

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	3
1.3 Bij het plan behorende stukken	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Gebiedsbeschrijving en bouwplan	7
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2 Bouwprogramma	10
2.3 Ruimtelijke hoofdopzet	12
2.4 Landschapsplan	16
3 Beleidskader	17
3.1 Europees en Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal beleid	24
3.3 Regionaal beleid	30
3.4 Gemeentelijk beleid	30
4 Planuitgangspunten	33
4.1 Milieu	33
4.2 Externe veiligheid	36
4.3 Waterhuishouding	38
4.4 Archeologie	42
4.5 Flora en fauna	43
4.6 Overige milieutechnische randvoorwaarden	46
4.7 Kabels en leidingen	46
5 Planopzet	47
5.1 Feitelijke planopzet	47
5.2 Juridische planopzet	47
6 Uitvoerbaarheid	50
6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	50
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50

Separate bijlagen:

- *Heukelom Verbeek Landschapsarchitectuur, Verkennend natuurwaardenonderzoek Waterval 14, Meerssen, ME-205.900, 11 juli 2011;*
- *Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur, Ontwikkeling Waterval 14, Watertoets, ME-205.901, 11 januari 2013;*
- *Bureau Verbeek, Landschapsplan Waterval 14, Waterval/Ulestraten, gemeente Meerssen, rapportnummer ME-205.900, d.d. 18.09.2012;*
- *BKK Bodemadvies bv, Verkennend bodemonderzoek locatie Waterval 14 te Ulestraten, 10164.BKK, 25.08.2010;*
- *RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., Waterval 14 te Meerssen, gemeente Meerssen; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek, 6 juni 2013.*



1 Inleiding

1.1 Algemeen

De familie Van Engelen - Ribbers is voornemens tot een integrale opwaardering van de locatie Waterval 14 te geraken. Het voor deze locatie ontwikkelde plan behelst het slopen van enkele ontsierende schuren en loodsen. De voormalige boerderijwoning met stal zal worden omgevormd tot een bed & breakfast en thuishkantoor. Deze functies zullen ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Daarnaast zal er ten zuiden van deze voormalige boerderijwoning een nieuw woonhuis worden gerealiseerd. De Bed & breakfast en het thuishkantoor zullen in samenhang met het nieuwe woonhuis een open carré vormen.

Het plangebied zal worden ontsloten door een nieuw aan te leggen toegangsweg en de toegenomen parkeerbehoefte zal worden opgevangen door een nieuwe parkeervoorziening. Het geheel zal op een zorgvuldige wijze ecologisch en landschappelijk worden ingepast middels het aanbrengen van diverse bomengroepen en solitaire bomen, het creëren van een 'natte zone' (ontkluizing Watervalderbeek), aanleg van poelen en andere kleine landschapselementen en een nieuwe toegangsbrug tot het perceel.

Een belemmering voor de realisatie van dit plan wordt gevormd door de juridische regeling van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Meerssen. De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan een deel van de gewenste planontwikkeling niet toe. Het voorliggende bestemmingsplan is derhalve primair opgesteld om de realisatie van het plan integraal mogelijk te maken.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Ligging

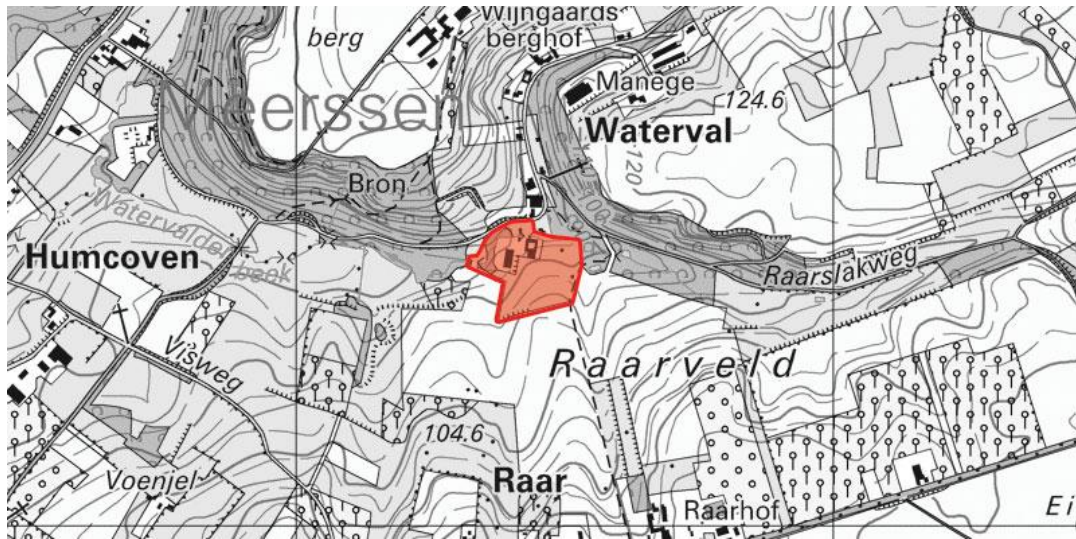
Het plangebied is gelegen in het buurtschap Waterval. Dit buurtschap behoort tot de kern Ulestraten en is gelegen tussen de kernen Meerssen en Ulestraten in het oostelijk gedeelte van de gemeente Meerssen. Het perceel Waterval 14 is gelegen in het zuidelijke deel van het buurtschap Waterval en is gelegen nabij het kruispunt van Waterval en het Watervalderpad. Ter plekke van het plangebied buigt het buurtschap Waterval in noordelijke richting af.

Begrenzing

Het plangebied grenst in het noorden aan de weg Waterval en aan de Watervalderbeek. Daarnaast grenst het plangebied in het noorden aan het gronden behorende tot het adres Waterval 13. De Watervalderbeek vormt ook de westelijke begrenzing van het plangebied. In het zuiden grenst het plangebied aan de agrarische gronden welke de groene buffer vormen tussen de buurtschappen Waterval en Raar. Dit gebied wordt ook wel aangeduid als het Raarveld. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door het Raarvoetpad.

Het plangebied betreft een veelhoekig perceel met een totale oppervlakte van plusminus 2,5 hectare. Op de navolgende topografische kaart is de ligging van het plangebied aangeduid.





Juridische status plangebied

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Meerssen. Dit bestemmingsplan is d.d. 25.04.2013 door de raad van de gemeente Meerssen vastgesteld.

De gronden waarop het voorliggende plan is geprojecteerd zijn grotendeels bestemd tot 'Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden'. Het plangebied bevat daarnaast de bestemming 'Water' alsmede de dubbelbestemming 'Beekdal'. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven:



Voor onderhavig plan is met name de bestemming 'Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden' van belang aangezien hierbinnen de realisatie het plan is voorzien. De tot 'Agrarisch bedrijf' bestemde gronden zijn onder andere bestemd voor volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Op de als zodanig bestemde gronden mogen geen woningen of andere gebouwen die niet gerelateerd zijn aan agrarische bedrijfsvoering worden opgericht.

De tot 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden zijn onder andere bestemd voor een duurzaam agrarisch gebruik en kleinschalige hobbymatige agrarische activiteiten en het voorkomen van wateroverlast en bodemerrosie (het plangebied is gelegen in erosiezone 1 en 2). Daarnaast zijn de gronden bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de bescherming van aangrenzend natuurgebied.

De gronden waarop de te slopen (voormalige) agrarische opstallen zijn gelegen zijn bestemd tot 'Agrarisch bedrijf'. Deze als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden ten behoeve van agrarische bedrijven. De geplande sloop van de opstallen sec is niet strijdig met de bij de bestemming 'Agrarisch bedrijf' behorende voorschriften. De beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering, waarbij in ieder geval een gedeelte van de vrijkomende gronden zal worden ingezet ten behoeve van de ontsluiting van het perceel en het parkeren voor het te realiseren woonhuis, vereist evenwel een andere niet-agrarische bestemming.

Geconcludeerd moet worden dat onderhavig plan niet binnen de vigerende planologisch juridische regeling kan worden gerealiseerd. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

1.3 Bij het plan behorende stukken

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Bro te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0938.BP05003-VG01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2008 en is getekend op schaal 1:1000.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. Onderhavige toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Onderdeel van de toelichting zijn de ten behoeve van het bestemmingsplan vervaardigde onderzoeken; deze zijn als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.



1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken, waarvan de indeling grotendeels heeft plaatsgevonden conform het Handboek gebiedsgerichte besluiten van de gemeente Meerssen (versie 1, 19 november 2010). Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. Daarnaast worden de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten van het woningbouwplan behandeld. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling van de locatie Waterval 14 daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 5 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en wordt aangegeven welk communicatietraject is doorlopen. Tevens wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Gebiedsbeschrijving en bouwplan

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Waterval is één van de veertien gehuchten/buurtschappen die de gemeente Meerssen rijk is. Waterval wordt gerekend tot de woonkern Ulestraten. Behalve Ulestraten telt de gemeente Meerssen nog vier andere kernen, te weten: Bunde, Geulle, Rothem en Meerssen. Waterval ligt in een dal in het oosten van de gemeente Meerssen tussen de kern Ulestraten en het buurtschap Raar en is omringd door lintbossen. De naam Waterval verwijst naar een van alle kanten door het 'vallende' water uitgehold dal. Ten noordwesten van Waterval bevindt zich de Wijngaardsberg, een steile hellingwand waarop een markante monumentale kasteelboerderij is gelegen.

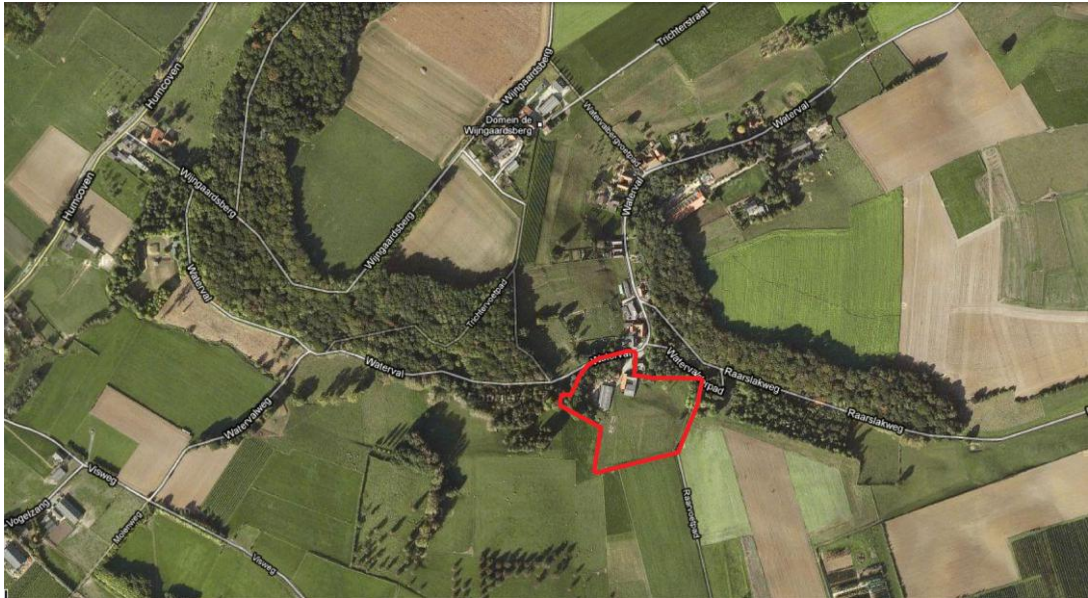
Waterval ligt ten oosten van de verbindingsweg tussen Meerssen en Ulestraten en vormt voor wat betreft het vrijwel onbebouwde zuidelijk gedeelte een scheidslijn tussen de beboste Wijngaardsberg en het open weidegebied richting Raar. Nabij het punt waar Waterval in noordelijke en vervolgens in oostelijke richting afbuigt kenmerkt Waterval zich door lintbebouwing met een ruime opzet in een gebied met een zeer hoge landschappelijke waarde. De bebouwing in dit lint bestaat overwegend uit royale vrijstaande woningen op ruime kavels. De stijl van de bebouwing varieert maar heeft overwegend een agrarisch karakter. Stedenbouwkundig gezien is sprake van zogenaamde decenniuminbreidingen maar het originele historische karakter is goed bewaard gebleven. De rooilijn van de gebouwen is op relatief grote afstand van de weg gelegen en de onderlinge afstand is groot zodat er sprake is van een open structuur. In 1840 omvatte het buurtschap Waterval nog circa 24 huizen met 85 inwoners. Thans telt Waterval circa 25 huizen en ruim 50 inwoners.

