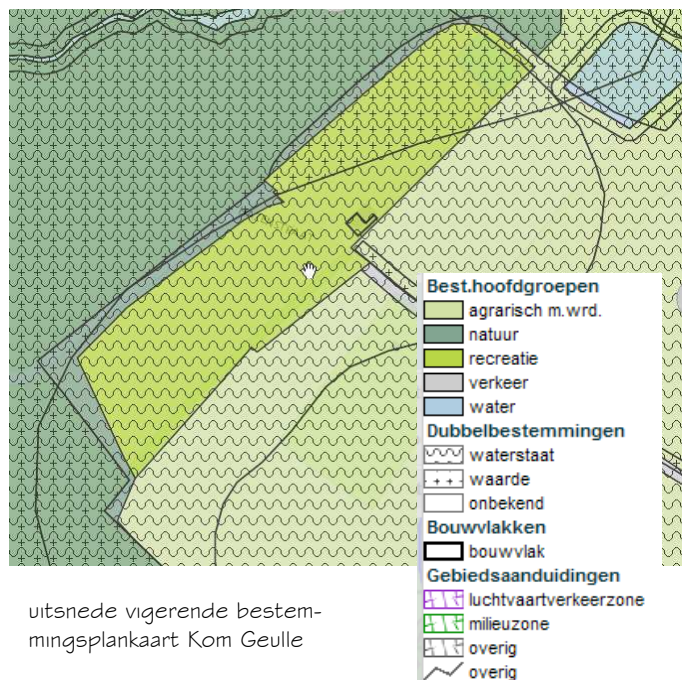
luchtfoto met globaal afgekaderd plangebied



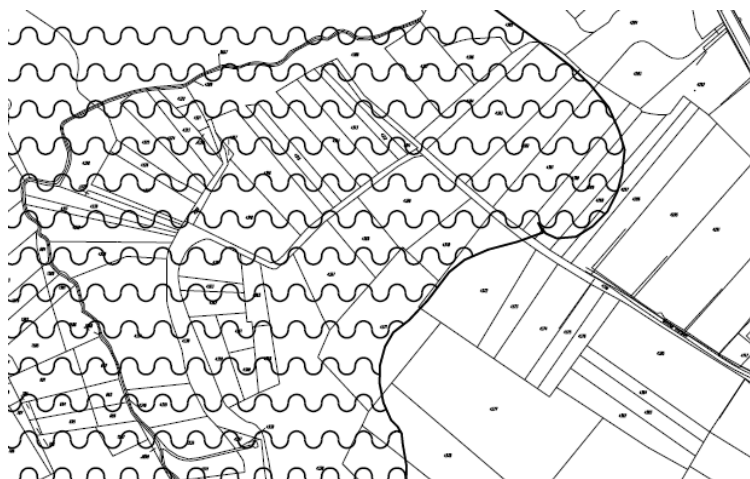
verkeerskaart met globaal afgekaderd plangebied

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan ‘Kom Geulle’, dat door de raad van de gemeente Meerssen is vastgesteld op 4 juni 2009. Ter plaatse van het plangebied is de bestemming ‘recreatie’ van toepassing. De betreffende gronden zijn bestemd voor dagrecreatie. Met bebouwingsgrenzen is aangegeven waar het oprichten van bebouwing mogelijk is. Op ‘bestemmingskaart B -dubbele bestemmingen’ is te zien dat het plangebied mede is bestemd als waterstaat-erosie beperkingsgebied en grondwaterbeschermingsgebied. Tevens ligt het plangebied in de milieuzone-bodem beschermingsgebied.



uitsnede vigerende bestemmingsplankaart Kom Geulle



Uitsnede uit plankaart B m.b.t. erosie

2 Projectprofiel

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in het noorden van de gemeente Meerssen, op een plateau aan de rand van de Maasvallei ten westen van de rijksweg A2 en het vliegveld Maastricht-Aachen Airport. Naar het westen toe ligt direct achter het plangebied een hellingbos.

Het buitengebied bestaat overwegend uit agrarische gronden, afgewisseld met bosgebieden. De percelen die (gedeeltelijk) deel uitmaken van het plangebied staan kadastraal bekend als gemeente Meerssen, sectie R, nummers 4303, 4304, 4367, 4368 en 4369.

In totaal is het plangebied circa 10.635 m² groot.

2.2 Projectbeschrijving

Het planvoornemen gaat uit van het realiseren van een buitencentrum voor erfgoed-educatie met bandkeramisch huis en op termijn een uitbreiding met een kantoorgebouw voor de Stichting Moerveld. De Stichting Moerveld wil mensen in contact brengen met hun leefomgeving, erfgoed, cultuur, natuur en milieu en vanuit die verbondenheid een duurzame toekomst inrichten.

Moerveld wordt een praktisch buitencentrum waar (jonge) mensen een glimp ervaren van leven en werken van de mensen die ooit eerder op deze plek leefden door

- de bouw en inrichting van een ijstijd-jachtkamp en een bandkeramische nederzetting;
- activiteiten, themadagen en evenementen rondom (pre)historische thema's;
- (be)oefenen van oude technieken en ambachten;
- een ontmoet- en uitwisselplek te zijn voor iedereen die een bijdrage wil leveren aan Moerveld.

2.3 Ruimtelijke inpassing

De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod.

Het realiseren van een buitencentrum voor erfgoed-educatie met bandkeramisch huis en op termijn een kantoorgebouw sluit aan bij de actuele behoefte van recreatie en educatie. Zo ontstaat een economische drager van (delen) van het platteland en is ook de vitaliteit van de landelijke gebieden gebaat.

2.4 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

Noordelijk van de Hazenstraat

Het bestaande lokaal en de parkeergelegenheid worden aan het zicht onttrokken door het plaatsen van een meidoornhaag. De bestaande verharde vijver wordt als ecologische waterpartij ingericht en in het landschap ingepast.



Boven: bestaande hondenhokken die worden gesloopt.

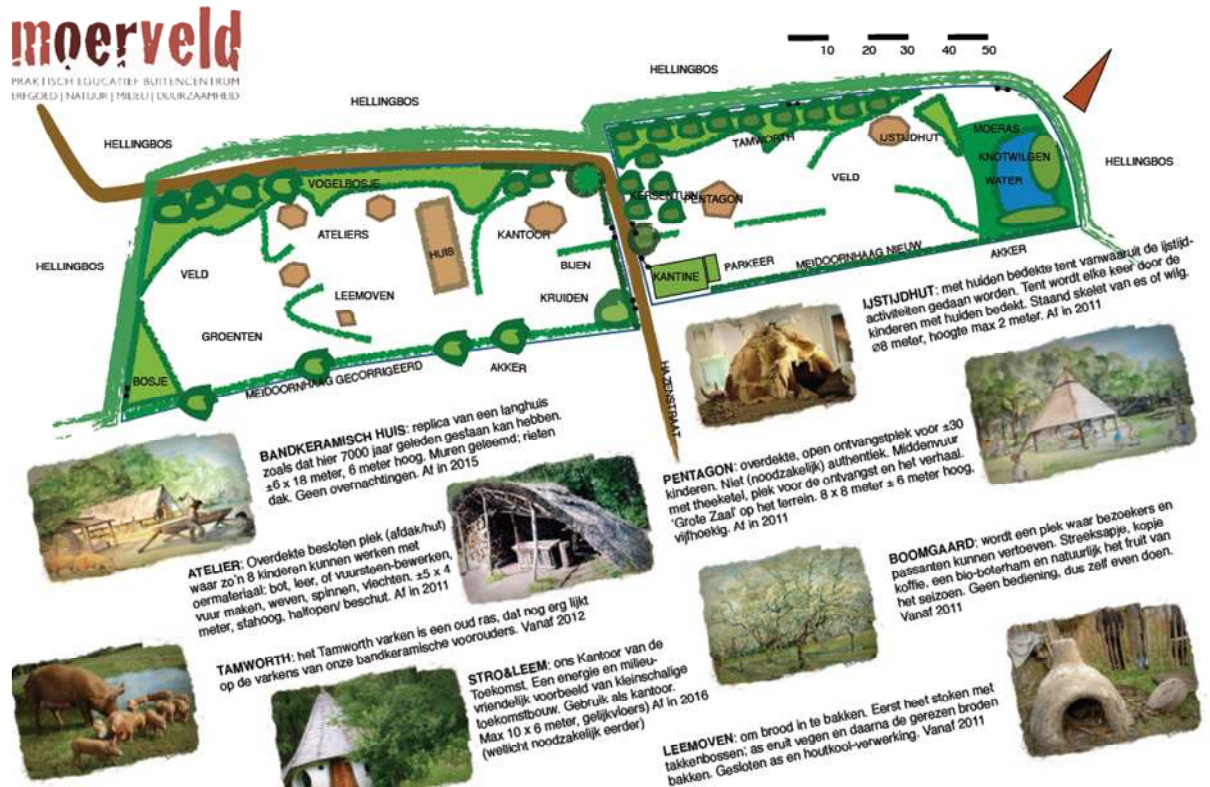
Links: de bestaande vijver

De overige onbebouwde gronden binnen het plangebied zullen worden heringericht volgens onderstaand overzicht, waarna ze eveneens benut gaan worden ten behoeve van het buitencentrum.