De Watervalderbeek is een zijbeek van de Geul en vindt zijn oorsprong in Waterval. De beek is van grote invloed geweest op de vorming van het landschap in en rondom Waterval alsmede de historische ontwikkeling van Waterval zelf. Alvorens de Watervalderbeek door het centrum van Meerssen naar de Geul stroomt, voegt zich ter hoogte van het buurtschap Vliek de Vlieker Waterlossing bij de Watervalderbeek. In het centrum van Meerssen bevindt zich een bypass die wordt gevoed met water uit de Watervalderbeek.

Het gebied rondom Waterval kenmerkt zich door relatief grote hoogteverschillen. Waterval en met name onderhavig plangebied behoren tot de laagste delen van het Watervalderbeekdal. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de hoger gelegen Wijngaardsberg en ten zuiden van het plangebied loopt de hoogte van het terrein eveneens op in de richting van het buurtschap Raar. Het Watervalderbeekdal geniet met name door zijn belevingswaarde en ecologische waarden een grote populariteit onder wandelaars.

Het plangebied ligt aan de zuidrand van Waterval nabij de kruising van Waterval en het Watervalderpad. Ter hoogte van het plangebied begint de daadwerkelijke lintbebouwing van Waterval. Dit lint buigt ter hoogte van het plangebied in noordelijke en vervolgens oostelijke richting af. Op de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van de overige bebouwing in Waterval weergegeven.





Binnen het bebouwde cluster van Waterval overheerst de woonfunctie. Waterval kent, naast Waterval 14, twee percelen met een agrarische bedrijfsbestemming alsmede in het noorden van het bebouwde cluster een perceel met een recreatieve functie. De oostelijk beboste rand strekt zich uit tot aan het bebouwde cluster en heeft de functie van een natuurgebied. Overige functies gerelateerd aan de functionele structuur van Waterval zijn niet aanwezig.

Het plangebied, groot circa 2,5 ha, bevat in de huidige situatie diverse opstallen. Het meest markante gebouw betreft een omstreeks 1850 gebouwde woonboerderij met binnenplaats welke te bereiken is via een poort aan de voorzijde van het gebouw. Deze woonboerderij wordt aan drie zijden omsloten door stallen, schuren en bergruimtes van meer recente datum. Daarnaast is op het perceel een van het hoofdgebouw losstaande garage, een losstaande stal (17 x 36 meter) en een losstaande open schuur (11 x 7 meter) gelegen. Het terrein ten westen van de bebouwing is begroeid met loofbos. Dit loofbosje is een uitloper van het loofbos dat zich ten westen van het plangebied uitstrekt langs de Watervalderbeek en de bovengelegen dalhelling.

Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich het buiten het plangebied gelegen woonhuis Waterval 13. Op onderstaande afbeelding is de huidige opbouw van het perceel weergegeven.





Aan de voorzijde van het perceel stroomt de Watervalderbeek in een grotendeels onnatuurlijke bedding. Ter plekke van het plangebied is deze Watervalderbeek gedeeltelijk overkluisd en wordt derhalve aan het zicht onttrokken. Westelijk van de open veldschuur komt de beek weer aan de oppervlakte en heeft vervolgens het karakter van een natuurlijk kronkelend bosbeekje. De afbeelding ter linkerkant toont de Watervalderbeek op de overgang van het open naar het overkluisde gedeelte ter hoogte van de inrit van het perceel. De Watervalderbeek is een beek met een 'specifieke ecologische functie' (zie hiertoe eveneens 5.2). Het tracé van de Watervalderbeek is via het Watervalderpad te volgen. Een ander voetpad in de nabijheid van het plangebied betreft het aan de oostelijke zijde aansluitende Raarvoetpad. Via dit voetpad worden de buurtschappen Raar en Waterval met elkaar verbonden.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een poel welke omgeven is door moeras en bos. Samenhangend met de aanwezigheid van deze poel geldt dat het plangebied voor een groot gedeelte is aangeduid als belangrijke bron / kwelgebied.

Het hoogteverloop is niet enkel rondom Waterval aanzienlijk; ook binnen het plangebied is sprake van een groot hoogteverschil. Zo bedraagt het hoogteverschil tussen straatzijde en achterzijde van het perceel ruim 12 meter. Op de navolgende afbeelding is duidelijk te zien dat het terrein in zuidelijke richting een stijgend verloop kent. Het is in deze helling dat het geplande woonhuis zal worden gerealiseerd. Op de achtergrond van de afbeelding is de beboste Wijngaardsberg ten noorden van het plangebied te zien.

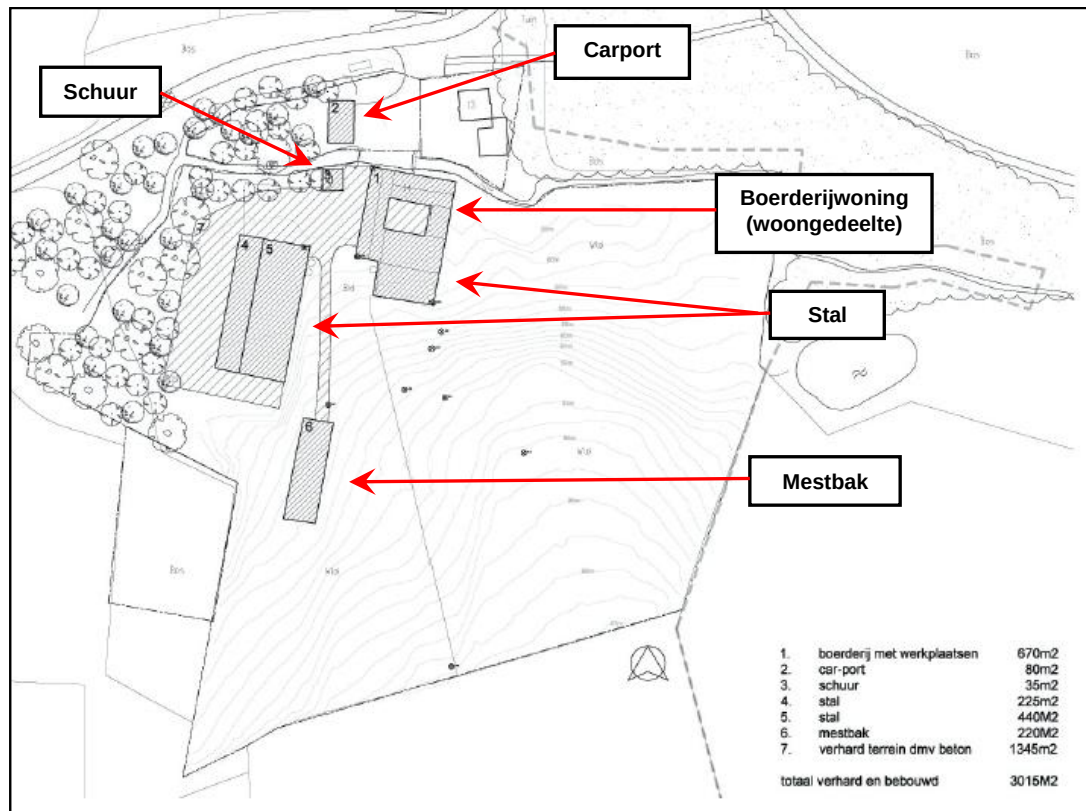


2.2 Bouwprogramma

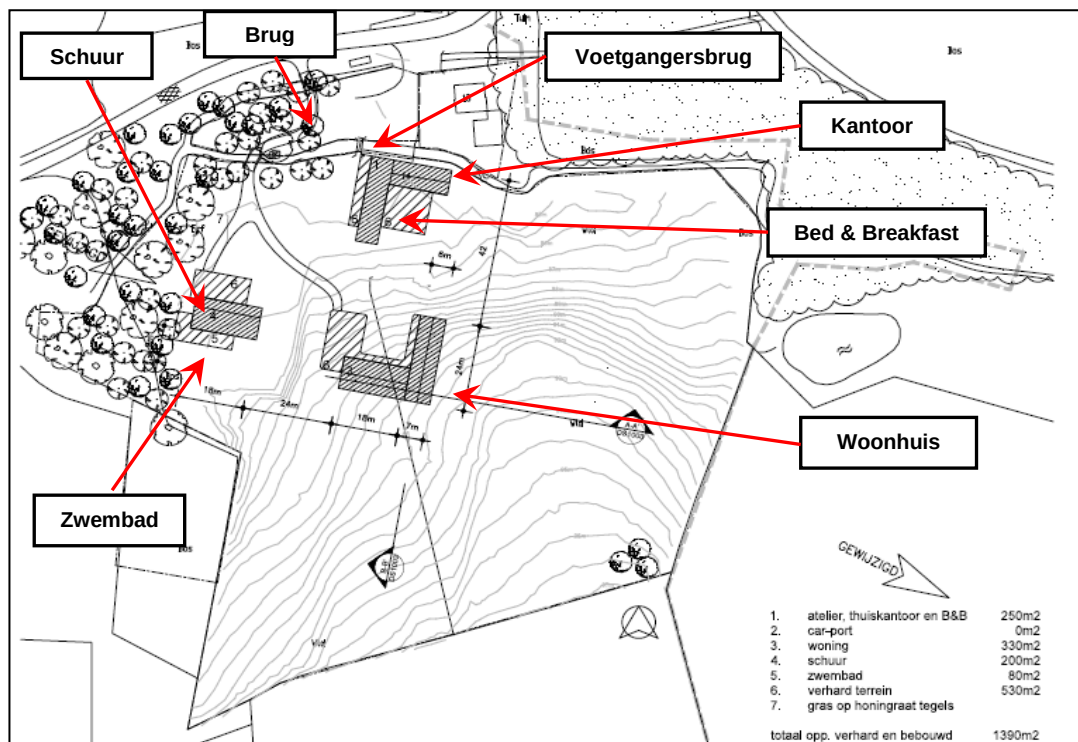
De herstructurering van het plangebied wordt vormgegeven middels meerdere (bouw)werkzaamheden:

- sloop van enkele ontsierende schuren en stallen;
- omvorming van de voormalige boerderijwoning met stal tot bed & breakfast en thuiskantoor;
- realisatie van een woonhuis tegenover de oudbouw;
- de aanleg van diverse bomengroepen en solitaire bomen;
- het creëren van een 'natte zone' door het ontken van een gedeelte van de Watervalderbeek, de aanleg van poelen en het aanleggen van een nieuwe toegangsbrug tot het perceel;
- het gedeeltelijk herbestemmen van de agrarische gronden tot 'Wonen' en 'Natuur'.

Op de onderstaande afbeelding is het plangebied in de huidige situatie weergegeven:



Op de navolgende afbeelding is het eindbeeld van de ontwikkeling van het plangebied weergegeven:



Op de onderstaande afbeelding is een 3D-model van het plangebied in de toekomstige situatie weergegeven. Hierop is het woonhuis, het thuishkantoor, de Bed & breakfast en de schuur zichtbaar. De afbeelding geeft het plangebied vanuit noordelijke richting weer.