Zuidelijk van de Hazenstraat

Tegen het hellingbos wordt een vogelbos aangelegd waarin de kinderen naar hartelust kunnen ravotten en oer-hutten bouwen. Hierdoor wordt een geleidelijke overgang van het open land naar de bosrand gecreëerd. De bestaande meidoornhaag wordt gecorrigeerd en aangevuld. De nieuwe bebouwing wordt uitgevoerd als authentieke lemen (paal) gebouwen met rieten dak en zoveel mogelijk ingepast in het landelijk gebied zodat de aantasting van open landelijke gebied

en beperkt blijft.



globaal overzicht van de inrichting van het buitencentrum

Tijdelijke bouwwerken

- Werkplaatsten: Deze bouwwerken zijn een onderdeel van de educatie-activiteiten en worden nadat zij zijn gerealiseerd afgebroken en elders weer opgericht. Het gaat hier dus niet om het gebruiken van gebouwen maar om een activiteit.
- IJstijdhut: Is net als de ateliers een activiteit in het kader van praktijkoefeningen en zullen na realisatie weer afgebroken worden.

Bouwvergunningvrij

Pentagon. Deze overkapping zal een functie vervullen bij regen en zonneschijn.

Omgevingvergunningplichtig

- Kantoor: afhankelijk van de ontwikkelingen zal er op termijn een kantoor van ca. 10x6m gebouwd worden. De vorm en afmetingen zullen aan de toekomstige wensen en eisen voldoen. Om dit mogelijk te maken is een nieuw bouwvlak voorzien.
- Bandkeramisch huis: In een tweede nieuwe bouwblok zal een bandkeramisch huis gerealiseerd worden (6x18m en 6m hoog). Naast de historische kenmerken zal dit gebouw ook voldoen aan het bouwbesluit. Het gebouw zal functioneren als leer- en ontmoetingsplaats waarvan maar een paar uur per dag gebruik gemaakt wordt.

2.5 Parkeren en ontsluiting

Gelijk aan de huidige situatie wordt het plangebied direct ontsloten op de Hazenstraat. De Hazenstraat is geen doorgaande weg, maar dient slechts ter ontsluiting van het achterliggende agrarische gebied. De doelgroep zijn de lokale scholen. Bij voorkeur komen de kinderen al fietsend naar het terrein. Dit zal zo veel mogelijk gepromoot worden door de Stichting Moerveld, net zoals carpoolen of kiss and ride.

Op het eigen terrein zijn 20 parkeerplaatsen. Deze zijn voldoende voor de volgende activiteiten:

- Ca. 60 keer per jaar (tijdens schooluren, maandag t/m vrijdag) wordt één groep per moment op het terrein ontvangen. Uitgegaan wordt van maximaal 5 auto's.
- Ca. 3 keer per jaar op themadagen voor de scholen, komen er maximaal 3 groepen op het terrein (maximaal 12 auto's).
- Ca. 30 keer per jaar buiten de schooluren worden de zogenaamde Moerdonders ontvangen (ca. 10 kinderen, geen parkeerplaats nodig).
- Ongeveer 15 keer per jaar buiten de schooluren zijn voor kinderfeestjes van ongeveer 10 kinderen 2 a 3 parkeerplaatsen nodig).
- Ongeveer 15 keer per jaar buiten de schooluren worden buitenschoolse groepen (ca. 12-24 kinderen) ontvangen. Hierbij zijn maximaal 5 parkeerplaatsen nodig.
- Ongeveer 2 keer per jaar tijdens publieks-activiteiten (zaterdag en zondag) wordt de zogenaamde Tijdmarkt gehouden. Bij deze erfgoed activiteit zal de parkeermogelijkheid op het terrein niet voldoende zijn en zal een beroep gedaan worden op de parkeerruimte in de Heerenstraat en omgeving.

Als gevolg van het planvoornemen zullen met 20 parkeerplaatsen op het eigen terrein geen parkeerproblemen optreden. De verkeersdruk zal niet noemenswaardig veranderen.

2.6 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Ook de gemeente Meerssen heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid op diverse manieren bereikt.

- (jonge) mensen worden in contact gebracht met hun leefomgeving, erfgoed, cultuur, natuur en milieu, wordt het milieubewustzijn verhoogd en daarmee een duurzame samenleving;
- alle gebouwen worden met natuurlijke materialen uitgevoerd;
- het van de daken afstromende hemelwater zal worden afgevangen en opgeslagen in een opvangtank. Vervolgens wordt het water ter plaatse hergebruikt ten behoeve van de sanitaire voorzieningen (zoals doorspoelen toiletten) en voor de beregening van de tuin. Hiermee wordt enerzijds het riool ontlast en anderzijds leidingwater bespaard.

Het planvoornemen is daarmee een zeer duurzaam project.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor alle vier pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden.

Het plangebied ligt binnen de Rijksbufferzone Maastricht-Sittard/Geleen. Rijksbufferzones hebben twee belangrijke functies: behoud van het open landschap en ruimte voor recreatie. Als open landschap zorgen ze ervoor dat steden niet aan elkaar groeien (buffer tussen de steden) en bieden ze mensen uit de stad een plek om van dat open landschap te genieten, te ontspannen en hun vrije tijd te besteden. De zones moeten vrij blijven van grootschalige bebouwing, zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, glastuinbouw en intensieve veehouderij.

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij is het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' leidend.

Toeristisch-recreatief gebruik

In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat het huidige aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen, zowel kwalitatief als kwantitatief onvoldoende voldoet aan de recreatiewensen van onze samenleving. De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoeft van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen. Daarmee is ook de vitaliteit van de meer landelijke gebieden van Nederland gebaat.

3.2.2 Nota Belvedere

Het plangebied is gelegen aan de rand van het Belvedere-gebied Heuvelland. De beleidsnota Belvedere, over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Cultuurhistorie moet een inspiratiebron zijn en kwaliteitsimpuls vormen voor de ruimtelijke inrichting van Nederland. Een eerste vereiste daartoe is het voorkomen van de teloorgang van het bodemarchief(-archeologie) en het respecteren van historische gegevens bij behoud, ontwerp en herinrichting van bestaande en nieuwe gebieden.

De nieuwe bebouwing wordt uitgevoerd als authentieke lemen (paal) gebouwen en zoveel mogelijk ingepast in het landelijk gebied zodat de aantasting van open landelijke gebieden beperkt blijft. Tevens draagt het planvoornemen bij aan een leefbare en veilige samenleving, aangezien de herinrichting van het recreatieterrein verpaupering van het bestaande terrein en bestaande bebouwing tegengaat en nieuwe educatieve en economische activiteiten in de omgeving integreert.

Het planvoornemen past zodoende binnen het in de Nota Ruimte geformuleerde beleid. Voor het plangebied wordt in de Nota Ruimte voorts geen specifiek beleid geformuleerd.

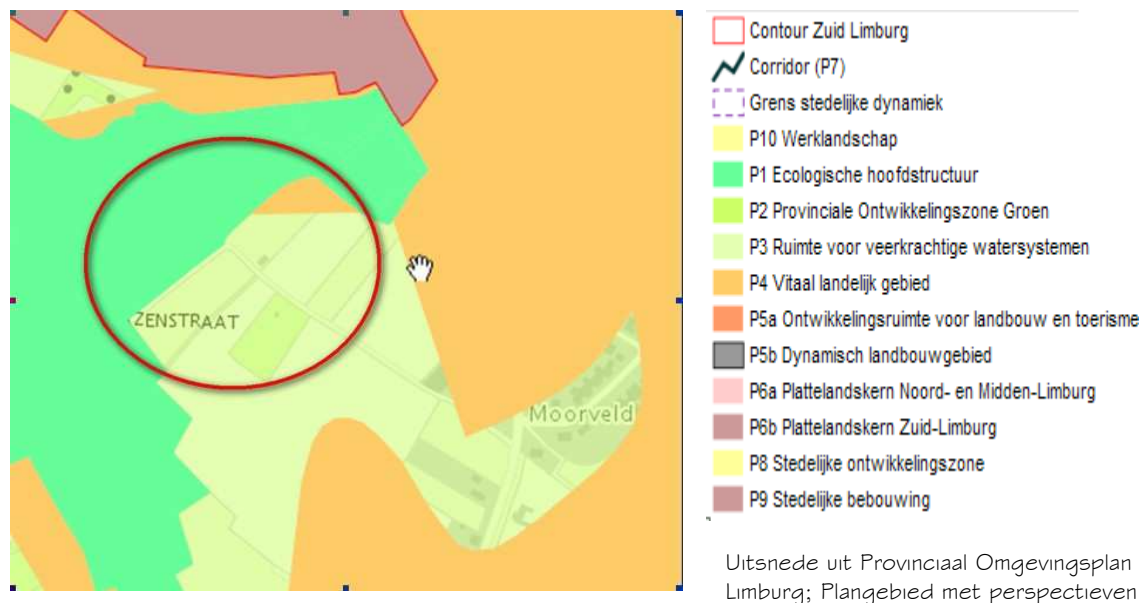
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het POL2006 (actualisatie januari 2011) is een integraal plan. Het is vergelijkbaar met een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling. Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Perspectieven

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met



betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied.

Het plangebied valt onder het perspectief P 3. Het perspectief Veerkrachtige watersystemen (P3) heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voorzover deze geen deel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG). De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied P3 zijn veel toeristisch voorzieningen aanwezig. De ontwikkeling van deze functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie, en gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en “compensatie” van verloren gaande omgevingskwaliteiten. De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueelruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling in aanvulling op de perspectieven 1 en 2.

De uiterste noordelijke punt van het plangebied is ingedeeld als Vitaal landelijk gebied (P4). Het perspectief Vitaal landelijk gebied (P4) omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor

de toeristische sector, en (onder voorwaarden) voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische en niet-agrarische gebouwen.

3.3.2. POL-aanvulling Nationaal landschap Zuid-Limburg

Op basis van de Nota Ruimte is het gebied aangewezen en nader begrensd als Nationaal Landschap Zuid-Limburg (POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg, 2005). Tot het Nationaal Landschap behoren ook de rijksbufferzones tussen de stadsregio's.