2.3 Ruimtelijke hoofdpzet

Sloop bestaande (voormalige) agrarische opstallen

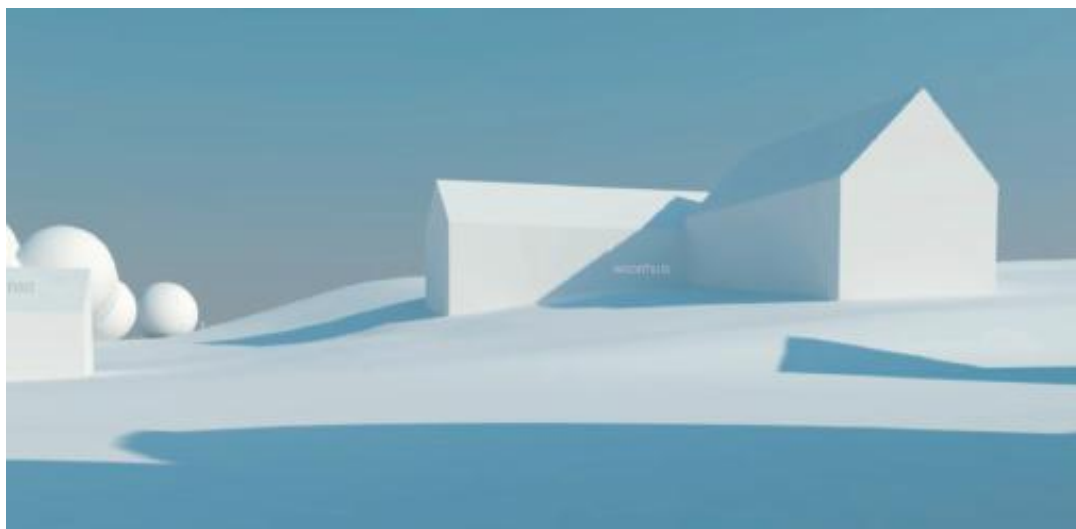
De thans op het perceel aanwezige (voormalige) agrarische opstallen beslaan in totaal een oppervlakte van plusminus 1.250 m² en bestaan uit een woonboerderij en diverse hierbij behorende stallen, schuren en bergruimtes. Een groot gedeelte van de bestaande bebouwing zal worden gesloopt. De in de huidige situatie aanwezige woning zal worden verbouwd en ten midden van het plangebied zal een nieuw woonhuis worden gerealiseerd. De in het plangebied aanwezige verharding zal worden verwijderd.

Realisatie woonhuis

Het nieuwe woonhuis zal worden gerealiseerd ten midden van het plangebied. Het gehele gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap. Het westelijke gedeelte van het gebouw heeft een goothoogte van 4,90 meter en een totale bouwhoogte van 8,60 meter. Het oostelijke bouwdeel, dat in een hoek van 90 graden ten opzichte westelijke bouwdeel wordt gesitueerd, heeft een goothoogte van 3,60 meter en een totale bouwhoogte van 6,40 meter. Beide bouwdelen worden voorzien van een zadeldak. Aan de voorzijde van het woonhuis (noordzijde) zal een verharding worden aangebracht.

Per saldo zal er geen nieuwe woning worden toegevoegd. Het 'nieuwe' woonhuis betreft immers de verplaatsing van de thans bestaande woonfunctie in het noorden van het plangebied.

Op de navolgende afbeeldingen is de ligging van het nieuwe woonhuis en de relatie met het aanwezige reliëf weergegeven.



Het nieuwe woonhuis vanuit westelijke richting gezien, met op de achtergrond de helling waarop het woonhuis is gesitueerd.

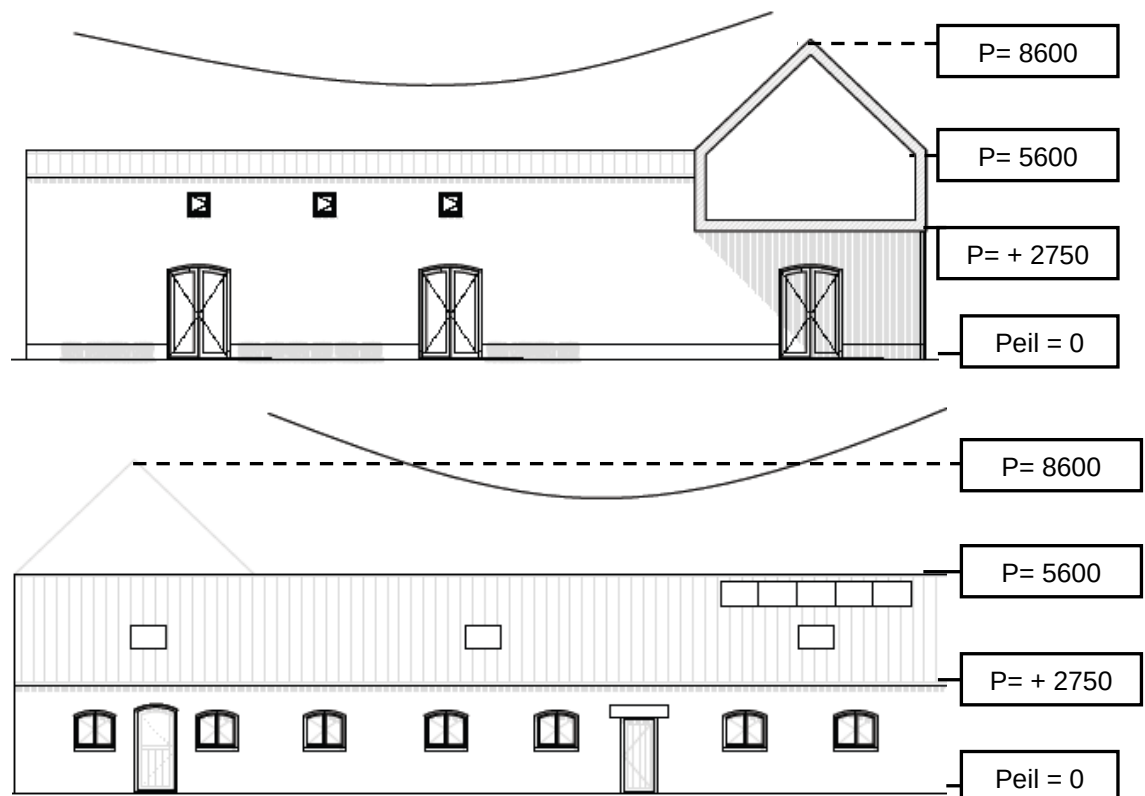


Het woonhuis vanuit oostelijke richting gezien, deels verscholen achter de helling waarop het woonhuis is gesitueerd.

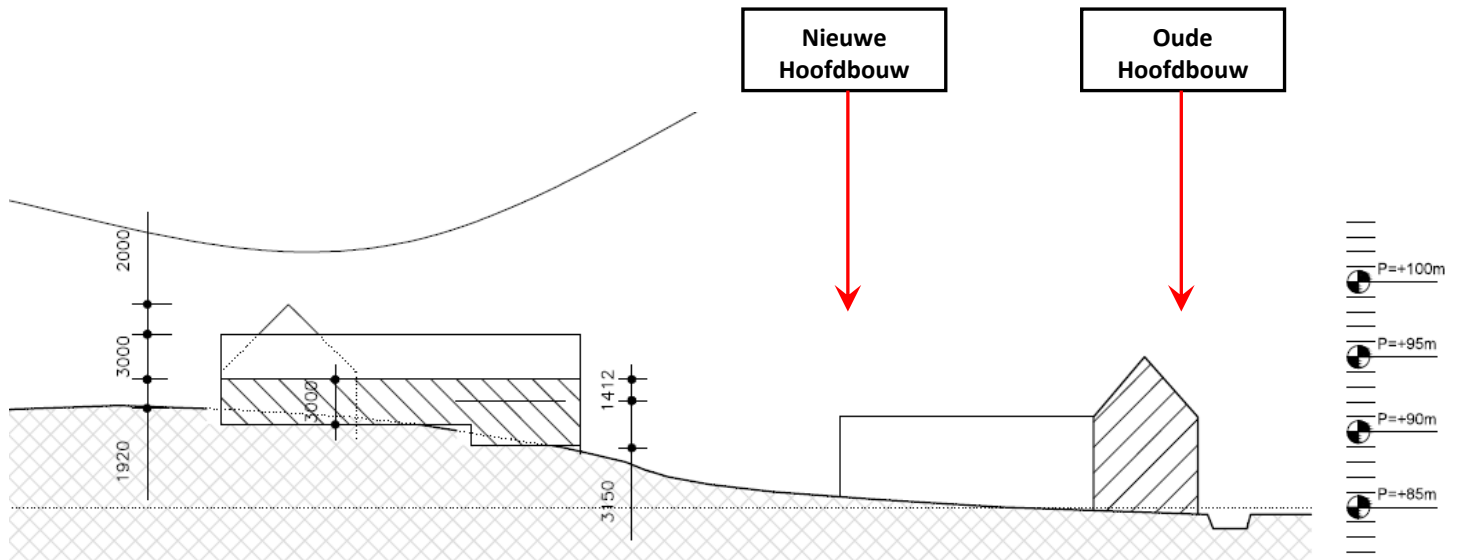
Bed & Breakfast en kantoor aan huis

De in de huidige situatie aanwezige woonboerderij met stal in het noordelijke deel van het plangebied zal worden omgevormd tot een bed & Breakfast. Daarnaast zal in het gebouw een kantoor worden gerealiseerd ten behoeve van het uitoefenen van een aan-huis-verbonden-beroep. De voormalige stal wordt gesloopt. De bebouwing die gehandhaafd wordt vormt, na de sloop van deze aangrenzende stal, in samenhang met het nieuwe woonhuis, een open carré. Het westelijke bouwdeel is voorzien van een lessenaarsdak en heeft een totale bouwhoogte van 5,60 meter. Het noordelijke bouwdeel heeft een goothoogte van 5,60 meter en een nokhoogte van 8,60 meter en is voorzien van een zadeldak. Ook bij dit gebouw zal een verharding worden aangebracht.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn de oostgevel en de westgevel van het gebouw weergegeven:

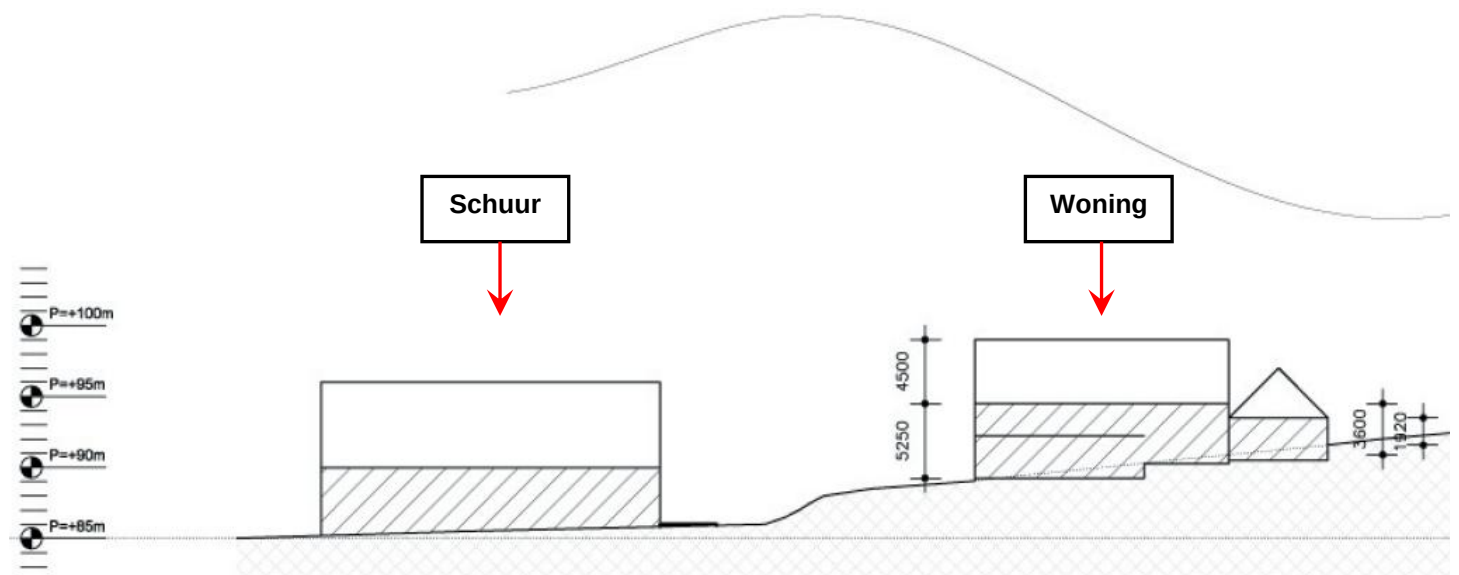


Op de onderstaande afbeelding is een doorsnede van de huidige en nieuwe hoofdbouw weergegeven. De relatie tussen het landschapsreliëf en de bebouwing is hierop duidelijk zichtbaar:



Nieuwe schuur

In het westelijke deel van het plangebied wordt een nieuwe schuur met een aangrenzend zwembad gerealiseerd. Het zwembad wordt niet overdekt. De schuur bestaat uit één bouwlaag met kap. Conform de regels behorende bij dit bestemmingsplan mag de bouwhoogte van het gebouw maximaal 5 meter bedragen. Het gebouw wordt voorzien van een zadeldak. Ten noorden van het gebouw wordt een verharding aangebracht. Op de onderstaande afbeelding is de schuur (links) en het woonhuis (rechts) weergegeven:



Opwaardering Watervalderbeek

De Watervalderbeek is aangeduid als een beek met een 'specifieke ecologische functie' (SEF). Deze aanduiding heeft betrekking op de ecologische ontwikkelpotentie van de beek. Een specifieke ecologische functie is toegekend aan watersystemen waarin op korte of langere termijn levensgemeenschappen aanwezig zijn of zich kunnen ontwikkelen, die overeenkomen met de potentieel aanwezige levensgemeenschappen, of deze in samenstelling benaderen. De natuurgerichte belangen zijn binnen dergelijke watersystemen omvangrijker en/of belangrijker dan de mensgerichte belangen.

De Watervalderbeek is op basis van beleidskaarten van het Waterschap Roer en Overmaas voorzien van een herinrichtingszone. Voor wat betreft de Watervalderbeek betreft dit een zogenaamde categorie 1 zone variërend van 3 tot 5 meter aan weerszijden van de beek. Het feit dat de beek is voorzien van een herinrichtingszone betekent dat de watergang nog niet is ingericht conform het aan de watergang toegekende dan wel nog op te stellen streefbeeld. De precieze begrenzing en de feitelijk benodigde strookbreedte wordt pas bij de daadwerkelijke planvoorbereiding in beeld gebracht. Initiatiefnemer staat positief tegenover een herinrichting van de Watervalderbeek ter plaatse van het plangebied en is graag bereid in samenspraak met het Waterschap de planvoorbereiding vorm te geven teneinde de ecologische ontwikkelingspotentie van de Watervalderbeek ten volle te benutten.

Het plangebied zal ten noorden worden ontsloten middels een brug over de Watervalderbeek.

Parkeren

Om te voldoen aan de algemeen erkende parkeerkencijfers van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) dient de parkeerbehoefte welke voortvloeit uit onderhavig plan volledig op eigen terrein te worden opgevangen.

Het bouwplan voorziet in de realisering van één woning. De parkeerkencijfers van het CROW schrijven 1,7 parkeerplaatsen per woning voor in een niet-stedelijk gebied. Daarnaast wordt voor een Bed & Breakfast 1 parkeerplaats per kamer voorgeschreven. In de regels behorende bij het bestemmingsplan is vastgelegd dat bed & Breakfast aan maximaal 8 personen mag worden aangeboden. Dit komt neer op 4 kamers, ofwel 4 parkeerplaatsen. In totaal resulteert dit in een parkeernorm van 5,7 parkeerplaatsen. Afgerond komt dit neer op 6 parkeerplaatsen.

Het plangebied voorziet in genoeg ruimte om hier invulling aan te geven. Bij de gebouwen worden verhardingen aangebracht (zie afbeelding landschapsplan, paragraaf 2.4). Het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de parkeernormen van het CROW.

Herbestemmen gronden

De gronden in het plangebied bezitten thans een agrarische functie en zijn voorzien van de bestemming 'agrarische gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden' en 'agrarische bedrijfsdoeleinden'. Onderhavig plan voorziet in het herbestemmen van deze gronden waarbij het noordwestelijke deel van het plangebied zal worden voorzien van de bestemming 'Wonen'. Het gedeelte tussen de Watervalderbeek en de straat krijgt eveneens de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zal tevens de ontsluiting van het plangebied worden geregeld. Het gaat hierbij om de gronden ter plaatse van het woonhuis, de gronden ter plaatse van het bijgebouw waarin de Bed & Breakfast en het thuishok worden gesitueerd en de gronden ter plaatse van de schuur. De gronden ten oosten en ten westen van de woonbestemming zullen worden voorzien van de bestemming 'Natuur'. Dit biedt de mogelijkheid om de EHS ter plekke uit te breiden en zo te geraken tot een versterking van de natuurlijke, landschappelijke en ecologische waarden in het gebied in en rondom Waterval. De Watervalderbeek zal ter plaatse van het plangebied worden ontkuist en voorzien van de bestemming 'Water'. De overige in het plangebied gelegen gronden worden voorzien van de bestemming 'Natuur'. De gronden ten zuiden van deze natuurbestemming zullen bestemd worden tot 'Agrarisch met waarden'.



2.4 Landschapsplan

Als uitvloeisel van met name het provinciaal beleid (zie paragraaf 3.2) dient een kleinschalige herbegrenzing van de EHS plaats te vinden. Daarnaast dient op basis van de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Meerssen (zie paragraaf 3.4) te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het onderhavige plan. Ten behoeve van deze EHS-herbegrenzing en landschappelijke inpassing is een landschapsplan opgesteld (*Bureau Verbeek, Landschapsplan Waterval 14, Waterval/Ulestraten, gemeente Meerssen, rapportnummer ME-205.900, d.d. 18.09.2012*).

Voor het opstellen van dit landschapsplan is behalve het reeds eerder beschreven beleid tevens het Provinciaal Natuurbeheerplan van belang. Dit Natuurbeheerplan vormt een gebiedsgerichte uitwerking van de EHS en het POG waarbij per gebied is aangegeven welke natuurdoeltypen ontwikkeld kunnen worden. Het plangebied ligt in het Provinciaal Natuurbeheerplan binnen het gebied ZLZ 2.46 Gb Waterval. De hieraan toegekende natuurdoeltypen zijn: Heuvellandbeek, Vochtig kruidenrijk grasland, Droog kruidenrijk grasland, Graften, Bermen en greppels langs wegen en Perceelranden.

Aan het landschapsplan ligt een programma van wensen ten grondslag. Deze wensen laten zich als volgt omschrijven:

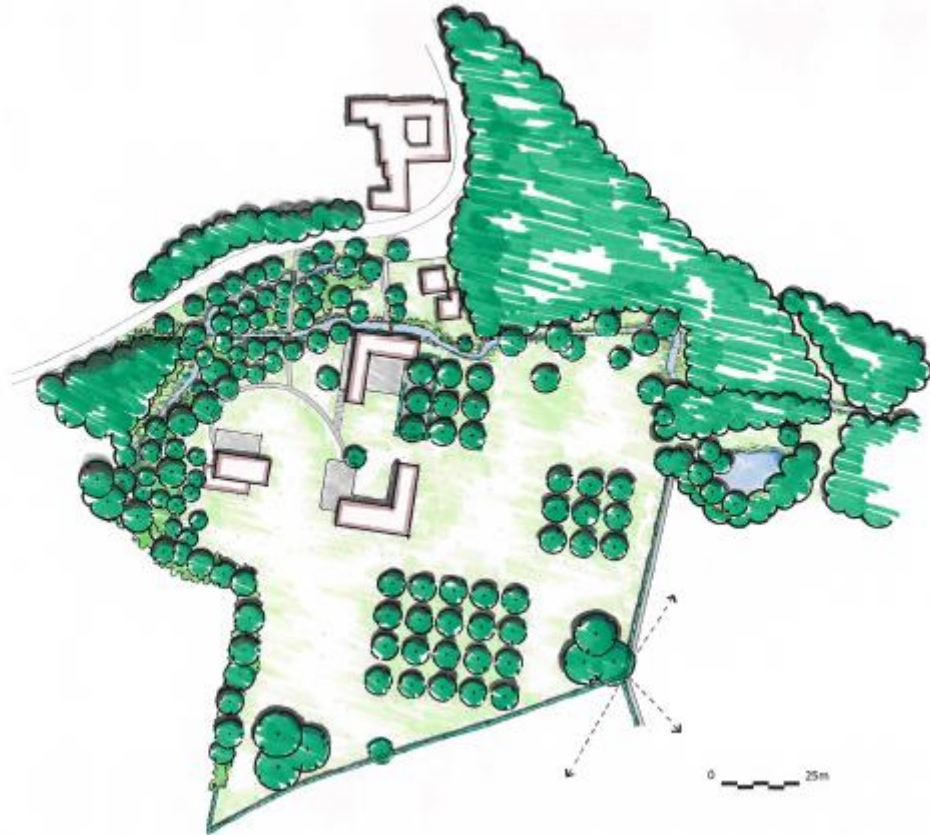
- Het creëren van een unieke woonlocatie in een serene omgeving;
- Het amoveren van een groot deel van de bestaande bebouwing, het verbouwen van de huidige woning en het bouwen van een nieuwe woning en loods/schuur;
- Het verwijderen van de in het plan aanwezige verharding;
- Uitgangspunt is dat het landschap en bebouwing als één harmonieus geheel worden vormgegeven, waarbij een 'nieuw' landschap ontstaat dat past binnen de in de omgeving aanwezige structuren;
- Herstel van het agrarisch cultuurlandschap en de natuurlijke waarden;
- Het optimaal benutten en niet verstoren van de in het plangebied aanwezige structuur (reliëf) en het creëren van 'subruimtes' in het plangebied;
- Het in het landschap opnemen van midden- en hoogstamfruitbomen;
- Het verplaatsen van de hoofdtoegang van de woning en loods/schuur, vanaf de huidige inrit, naar een meer westelijk gelegen nieuwe toegang;
- Het plangebied is zeer reliëfrijk, als gevolg van de ligging op de overgang tussen beekdal en helling. Dit houdt in dat er relatief weinig functionele buitenruimte overblijft. De opdrachtgever heeft aangegeven dat het relatief vlakke deel gebruikt moet kunnen worden als tuin/speelveld.