Het plangebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het landelijk gebied Zuid-Limburg maakt deel uit van het Drielandenpark, het groene hart van een internationaal stedelijk netwerk. Het is een uniek kleinschalig cultuurlandschap van plateaus, doorsneden met dalen en verspreid liggende natuurgebieden. Het gebied is ook cultuurhistorisch gezien bijzonder rijk, onder meer door de aanwezigheid van vakwerkhuisen, carréboerderijen, kastelen en kloostercomplexen. De toeristische sector in het gebied is sterk ontwikkeld.

Aan de kernkwaliteiten uit de Nota Ruimte voor nationaal landschap, zijnde:

- het reliëf;
- het groene karakter;
- de schaalcontrasten,

is de volgende kernkwaliteit toegevoegd: de kenmerkende en gebiedseigen cultuurhistorische elementen.

Het beschermen en versterken van deze landschappelijke kernkwaliteiten is een leidend aspect bij ontwikkelingen binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het beleid voor bouwen buiten de contouren in de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg is de Limburgse invulling van het ja, mits-beleid uit de Nota Ruimte. De landschappelijke kernwaarden zijn een verbijzondering van het basiskapitaal uit deze POL-herziening.

Naast de bovenstaande kernkwaliteiten is een bijzondere kwaliteit van Zuid-Limburg, dat veel landschappelijke waarden nog in een oorspronkelijke, betekenisvolle samenhang tussen ondergrond, natuur en cultuurhistorie voorkomen.

De ambitie is het om het nationaal landschap in samenhang met stedelijke gebieden te ontwikkelen als een welvarend gebied, waar het goed wonen, werken en recreëren is. De maatschappelijke en toeristische voorzieningen staan op een hoog peil terwijl de zorg voor versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kernkwaliteiten duurzaam is gewaarborgd. Voor de ontwikkeling van de regio is het belangrijk dat er meer samenhang wordt gebracht in het behoud van een vitale sociaaleconomische basis, de ontwikkeling van de groene en cultuurhistorische waarden en het recreatief medegebruik.

Voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is sprake van een “ja, mits”-beleid. Bestemmingswijzingen zijn alleen toegelaten voor zover daarbij de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt, en in ieder geval niet leiden tot een uitleglocatie voor stads- en dorpsontwikkeling, glastuinbouwlocatie, grootschalig bedrijventerrein of grootschalig infrastructuurproject.

In de bufferzones wordt invulling gegeven aan het grootschalige groen karakter en versterking van de recreatieve mogelijkheden. In de Rijksbufferzones geldt buiten de contouren rond de plattelandskernen een “nee, tenzij”-beleid voor verstedelijking. In principe is er geen ruimte voor nieuwe gebouwen. Er wordt een uitzondering gemaakt voor restaurants, cafe's,

kleinschalige hotels en kampeerbedrijven omdat deze de recreatieve functie van de Rijksbufferzone kunnen versterken. Bebouwing is bij deze uitzonderingen wel mogelijk indien dit gepaard gaat met: (1) een tegenprestatie voor natuur, water, landschap of recreatie of (2) sloop die leidt tot een substantiële vermindering van de bebouwing.

Het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op de kernkwaliteiten van het nationale landschap. De nieuwe bebouwing wordt uitgevoerd als authentieke lemen (paal) gebouwen en zoveel mogelijk ingepast in het landelijk gebied. Op eigen terrein wordt tegen het hellingbos een vogelbosje aangelegd waardoor een geleidelijke overgang van het open land naar de bosrand wordt gecreëerd. Door de groene en duurzame insteek van het buitencentrum voor erfgoed-educatie en het nagestreefde contact met de natuur en de agrarische omgeving worden deze kernkwaliteiten op een educatieve manier benut. Van aantasting is geen sprake, er treedt juist een verbetering op ten aanzien van de huidige situatie, doordat o.a. de betonnen vijverbak ecologisch verantwoord en natuurlijk wordt ingericht, waarmee deze een betere landschappelijke inpassing krijgt. Ook de rest van het terrein wordt volgens de overzichtskaart op pagina 4 ingericht. Zie ook paragraaf 5.3 'Invloed van het planvoornemen' op pagina 16.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Meerssen

De gemeente Meerssen heeft in augustus 2004 het toekomstbeeld voor 2015 geschetst, zoals de gemeente dat wenst na te streven. Dit beeld is beschreven in de visie 'Meerssen mag (me)er zijn in 2015'. Meerssen ziet zichzelf vooral als een rustige, landelijke en groene gemeente. Bij de boordeling van het woon-en leefklimaat door de inwoners is dit ook naar voren gekomen.

Een van de belangrijkste aspecten is het belang van leefbaarheid in de kernen. Deze staat onder druk. Om de leefbaarheid in de kernen te behouden is doortrekken van bestaand beleid niet voldoende. Er dient creatief te worden ingespeeld op ontwikkelingen. Het planvoornemen voorziet in de tegemoetkoming aan twee belangrijke opgaven, namelijk enerzijds het behouden van het aanwezige landschap en anderzijds het belang van behoud en aandacht van het cultureel erfgoed gecombineerd met educatie en jeugdbeleid

Ook het waarborgen van een goed onderwijsniveau staat voorop. In dat opzicht sluit het planvoornemen aan bij het beleid uit de toekomstvisie. Binnen de gemeente en de regio bestaat momenteel nog geen buitencentrum voor erfgoed-educatie met een dergelijke groene insteek. Door de inpassing van het nieuwe buitencentrum voor erfgoed-educatie wordt het aanbod aan recreatie en educatie op een kwalitatieve wijze vergroot.

4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen gaat uit van het realiseren van een buitencentrum voor erfgoed-educatie met bandkeramisch huis en op termijn een uitbreiding met een kantoorgebouw. Voorheen was hier een hondentrainingscentrum gevestigd.

Op basis van historisch onderzoek (bodemkwaliteitskaart gemeente Meerssen) kan gesteld worden dat de locatie geen risico's bevat, waardoor geen onderzoeksplicht geldt.

4.3 Geluid

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Aangezien het planvoornemen gaat om het realiseren van een buitencentrum voor erfgoed-educatie met bandkeramisch huis en op termijn een uitbreiding met een kantoorgebouw, kan de ontwikkeling worden beschouwd als het realiseren van een geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder.

De locatie is echter niet gelegen in een geluidszone van een weg of binnen een andersoortige geluidszone, waardoor een akoestisch onderzoek niet nodig is.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wet luchtkwaliteit

Conform de Wet luchtkwaliteit (binnen de Wet Milieubeheer) die vanaf 15 november 2007 in werking is getreden, zijn er meer mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan. Voor projecten die de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 1% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

In de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2, de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriele Regelingen is bepaald dat als aannemelijk is dat aan één of meer van de gestelde voorwaarden wordt voldaan, luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen voor een bouwplan. Eén van die voorwaarden is: 'Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van een stof'.

Aangezien het planvoornemen gaat om het realiseren van een buitencentrum voor erfgoed-educatie met bandkeramisch huis met op termijn een uitbreiding met een kantoorgebouw is de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.4.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Met deze amvb wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' -zoals een school-in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer, dat via een amendement van de Tweede Kamer in de Wet milieubeheer is opgenomen.

Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM10 of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van een dergelijke gevoelige functie niet toe te staan.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein.

Aangezien het planvoornemen op 700 meter van de rijksweg A2 gesitueerd is, en daarmee buiten de 300 meterzone ligt is een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk. Evenmin ligt het plangebied binnen 50 meter van een provinciale weg.

4.5 Bedrijven en milieuzonerings

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd, die een zonering conform de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kennen. Er bestaan derhalve geen belemmeringen tengevolge van bedrijfsactiviteiten in de omgeving.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Meerssen en die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Luchthaven MAA

Voor Maastricht Aachen Airport geldt een veiligheidsafstand 'zone 1 vliegveld'. Deze zone is het gebied waar ongeveer 75% van de ongevallen plaatsvindt. Dit gebied ligt in het verlengde van de startbaan en bij de startbaan zelf. Zone 1 is bij (ruwe) benadering een strook van ongeveer 300 meter breed die zich tot een kilometer voor en na de startbaan uitstrekt. Het plangebied ligt ruim buiten deze zone.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen’. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail-en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde.

4.7 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen zouden betekenen.

4.8 Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is gelegen binnen het niet-freatisch grondwaterbeschermingsgebied Geulle. Binnen deze gebieden wordt er naar gestreefd dat het grondwater een zodanige kwaliteit behoudt dat het geschikt is als grondstof voor de drinkwatervoorziening en andere hoogwaardige toepassingen. Deze gebieden zijn van zodanige omvang dat de waterwinputten minimaal 25 jaar beschermd zijn tegen een mogelijke verontreiniging.



Binnen het plangebied wordt, afhankelijk van de noodzaak, voor eventuele beregening en/of beplanting opgevangen hemelwater dan wel leidingwater gebruikt. Er wordt geen grondwater onttrokken.

grondwaterbeschermingsgebied (blauw) en bodembeschermingsgebied (in bruin gearceerd)

4.9 Bodembeschermingsgebied

Het grondgebied van de gemeente Meerssen is gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland. In dit gebied wordt gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige – en bijzondere – biotopische, a-biotopische en cultuurhistorische waarden stellen. Op het bodembeschermingsgebied is de beschermingsregeling, zoals opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening van toepassing. Indien de grond dieper dan 3 meter onder maaiveldniveau moet worden geroerd, is dat slechts onder voorwaarden toegestaan.

Aangezien de plannen geen grondwerkzaamheden dieper dan 3 meter voorzien leidt de ligging in het bodembeschermingsgebied Mergelland niet tot belemmeringen.