Tijdens voorbesprekingen met het Waterschap Roer en Overmaas zijn onder andere de volgende aandachtspunten meegegeven:

- Verbreding van het profiel van de Watervalderbeek nabij het bosgebied is ongewenst. Rond de huidige duiker en bovenstrooms hiervan zou profielverbreding onder voorwaarden wel mogelijk zijn en zelfs een kwaliteitsverbetering kunnen betekenen;
- De omgeving rondom de beek in het westelijk plandeel is in een zeer natuurlijke toestand. Grootschalig rooien van begroeiing is hier ongewenst. Naar verwachting zal het wel mogelijk zijn om, in overleg met het waterschap, selectief en lokaal een deel van de ondergroei te verwijderen;
- Voorts zijn door het waterschap enkele aandachtspunten meegegeven voor het realiseren van poelen ten behoeve van de hemelwaterberging. Twijfels bestaan over de locatie ten behoeve van berging en infiltratie.



De navolgende afbeelding toont het ontwerp van het landschapsplan:



De landschappelijke en ecologische waarden van het plangebied worden behouden en versterkt door de uitvoering van het landschapsplan. Het landschapsplan voorziet hiertoe in de aanplanting van diverse bomengroepen en solitaire bomen in het plangebied. Zo wordt het plangebied ten zuiden en ten oosten begrensd door een nieuwe Limburgse haag. Daarnaast worden in het zuidelijke deel van het plangebied diverse bomengroepen aangeplant. De westelijke plangrens wordt gevormd door een lint van bomen dat reikt tot het in het plangebied gelegen deel van de Watervalderbeek. Dit deel van de Watervalderbeek zal daarnaast ontkluisd worden om de relatie met de omgeving te versterken. Ook worden enkele poelen aangelegd nabij de nieuwe toegangsbrug over de Watervalderbeek. Alle huidige verhardingen in het plangebied zullen worden geamoveerd. Het reliëf en het glooiende landschap blijven onaangetast.

Voor een meer uitvoerige beschrijving van het landschapsplan wordt verwezen naar het als separate bijlage bij de regels bijgevoegde landschapsplan.

3 Beleidskader

3.1 Europees en Rijksbeleid

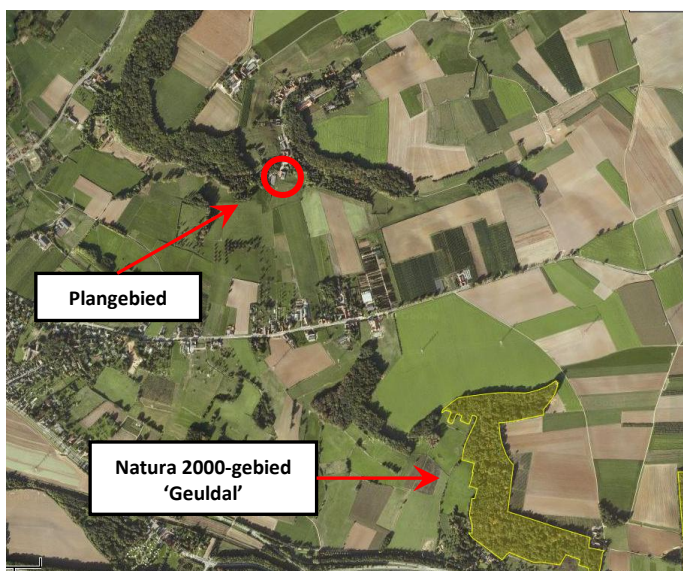
Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Gebieden door de minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000 netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.



Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 800 meter ten opzichte van het Natura 2000-gebied 'Geuldal'. Dit gebied vindt zijn oorsprong in het gelijknamige Habitat-richtlijngebied.

Deze afstand wordt als dusdanig groot beschouwd dat het plan geen negatief effect kan hebben op de kwalificerende soorten of habitats in dit gebied. Op de afbeelding ter linkerzijde is de ligging van het Natura 2000-gebied 'Geuldal' (geel) ten opzichte van het plangebied (rood) weergegeven.

Ten behoeve van onderhavig plan is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is opgenomen in paragraaf 4.5 van deze toelichting.



Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)

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

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	- een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijke vestigingsklimaat in een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; - ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; - efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; - betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem; - het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; - ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; - ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten; - ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; - zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.



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

- a. het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro); het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerende ruimtelijk rijksbeleid te borgen, met daarin voortsnog opgenomen de volgende nationale belangen:
 1. Rijksvaarwegen;
 2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
 3. Kustfundament;
 4. Grote rivieren;
 5. Waddenzee en waddengebied;
 6. Defensie;
 7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
 8. Elektriciteitsvoorzieningen;
 9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
 10. Ecologische hoofdstructuur;
 11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
 12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
 13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
- b. het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

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

Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van de voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Nota Belvédère

In de Nota Belvédère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In het rapport worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédère gebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

Het gebied waarin het plangebied gelegen is, is aangemerkt als cultuurhistorisch belangrijk gebied. Het gebied, gelegen tussen Sittard/Geleen, Maastricht en Heerlen is aangemerkt als Belvédèregebied "Heuvelland". De cultuurhistorische waarden dienen vroegtijdig te worden meegenomen in nieuwe planvorming. Het plan voorziet in een aantal elementen die gezamenlijk zorgvuldig worden ingepast in de natuurlijke omgeving. Er worden enkele ecologische aanpassingen gedaan, waaronder het ontkluizen van een gedeelte van de Watervalderbeek, het aanbrengen van bomengroepen en solitaire bomen en de aanleg van andere kleine landschapselementen. Hierdoor wordt de waardevolle natuurlijke uitstraling van het plangebied behouden en versterkt. Daarnaast wordt de in het plangebied gelegen woonboerderij grotendeels behouden. Hierdoor wordt een markant gebouw uit 1850 behouden. Het plan sluit dan ook aan bij de doelstellingen welke in de Nota Belvédère zijn geformuleerd.



Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verskillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21). Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor het onderhavige plangebied zijn vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

Spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in de Ecologische hoofdstructuur (EHS) (Beleidskader voor compensatiebeginsel, EHS-saldobenadering en Herbegrenzing EHS)

Het doel van de 'Spelregels EHS' is om enerzijds een ontwikkelingsgerichte omgang met de EHS mogelijk te maken en anderzijds te komen tot een betere ruimtelijke bescherming van de EHS. Om de natuur in Nederland weer tot een goed functionerend netwerk te maken wordt de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangelegd, als netwerk van bestaande en nieuwe natuur. De Ecologische hoofdstructuur omvat bestaande bos- en natuurgebieden, te ontwikkelen nieuwe natuur- en beheersgebieden, ecologisch water en beken met een specifieke ecologische functie. De EHS maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke hoofdstructuur volgend uit de Nota Ruimte.

In de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang. De effecten van een ingreep zullen in dat geval wel gecompenseerd moeten worden.

Om tot meer maatwerk te geraken en een ontwikkelingsgerichte aanpak in de EHS mogelijk te maken, kan gebruik worden gemaakt van twee instrumenten: de EHS-saldobenadering en het herbegrenzen van de EHS. Het doel van deze instrumenten is om binnen een duidelijk kader ruimtelijke ontwikkelingen in de EHS mogelijk te maken mits deze leiden tot een nettowinst voor de EHS.

'Nee, tenzij'-regime en compensatiebeginsel

Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. Indien een voorgenomen ingreep de 'nee, tenzij' -afweging met positief gevolg doorloopt kan de ingreep plaatsvinden, mits de eventuele nadelige gevolgen worden gemitigeerd en resterende schade wordt gecompenseerd.

Ruimtelijke ingrepen in de EHS met significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied zijn in beginsel niet toegestaan. Een dergelijk project kan alleen doorgaan als er geen reële alternatieven mogelijk zijn en er sprake is van groot openbaar belang. Een initiatiefnemer moet in dat geval de negatieve effecten mitigeren (beperken van de negatieve effecten door aanvullende maatregelen te treffen) en overblijvende negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.



Indien compensatie aan de orde is worden hieraan onder andere de volgende voorwaarden gesteld:

- geen nettoverlies aan waarden, voor wat betreft areaal, kwaliteit en samenhang;
- compensatie aansluitend of nabij het gebied;
- indien zowel fysieke compensatie als compensatie door kwalitatief gelijkwaardige waarden redelijkerwijs onmogelijk is, wordt financiële compensatie geboden.

Om te bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast dient de ingreep te worden afgezet tegen de in het Provinciaal Natuurbeheerplan beschreven EHS- natuurdoelen en -kwaliteiten voor het betreffende gebied.

Herbegrenzen EHS

Een herbegrenzing van de EHS kan om ecologische en niet-ecologische redenen aan de orde zijn. Indien een ingreep niet voldoet aan de voorwaarden van het 'nee, tenzij'-regime kan een herbegrenzing om andere dan ecologische redenen aan de orde zijn. Een herbegrenzing om andere dan ecologische redenen is van toepassing indien provincies met behoud van de oorspronkelijke kwantitatieve en kwalitatieve ambitie de begrenzing van de EHS om andere dan ecologische redenen wensen aan te passen om een (kleinschalige) ruimtelijke ingreep mogelijk te maken. Hiervoor gelden wel strikte voorwaarden. Zo moet de herbegrenzing leiden tot een versterking van de EHS in het betreffende gebied.

Kleinschalig herbegrenzen van de EHS om andere dan ecologische redenen dient in elk geval aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- er vindt door de ingreep slechts een beperkte aantasting plaats van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS en van de samenhang van de EHS;
- het initiatief moet uiteindelijk leiden tot een kwalitatieve en/of kwantitatieve versterking van de EHS;
- ter plekke moeten zodanige maatregelen worden genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing.

EHS-saldobenadering

In die gevallen waarbij de EHS-saldobenadering van toepassing is hoeft het 'nee, tenzij'-afwegingskader niet te worden doorlopen en is er ook geen sprake van compensatie. Bij de EHS-saldobenadering worden projecten of handelingen niet afzonderlijk, maar in combinatie beoordeeld. De projecten of handelingen moeten dan wel mede tot doel hebben de kwaliteit en/of de kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau per saldo te verbeteren. Een en ander dient te worden vastgelegd in een gebiedsvisie.

Voor een beoordeling van effecten van een ingreep op de EHS zijn de volgende aandachtspunten ten aanzien van de natuurkwaliteit van belang:

- zowel de actuele als het vastgelegde natuurdoel zijn relevant;
- natuurwaarden worden in de EHS primair afgemeten aan doelsoorten en natuurlijkheid;
- significant negatieve effecten betreffen zowel natuurwaarden als hun randvoorwaarden (ontwikkeling van natuurwaarden is onder andere afhankelijk van de bodemgesteldheid, waterkwaliteit, processen in de omgeving, minimumoppervlak en beheer);

Onderhavig plan kan niet worden gerealiseerd op basis van het 'Nee, tenzij'-regime aangezien er geen sprake is van een groot maatschappelijk belang. Een (kleinschalige) herbegrenzing van de EHS is evenwel mogelijk. Het gebied waarin het plan wordt gerealiseerd is aangewezen als Beheersgebied. Het Beheersgebied is één van de gebiedscategorieën van de EHS. Beheersgebieden zijn begrensd in de Stimuleringsplannen Natuur- Bos- en Landschap op basis van de Subsidieregeling agrarisch natuurbeheer. Beheersgebieden gelden als de 'lichtste' categorie EHS-gebieden en hierbinnen is uitbreiding van de grondgebonden landbouw mogelijk indien dat bijdraagt aan de natuurbeheerstaak in een dergelijk gebied. Uitvoering van het plan biedt de