4.10 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel-en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora-en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan

worden ingezien dat in het kader van de Flora-en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn-en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

In de aangrenzende omgeving van het plangebied bevindt zich een Natura 2000-gebied. Het betreft het Bunderbos. Dit gebied is deels aangeduid als Habitatrichtlijngebied en beschermd natuurmonument. Het Natura 2000 gebied Bunderbos omvat een reeks bossen op de steile, oostelijke helling van het Maasdal tussen Elsoo en Bunde. De Noordelijke bossen bevatten talloze kalkrijke bronnen en beken en worden beschouwd als de mooiste bronbossen in ons land. In nauwe samenspraak met Staatsbosbeheer en de Provincie zal het aangrenzend gelegen Bunderbos betreden worden met kleine groepen kinderen voor natuurbelevingsactiviteiten



Natura 2000

waarin respect voor natuur centraal staat. Op het eigen terrein worden praktijkoefeningen natuurbeleving gehouden waardoor er geen sprake is van overlast voor het Bunderbos.

Het planvoornemen heeft daarom geen negatieve invloed op het Natura 2000-gebied.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De locatie is op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Meerssen aangeduid met waardecategorie 5. Dit betreft gebieden met een middelhoge trefkans of met een lage trefkans met kans op een bijzondere dataset. In deze gebieden is archeologisch onderzoek vereist wanneer bodemingrepen plaatsvinden op dieper dan 40 cm beneden maaiveld (situatie buiten bebouwde kom) en de reële bodemverstoring meer dan 1.000 m² bedraagt. Deze voorwaarden zijn als



Historische kaart 1837-1844

dubbelbestemming archeologie in het bestemmingsplan vastgelegd.

Als gevolg van het planvoornemen zullen geen bodemingrepen plaatsvinden waarbij de gegeven oppervlakte worden overschreden. Het is raadzaam om tijdens de graafwerkzaamheden goed op te letten op archeologische vondsten. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt in onderhavig geval dan ook niet nodig geacht.

Binnen het plangebied zijn geen bestaande archeologische monumenten aanwezig. In het plangebied liggen evenmin rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Op de kaart Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg valt het plangebied op de deelkaart Cultuurhistorische elementen geheel binnen de aanduiding 'sedert 1830 weinig of matig veranderd verkavelingspatroon'. Op de deelkaart Cultuurlandschap ligt het plangebied geheel binnen de aanduiding 'bouwland'.

Het planvoornemen oefent geen nadelige invloeden uit op deze in de omgeving gelegen cultuurhistorische objecten. Geconcludeerd mag dan ook worden dat met het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn.

5 Waterparagraaf

5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de herontwikkeling van het projectgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden.

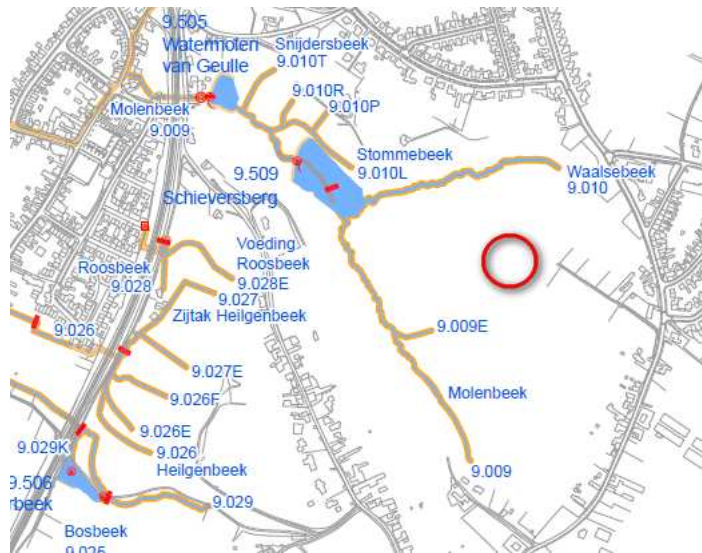
Het planvoornemen is in het kader van de Watertoets besproken met het Waterschap Waterschap Roer en Overmaas. Het waterschap heeft mondeling laten weten positief te staan tegenover de plannen. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de belangrijkste aandachtspunten het scheiden van vuil- en schoonwaterstromen, het vasthouden van gebiedseigen (hemel) water en het zichtbaar en aantrekkelijk maken van water in de gemeente. Maatregelen in de vorm van de aanleg van gescheiden rioolstelsels, het afkoppelen van schoon hemelwater en het beperken van verhard oppervlak dienen in het plangebied te worden uitgevoerd.