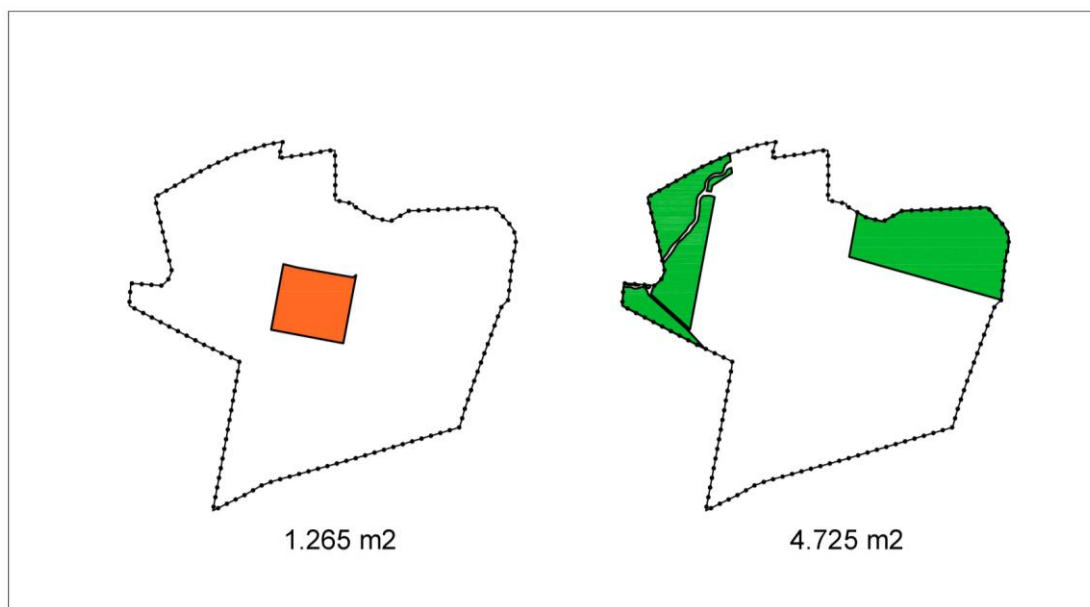


mogelijkheid om de EHS ter plekke te versterken ondanks het feit dat de realisatie van het plan in de EHS plaatsvindt:

- de gronden waarop de te slopen (voormalige) agrarische opstallen zijn gesitueerd zijn in termen van het POL aangeduid als POG en hebben bestemmingsplantechnisch de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. De sloop van deze opstallen en het opheffen van de agrarische bedrijfsvoering maakt de weg vrij voor het herbestemmen van deze gronden tot gronden met de bestemming 'Wonen';
- het nieuwe woonhuis zal worden gerealiseerd binnen de EHS. Dit leidt in eerste instantie tot een afname van het areaal EHS ter grootte van circa 1.400 m².
- dit verlies aan areaal wordt gecompenseerd door ten oosten van deze woonbestemming een stuk grond van 3.280 m² te bestemmen tot 'Natuur'. Binnen deze bestemming staat het behoud en verdere ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden centraal. Ook ten westen van de woonbestemming wordt een stuk grond van maar liefst 2.120 m² tot 'Natuur' bestemd. Hier wordt ook de instandhouding van de Watervalderbeek, een landschappelijk en ecologisch belangrijk element in het plangebied, verankerd middels een dubbelbestemming. Deze herbestemming tot 'Natuur' maakt de weg vrij om deze gronden formeel aan te wijzen tot EHS of waar zover de status EHS reeds aanwezig is, de toekenning van een zwaardere categorie EHS dan thans op basis van de onderliggende bestemming mogelijk is.
- de overige in het plangebied gelegen gronden vormen reeds onderdeel van de EHS en zijn hierbinnen aangeduid als Beheersgebied. Gezien de agrarische bestemming van de onderliggende gronden ligt dit ook voor de hand. Na realisatie van onderhavig plan zullen de gronden evenwel worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemming staat een duurzaam agrarisch gebruik centraal;
- de sloop van de (voormalige) agrarische opstallen leidt sec tot een sterke kwaliteitsverbetering voor het plangebied en de omgeving, waarbij de binnen het POG dan wel de EHS na te streven doeleinden (zie paragraaf 3.2) makkelijker kunnen worden vormgegeven;
- de realisatie van het plan leidt in eerste instantie tot een afname van het EHS-areaal, maar dit verlies wordt in meer dan voldoende mate gecompenseerd door toekenning van de natuurbestemming aan de gronden ten oosten en ten westen van de voormalige agrarische opstallen. De toekenning van deze natuurbestemming biedt de mogelijkheid tot het omvormen van de POG-gronden tot EHS-gronden. Daarnaast wordt het verlies aan areaal in meer dan voldoende mate gecompenseerd door de mogelijkheid van het toekennen van een 'zwaardere' categorie EHS dan thans op basis van de onderliggende bestemming mogelijk is;
- de realisatie van het plan wordt dusdanig vormgegeven dat sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing (zie hiertoe eveneens paragraaf 5.3);
- de formele aanvraag tot herbegrenzing tot EHS wordt separaat ingediend bij de provincie Limburg.



Op de onderstaande afbeeldingen is te zien in welk deel van het plangebied de EHS komt te vervallen (linker afbeelding) en welke delen van het plangebied tot 'Natuur' worden bestemd om zo de EHS mogelijk te maken (rechter afbeelding).



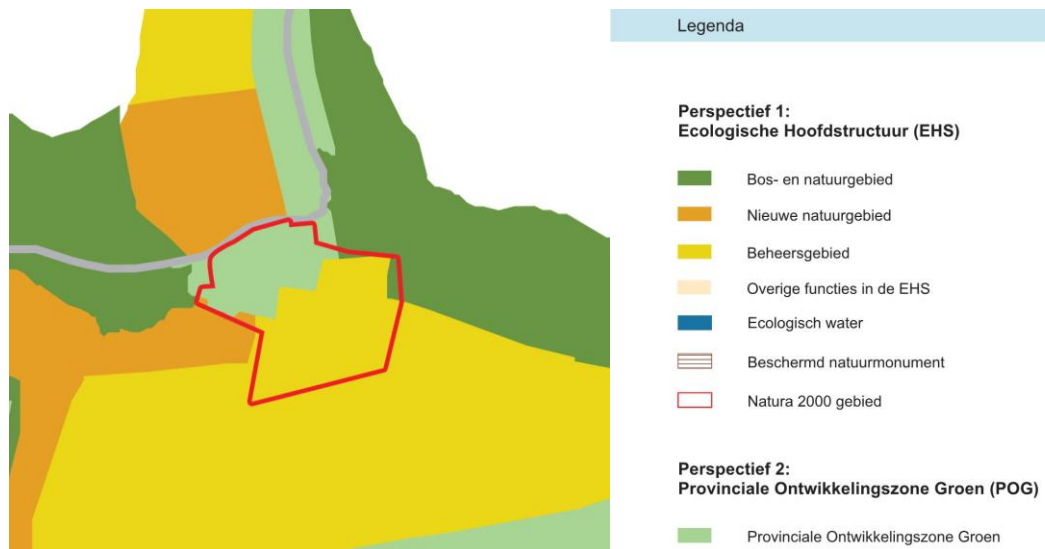
3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), actualisatie januari 2011

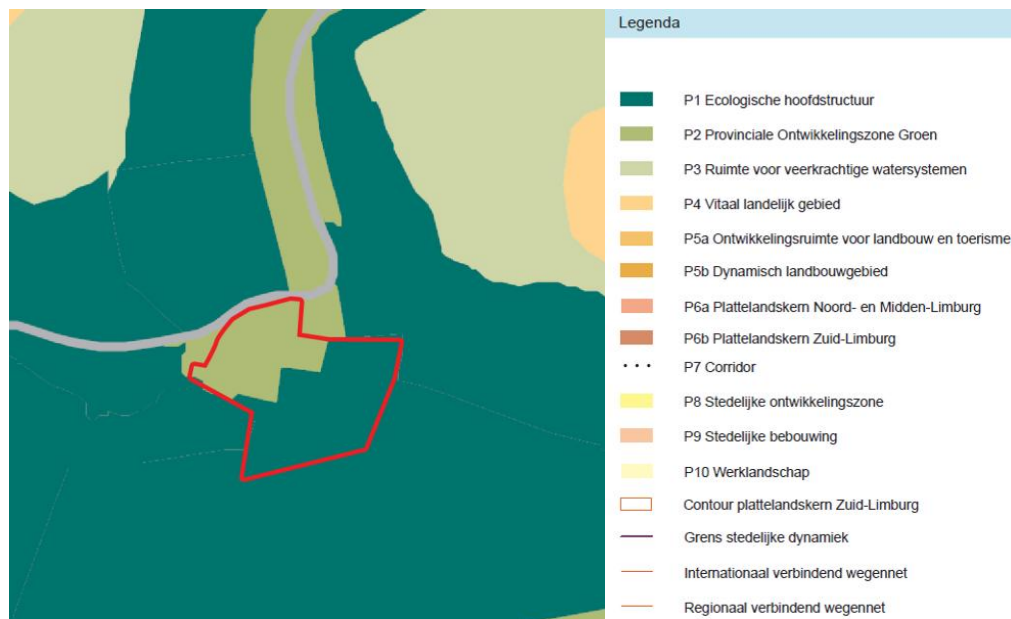
Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is het POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. Medio 2008, 2009 en voor het laatst in 2010 zijn beperkte delen van het POL aangevuld op basis van gewijzigde beleidsstukken, waaronder POL-aanvullingen.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart 'Groene waarden' weergegeven. Het plangebied is hierop met de kleur rood omlijnd. Op de afbeelding is te zien dat een groot deel van het plangebied is aangeduid als EHS-beheersgebied. Het noordwestelijke deel van het plangebied is aangeduid als Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). In het centrale deel van het plangebied (zie linker afbeelding op voorgaande pagina) komt de EHS status te vervallen. Ter compensatie wordt in het westen en het oosten van het plangebied de bestemming 'Natuur' teruggebracht. Hiermee kan op deze gronden de EHS status worden geëffectueerd. Het westelijke deel heeft thans een POG status. Het oostelijke deel heeft weliswaar reeds de status van EHS-beheersgebied. Door de bestemming 'Natuur' aan dit oostelijke deel toe te kennen, kan deze EHS status ook daadwerkelijk worden geëffectueerd.





Op 'Kaart 1 Perspectieven' van het POL is het plangebied aangeduid als Provinciale Ontwikkelingszone Groen (Perspectief 2) en als Ecologische Hoofdstructuur (Perspectief 1). Op de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied (rood omlijnd kader) ten opzichte van de perspectieven weergegeven.



Uit de bij het POL behorende kaarten 'Blauwe Waarden', 'Groene Waarden' en 'Kristallen Waarden' blijkt daarnaast dat het plangebied onderdeel vormt van het Bodembeschermingsgebied Mergelland en het grondwaterbeschermingsgebied Waterval. Daarnaast is het plangebied voor een groot gedeelte als belangrijke bron/kwelgebied. De tot Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gronden zijn grotendeels nader aangeduid als beheersgebied en gedeeltelijk als bos- en natuurgebied en nieuw natuurgebied. Daarnaast is het plangebied nabij de Watervalderbeek gedeeltelijk aangewezen als hydrologisch gevoelige natuur.



Perspectief 1: EHS

De Ecologische hoofdstructuur omvat bestaande bos- en natuurgebieden, te ontwikkelen nieuwe natuur- en beheersgebieden, ecologisch water en beken met een specifieke ecologische functie (SEF-beken). De EHS maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke hoofdstructuur volgens de Nota Ruimte. De EHS binnen het plangebied is nader aangeduid als Beheersgebied. De EHS-gronden ten westen van het plangebied zijn aangeduid als Nieuwe natuur en de EHS-gronden ten noorden van het plangebied betreffen de categorie Bos- en natuurgebied.

Het provinciaal beleid voor de EHS is gericht op het beschermen en realiseren van deze samenhangende robuuste structuur van grotere natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen. Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken van deze gebieden aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren geldt het 'nee, tenzij' regime. Onder strikte condities kunnen voor knelpuntsituaties oplossingen worden gecreëerd mits dit tevens leidt tot een versterking van de ecologische structuur. Bij het niet kunnen voldoen aan de voorwaarden van het 'nee, tenzij'-regime kan een herbegrenzing van de EHS dan wel de EHS-saldo-benadering eveneens aan de orde zijn. Zie hiertoe paragraaf 3.1 van dit document.

Perspectief 2: Provinciale Ontwikkelingszone Groen

De Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden alsmede het vasthouden en bergen van water in de beekdalen zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG waarbij gestreefd wordt naar een bebouwingsarm karakter. De POG omvat vooral landbouwgebieden als buffer rond de EHS, delen van steile hellingen met veel natuur en landschapselementen, ecologische verbindingzones, de beken met een specifieke ecologische functie enz.. Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. Binnen de POG wordt tevens zorg gedragen voor het vasthouden en bergen van water in de beekdalen in combinatie met ecologisch herstel van de SEF-beken, waterconservering ten behoeve van de grondwaterafhankelijke natuurgebieden en het voorkomen van erosie op de steilere hellingen. Voor de borging van de kwaliteit ten aanzien van rode ontwikkelingen is een belangrijke rol weggelegd voor het Limburg Kwaliteitsmenu (zie hiertoe de volgende paragraaf). Het POG in het plangebied bevat de te slopen opstallen.

Overige waarden

In Limburg zijn speciale gebieden aanwezig met een bijzondere milieukwaliteit of met een bijzondere gevoelige functie. Hierbij moet gedacht worden aan stiltegebieden, bodembeschermingsgebieden, de boringsvrije zone Roerdalslenk, grondwaterbeschermingsgebieden en waterwingebieden. Het plangebied vormt onderdeel van het bodembeschermingsgebied Mergelland. Binnen dit gebied wordt gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Dit betekent een extra bescherming van het grondwater en landschapselementen waarbij de concrete regelgeving is vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg.

Het plangebied vormt tevens onderdeel van het grondwaterbeschermingsgebied Waterval. Grondwaterbeschermingsgebieden zijn aangewezen ter bescherming van de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. De bescherming is er op gericht dat de kwaliteit van het grondwater zodanig is en blijft dat het middels eenvoudige zuivering geschikt is voor de openbare drinkwatervoorziening. De exacte begrenzing van de gebieden als ook de regels zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vormt het kader voor het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Deze beleidsregel regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de



plattelandskernen dan wel binnen de grens stedelijke dynamiek in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit.

Toepassing van het LKM is aan de orde indien de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse aanvaardbaar is. Naast een toetsing van de ontwikkeling aan de reeds eerder besproken perspectieven volgend uit het POL is van belang dat het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. In het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is sprake van een 'ja,mits'-beleid. Bestemmingswijzigingen zijn alleen toegelaten voor zover daarbij de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt en in ieder geval niet leiden tot een uitleglocatie voor stads- en dorpsontwikkelingen of grootschalige infrastructuurprojecten. De te behouden en versterken kernkwaliteiten hebben betrekking op het reliëf, het groene karakter, de schaalcontrasten en de kenmerkende cultuurhistorische elementen.

Geconcludeerd mag worden dat het plan het reliëf ongemoeid laat. Daarnaast leidt het plan tot een betere inpassing van de bebouwde elementen in relatie tot het groene karakter van het plangebied en tot sloop van een grote hoeveelheid ontsierende bebouwing.

Het toekennen van een natuurbestemming aan een gedeelte van het plangebied alsmede het bieden van ruimte aan natuurontwikkeling rondom de Watervalderbeek en de ecologische inpassing van het totale plan leidt tenslotte tot een beter ecologisch functioneren van het gebied en een versterking van het groene karakter van het plangebied. Het plan past daarmee uitstekend binnen de uitgangspunten voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Geconcludeerd kan worden dat de ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse niet onaanvaardbaar is en dat het plangebied buiten een contour van een plattelandskern in Zuid-Limburg is gelegen. Dit betekent dat het planvoornemen in principe binnen de reikwijdte van het LKM valt. Binnen het LKM zijn verschillende modules ontwikkeld die bepalen welke kwaliteitsbijdragen en kwaliteitsverbeterende maatregelen voor welke ontwikkelingen noodzakelijk zijn. De provincie vraagt aan de gemeenten om het LKM te verankeren in het gemeentelijk beleid. De gemeente Meerssen heeft de uitgangspunten van het LKM vastgelegd in de Structuurvisie Buitengebied gemeente Meerssen. In paragraaf 3.4 van deze toelichting wordt dit beleidsstuk uitvoerig beschreven.

Provinciale Woonvisie 2010 - 2015

Gedeputeerde Staten van Limburg (GS) hebben d.d. 01.02.2011 de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren. De provincie is ervoor verantwoordelijk dat woningbouwplannen op bovenlokaal niveau op elkaar worden afgestemd en vervult daarbij een rol als aanjager, regisseur, stimulator en intermediair tussen diverse partijen.

Het afgelopen decennium is een omslag aan de orde geweest van het door de provincie per gemeente toekennen van woningbouwcontingenten (tot 2001), naar het vaststellen van Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's) door provincie en regio's gezamenlijk (2001-2005) tot het werken met enerzijds een Provinciale Woonvisie 2005-2009 en anderzijds regionale woonvisies (2006-2010). De tijdshorizon voor de Provinciale Woonvisie en de regionale woonvisies loopt momenteel af. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) zijn de kaders gegeven: de algemene spelregels en uitgangspunten. Bovendien is het provinciaal belang rond het thema wonen vastgelegd. De provincie heeft met de in 2009 vastgestelde POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering een start gemaakt met het markeren van haar aangepaste rolopvatting. Daarbij gaat het met name om de nieuwe manier van programmeren en afstemmen van de woningvoorraadontwikkeling in Limburg. Parallel hieraan vindt in de acht regionale woonvisies nadere concretisering plaats.



Lange termijn visie

Voor het beleidsveld wonen kan de provinciale doelstelling worden samengevat als: “Het streven naar de juiste woning op de juiste plek (en op het juiste moment beschikbaar).” Deze doelstelling stelt de woonconsument centraal. De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is en bijdraagt aan ‘goed leven in Limburg’. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt (en uiteindelijk leefomgeving) te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn. Welbeschouwd gaat het dus om duurzame ontwikkeling.

Korte termijn visie

Om de doelstelling op de langere termijn te realiseren streeft de provincie op de kortere termijn naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De bestaande woningvoorraad voldoet, mede gezien de demografische ontwikkelingen, deels niet meer aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

De Regio's

Volgens de prognoses neemt in Zuid-Limburg als geheel de woningbehoefte vanaf 2014 af; Midden- en Noord-Limburg volgen later (2025/2029). In alle regio's staat daar een forse en kostbare herstructureringsopgave tegenover. De financieringsinstrumenten zoals we ze nu kennen zijn niet meer toereikend. Dit vraagt om een aanpak waarbij herstructurering en transformatie van bestaande woongebieden aan de ene kant en ontwikkeling van woningen aan de andere kant onlosmakelijk met elkaar verbonden moeten worden.

Zuid-Limburg

De afgelopen tien jaar krimpt de regio al. Dit zet zich verder door. Telt de regio nu (2010) bijna 608.000 inwoners, in 2030 zijn dat er volgens de prognose (Progneff 2010) nog maar 534.000. Een afname met 74.000, ofwel circa 12%. De piek in het huishoudensaantal is bijna bereikt en zal in 2013 liggen op ruim 285.000 huishoudens. Daarna zet zich een gestage daling in. In 2030 zullen er ruim 268.000 huishoudens zijn. Dat is 17.000 huishoudens minder dan in 2010 (6%). Daarna zal de daling van het aantal huishoudens versneld doorzetten. 55-Plushuishoudens zijn en blijven lange tijd de groeiende doelgroep. In 2030 is 55% van de huishoudens jonger dan 55 jaar en circa 15% is 75-plus. De opgave voor de regio staat in het teken van vervangen en definitief onttrekken van woningen aan de voorraad. Er is sprake van een flinke transformatieopgave, waarin sloop zonder vervanging in toenemende mate aan de orde zal zijn. Naast overschotten in de huursector – die reeds lange tijd werden voorzien – blijkt nu ook de koopsector nadrukkelijk de effecten van krimp en mismatch tussen woning en woonwens te gaan merken.

Op te merken is dat het toenemend besef er is dat de (minimale) beschikbare plancapaciteit ten dienste staat van transformatie van de woningvoorraad en niet of nauwelijks voor de (wederom) minimale kwantitatieve additionele behoefte, dat de feitelijke sloop- en transformatieambities moeten worden opgeschroefd en dat er letterlijk veel (groene) ruimte kan gaan ontstaan in de regio. In Zuid-Limburg wordt ingezet op het programmatisch transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste kwaliteiten en samenstelling. De nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan deze transformatieopgave. De omvorming van de woningvoorraad, het wegnemen van het acute woningoverschot zal voor 90 tot 95% binnen de stadsregio's moeten worden waargemaakt, door middel van herstructurering, sloop en vervangende nieuwbouw. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing.

Circa 5% van de verwachte afname van de woningvoorraad in Zuid-Limburg tot 2030 dient in het landelijk gebied geëffectueerd te worden. Een consequentie hiervan is dat iedere nieuw te bouwen



woning in de plattelandskernen in Zuid-Limburg gepaard dient te gaan met het wegnemen van minstens één wooneenheid binnen de kern of de regio. Voor de plattelandskernen in Zuid-Limburg geldt dat er geen ruimte wordt geboden aan ontwikkeling van uitleglocaties buiten de contour en dat ook zij een bijdrage moeten leveren in de herstructureringsopgave. Binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kunnen buiten de contouren van de plattelandskernen, en buiten de Rijksbufferzone, in de periode 2010-2030 nog slechts op beperkte schaal woningen worden ingezet in bestaande linten of clusters, voor hergebruik van vrijkomende bebouwing en nieuwe landgoederen. Daarbij geldt in het Nationaal Landschap een 'ja, mits'-beleid en in de Rijksbufferzone een 'nee, tenzij'.

Het gemiddelde beeld dat zou ontstaan door Zuid-Limburg als één woningmarkt te behandelen, doet geen recht aan de werkelijkheid. Twee bouwen, één slopen mag voor Zuid-Limburg als geheel gemiddeld gelden, maar komt zeker niet overeen met de werkelijkheid. De verscheidenheid van de regio's maakt het noodzakelijk om voor Zuid-Limburg te erkennen dat we met drie woningmarkten te maken hebben, met elk een eigen opgave.

Woonregio Maastricht Mergelland

Deze woonregio bestaat uit de gemeenten Maastricht, Meerssen, Eijsden, Margraten (thans Eijsden-Margraten), Valkenburg, Gulpen-Wittem en Vaals.

Kwalitatieve opgave

De doelstelling van een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad heeft de regio in de periode van de regionale woonvisie 2005-2009 niet bereikt. De problemen/ontwikkelingen en de oplossingsrichtingen nopen tot waarborging van deze hoofddoelstelling ook voor de toekomst, welke alleen verwezenlijkt kan worden met bindende regionale afspraken. Uit recent regionaal onderzoek komt naar voren dat in de regio met name in de stedelijke milieus (de stad Maastricht en gedeelten van de (voormalige) gemeente(n) Eijsden en Meerssen die onder deze invloed staan) er nog een toename van de woningbehoefte is. De dorpse en landelijke milieus (alle overige gemeenten, incl. grote delen van de (voormalige) gemeente(n) Eijsden en Meerssen) hebben te maken met een afnemende woningbehoefte. Er wordt een stijgende vraag verwacht naar meergezinswoningen in alle woonmilieus. De provincie zet in deze regio in op de herstructurering van enkele bestaande woonwijken.