5.2 Waterhuishoudkundige situatie

Aan de westzijde van het plangebied op een afstand van ca. 1400 m is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van het Julianakanaal. Ten zuiden van het plangebied stroomt, op een afstand van ca. 3500 meter, de Geul. Verder is in of nabij het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

De ecologiekaart laat zien dat de ten westen van het plangebied lopende molen- en waalse beek een watergang betreft met een specifiek ecologische functie. De watergang heeft een beschermingszone van 5 meter aan weerszijde. Het plangebied valt in zijn geheel in een

infiltratiegebied, wat inhoudt dat het een veelal hoger gelegen gebied betreft waar het neerslagoverschot per saldo in de grond wegzakt, waardoor de grondwatervoorraad wordt aangevuld. In deze gebieden geldt dat er gestreefd dient te worden naar minimaal 60% afkoppeling van hemelwater van bestaande bebouwing en minimaal 80% afkoppeling van hemelwater bij nieuwe bebouwing. De voorkeur van het Waterschap gaat echter uit naar 100% afkoppeling.



Legenda

Waterregulerende kunstwerken

- bodemval
- coupure
- gemaal
- knijpconstructie
- leegloop op riolering
- leegloop op riolering met spindelschuf
- pomplocatie
- spindelschuf
- stuw vast
- stuw regelbaar, niet automatisch
- stuw regelbaar, automatisch
- syphon
- terugslagklep
- vispassage
- waterinlaatpunt
- watermolen
- zandvang

Waterstaatswerken

- litteren** naam waterkering
- 50.240** nummer waterkering
- waterkering
- Geul** naam primair water
- 10.001** nummer primair water
- primair water
- Weerdje** naam secundair water
- 3.007** nummer secundair water
- secundair water
- 6.329** nummer lijnvormig element
- lijnvormig element

Uitsnede ecologiekaart Roer en Overmaas uitsnede waterketenkaart Roer en Overmaas

5.3 Invloed van het planvoornemen.

De bestaande parkeer oppervlakte van 304m² is uitgevoerd in waterdoorlatend granulaat. Het huidige verhard oppervlakte is momenteel in totaal 603m² bestaand uit: berging 80m², vijver 420m², hondenbergingen 20m², overkapping bestaand (nabij vijver) 83m².

De huidige betonnen vijver (420m², 900m³) wordt omgevormd tot natuurlijke poel met oevers, griend, moeras en vijver. De betonrand zal worden weggenomen en de bak zal worden opgevuld tot een max diepte van ± 1,75m. Terrasgewijs oplopend naar maaiveld en op die manier plaats biedend aan diverse natte vegetatie-zones met daarbij behorende fauna en microklimaten. Een en ander in overleg en consultatie met IKL, Waterschap en Limburgs Landschap.

Het verhard oppervlakte van het plan voornemen wordt door de sanering van de hondenbergingen en de verharde vijver en het bouwen van het bandkeramisch huis 108m² en kantoor 60m² totaal 331m². Hierdoor is er een afname van verhard oppervlak van 272m² wat een verbetering voor de hydrologische situatie.

5.4 Hemelwater

Het hemelwater van de bestaande en nieuw daken wordt opgevangen en opgeslagen. Het water wordt vervolgens hergebruikt voor sanitaire doeleinden en beregening van de tuin. Het 100% ter plaatse hergebruiken van afstromend hemelwater verdient de voorkeur van het waterschap met betrekking tot de omgang met het schone hemelwater. Hiermee wordt tevens aangesloten bij het landelijke beleid (NW4, WB21).

Het planvoornemen is daarmee een project dat voldoet aan de eisen die het waterschap stelt ten aanzien van de omgang met het hemelwater.

5.5 Riolering

Als gevolg van de 100% afkoppeling van het van de daken afstromende hemelwater zal enkel het huishoudelijk en vuil afvalwater worden geloosd op de huidige septictank.

6 Haalbaarheid

6.1 Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.1, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

Een exploitatieplan is niet aan de orde. Er wordt conform de grondnota gemeente Meerssen 2010 een grondexploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer aangegaan.

6.2 Financiële haalbaarheid

Het planvoornemen betreft een particulier initiatief. De met de daadwerkelijke realisering gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de initiatiefnemer. Bijkomende kosten, zoals voor eventuele aansluiting op de nutsvoorzieningen, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Een en ander is in een exploitatieovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente vastgelegd. Tevens is een planschadeverhaal overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Eventuele planschade wordt hiermee afgewenteld op de initiatiefnemer. Voorgaande overziend zijn er voor de gemeente geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van een zogenaamd buitencentrum voor erfgoed-educatie met bandkeramisch huis met op termijn een uitbreiding met een kantoorgebouw. Een buitencentrum voor erfgoed-educatie dient bij voorkeur op een groene locatie in het buitengebied te worden ingepast. Het plangebied leent zich hier bij uitstek voor. Gezien de duidelijke binding met de natuurlijke en landschappelijke omgeving is het buitencentrum voor erfgoed-educatie ter plaatse uitstekend inpasbaar.

Gelet hierop en op het gegeven dat de nieuwe bebouwing aan nauwe stedenbouwkundige randvoorwaarden dient te voldoen alsmede omwonenden voldoende geïnformeerd zijn, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen naar verwachting geen overwegende bezwaren bestaan.

6.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