Kwantitatieve opgave

Met dien verstande dat voor deze regio de prognoses een licht positief saldo bij de woningvoorraadbehoefte laten zien (netto-toevoeging tot 2020 mogelijk van ca. 300 woningen), staat deze regio voor dezelfde opgave als de regio Westelijke Mijnstreek. Dit zou betekenen dat ook hier zou het adagium één erbij = één eraf moeten gelden. De provincie geeft de regio mee hier bij het opstellen van haar regionale woonvisie in het najaar van 2010 serieus rekening mee te houden.

Onderhavig plan voorziet in de verplaatsing van een reeds bestaande woonfunctie. Daarnaast wordt een bij de woonfunctie behorend bijgebouw gerealiseerd waarin een Bed & Breakfast en een kantoor ten behoeve van het uitoefenen van een aan-huis-verbonden-beroep worden ondergebracht. Omdat het plan enkel de verplaatsing van een reeds bestaande woonfunctie behelst, wordt er geen nieuwe woonfunctie toegevoegd. Hiermee leidt het plan niet tot een toename van de woningvoorraad. Het plan past derhalve binnen de uitgangspunten van de Provinciale Woonvisie 2010-2015.



3.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010 - 2020

Op 4 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Meerssen de Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020 vastgesteld. Deze woonvisie is een actualisatie van de eerdere Regionale woonvisie 2005-2009. Aan deze regionale woonvisie ligt een regionaal woonbeeld en een regionale woningmarktverkenning ten grondslag. Daarnaast zijn bij het opstellen van de woonvisie de belangrijkste spelers op de woningmarkt betrokken.

Zuid-Limburg en daarbinnen ook de regio Maastricht en Mergelland hebben te maken met bevolkingskrimp en zien op korte termijn een krimp van het aantal huishoudens tegemoet. Deze laatstgenoemde krimp heeft grote invloed op de vraagzijde van de woningmarkt, vooral in kwantitatief opzicht. In kwalitatief opzicht speelt de veranderende samenstelling van huishoudens (onder invloed van individualisering en vergrijzing) een belangrijke rol waardoor de vraag naar specifieke woningen (bijvoorbeeld minder eengezinswoningen, meer woningen geschikt voor ouderen) verandert en de afstand tot voorzieningen in de woonomgeving belangrijker wordt. Een dreigend overaanbod, ook in de particuliere sector, maakt de transformatie van de woningmarkt naar een consumentgericht woningaanbod met een betere kwaliteit een verre van gemakkelijke opgave. De overgang van een groei-/aanbodmarkt naar een krimp-/vraagmarkt vraagt des te meer om visie en beleid, overleg en samenwerking en een gedeelde agenda, tussen gemeenten maar ook met andere betrokkenen als Rijk, Provincie Limburg, woningcorporaties en andere marktpartijen en zelfs het nabije buitenland. Een compleet, vraaggericht aanbod kan alleen ontstaan op het schaalniveau van de regio.

Op het schaalniveau van onderhavig plan bevat de Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland geen specifieke uitgangspunten. Bovendien voorziet het plan in een verplaatsing van een reeds bestaande woonfunctie. Er vindt geen toename van het woningaanbod plaats.

De uitgangspunten die in de Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland zijn vastgelegd vormen dan ook geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan.

3.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Meerssen 2020

De toekomstvisie van de gemeente Meerssen, door de gemeenteraad vastgesteld d.d. 15 oktober 2009, schetst een beeld van wat de gemeente de komende 10 tot 15 jaar wil betekenen. De toekomstvisie is een, als gevolg van ingrijpende demografische en bestuurlijke ontwikkelingen, noodzakelijke herijking van de toekomstvisie 2004.

Meerssen wil met nadruk een woon- en leefgemeente zijn en zet in op het behoud van haar vitale leefkernen en een landelijke rustige woonomgeving. De gemeente heeft een landelijk en groen karakter en fungeert ten opzichte van de stedelijke gebieden als groene buffer. De kwaliteit van de woonomgeving wordt door de inwoners zeer gewaardeerd. Desalniettemin streeft de gemeente Meerssen naar een kwalitatieve versterking van het woon- en leefklimaat respectievelijk het landelijke karakter van de gemeente.

De landschappelijke ontwikkelingen in en rond Meerssen worden voor een groot deel bepaald door de plannen van de Provincie Limburg. Uitgangspunt is dat de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend is voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Het beleid is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden die richtinggevend zijn voor ontwikkelingen op andere terreinen.



De gemeente Meerssen zal er op toezien dat het landelijk gebied niet wordt opgeofferd voor zogenaamde 'rode' ontwikkelingen. Hiertoe zal zij actief hogere planvorming en regionale projecten beïnvloeden. Daarnaast zal de gemeente Meerssen binnen haar gemeentegrenzen blijven investeren in haar eigen ecologische structuren en zal zij beleid ontwikkelen inzake ecologische duurzaamheid.

Vanwege de gezinsverdunding en vergrijzing zal de behoefte aan een kwalitatieve aanpassing van de woningvoorraad de komende jaren noodzakelijk zijn. Dit houdt ook het slopen van een deel van de bestaande woningvoorraad in. Er is een duidelijke behoefte aan kwalitatief hoogwaardige en duurdere appartementen maar ook een nadrukkelijke behoefte aan percelen voor eigenbouwers. De gemeente Meerssen zal zich blijvend inspannen voor een gedifferentieerd woningaanbod met woningen in diverse prijscategorieën. Nadrukkelijker dient in de toekomst aandacht te worden geschonken aan de eigen projecten.

Onderhavig plan behelst de verplaatsing van een bestaande woonfuncties en het omvormen van de voormalige boerderijwoning met stal tot een Bed & Breakfast en kantoorruimte. De realisatie van het woonhuis is gekoppeld aan de sloop van een grote hoeveelheid ontsierende opstallen ter plaatse van het plangebied. De sloop van deze opstallen maakt natuurontwikkeling mogelijk in combinatie met het ter plaatse ontkluizen van de Watervalderbeek. De realisering van het plan draagt in zoverre bij aan het realiseren van de ecologische hoofdstructuur van de gemeente Meerssen. Tevens wordt hiermee ingespeeld op de behoefte aan percelen voor eigenbouwers en levert het plan een bijdrage aan het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod in de gemeente Meerssen. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de integrale herontwikkeling van de locatie past binnen de doelstellingen van de toekomstvisie van de gemeente Meerssen.

Welstandsnota gemeente Meerssen 2004

Op basis van de welstandsnota gemeente Meerssen 2004 behoort Waterval tot het welstandsgebied 'Rayon Ulestraten – Geulle'. Hierbinnen is Waterval aangewezen als historisch gebied met welstandsniveau 2. In zijn algemeenheid geldt dat het beleid binnen niveau 2 gebieden is gericht op het handhaven en benutten van kansen voor verbetering. De open structuur en binding met het landschap dient behouden te blijven en er kan meer samenhang tussen de bebouwing gerealiseerd worden door het afstemmen van volumes, stijl, materialen en kleur. Ontwikkelingen dienen hierbij ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het gebied waarbij het bestaande karakter en de kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. De welstandsnota geeft een opsomming van aandachtspunten op stedenbouwkundig niveau en bevat daarnaast welstandscriteria voor detaillering, materialisering en kleurgebruik. Voor wat betreft de massa en vorm van het gebouw geldt dat ook binnen Waterval vernieuwende bouwplannen mogelijk zijn.

Voorliggend plan behelst de omvorming van een voormalige boerderijwoning met stal tot Bed & Breakfast en een thuiskantoor. Tegenover de oudbouw wordt een nieuw woonhuis gerealiseerd. Enkele ontsierende schuren en loodsen worden gesloopt. Het plan wordt op zorgvuldige wijze ingepast door het aanplanten van diverse bomengroepen en solitaire bomen. Daarnaast wordt door het ontkluizen van een gedeelte van de Watervalderbeek, de aanleg van poelen en een nieuwe toegangsbrug tot het perceel, een zogenaamde 'natte zone' gecreëerd. Ook deze 'natte zone' draagt bij aan een landschappelijke en ecologische inpassing van het bouwplan in de natuurlijke omgeving waarin het plangebied gelegen is.

Door de landelijke uitstraling van het te realiseren bouwplan en de zorgvuldige landschappelijke en ecologische inpassing die hiermee gepaard gaan, past het plan uitstekend binnen de kaders welke in de welstandsnota van de gemeente Meerssen zijn geformuleerd. De open structuur en de relatie met het landschap wordt door de realisering van het plan behouden en versterkt. De realisering van het plan zal een positief effect hebben op de belevingswaarde van het gebied. In zoverre voldoet het plan aan de welstandsvisie.



Structuurvisie Buitengebied gemeente Meerssen

De gemeente Meerssen heeft ervoor gekozen om een structuurvisie voor de kernen en een structuurvisie voor het buitengebied vast te stellen. De structuurvisie voor het buitengebied van de gemeente Meerssen is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 mei 2012. Deze structuurvisie is gebaseerd op bestaande beleidsstukken en uitgebreid met thema's uit het Limburgs Kwaliteit Menu (LKM). Het LKM is een beleidsdocument dat als doel heeft noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met de gewenste kwaliteitsverbetering in het buitengebied. De provincie vraagt de Limburgse gemeenten om het LKM over te nemen en uit te werken tot een gemeentelijke kwaliteitsmenu. Dit gemeentelijk kwaliteitsmenu dient bij voorkeur verankerd te worden in een gemeentelijke structuurvisie. De Structuurvisie Buitengebied Meerssen voorziet hierin.

Het plangebied is gelegen in het Watervalderbeekdal. In de Structuurvisie Buitengebied is dit gebied aangeduid als visueel en ecologisch zeer belangrijk gebied. Het gebied is nauwelijks aangetast en de oorspronkelijke landschapsstructuur zijn redelijk in stand gebleven. Ook het bronbeekdal en de steile hellingen in het gebied zijn onaangestast gebleven. Het landschappelijk uitgangspunt voor dit gebied is het herstellen van de oorspronkelijke structuur en bescherming van de aanwezige bronmilieus.

In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen een aantal modules. Onderhavig plan voorziet in een functieverandering naar wonen. Derhalve kan het plan ingedeeld worden in de module 'Hergebruik (vrijkomende) agrarische bebouwing voor niet agrarische functies'. Hoewel met een functieverandering naar wonen ruimtelijk niet direct een inbreuk wordt gepleegd op de waarden van het buitengebied, gebeurt dit functioneel wel. Derhalve is het van belang zorg te dragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plan. Daarom wordt voor dergelijke ontwikkelingen een hoge kwaliteitsbenadering voorgesteld. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit van het object en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging.

Onderhavig plan voorziet in een bouwblok dat deels zal worden gebruikt als woonfunctie en deels als Bed & Breakfast en een thuiskantoor. Daarnaast zal er een bij het woonhuis behorend privézweembad worden gerealiseerd. Aan de landschappelijke inpassing van het plan wordt vorm gegeven door het landschapsplan. Dit landschapsplan voorziet in de sloop van enkele ontsierende schuren en loodsen, de aanleg van diverse bomengroepen en solitaire bomen, het creëren van een 'natte zone' door het ontkluizen van een gedeelte van de in het plangebied gelegen Watervalderbeek en de aanleg van enkele poelen. Het landschapsplan wordt in paragraaf 2.4 van deze toelichting nader toegelicht.

Geconcludeerd kan worden dat de met het plan beoogde ontwikkeling en de hiermee gepaard gaande bestemmingswijzigingen resulteren in een opwaardering van het plangebied door het creëren van een toekomstbestendige woonfunctie. De ontsierende bebouwing zal worden gesloopt en de gehele ontwikkeling zal middels een landschapsplan op een dusdanige kwalitatief hoogwaardig wijze worden ingepast, dat de realisering van onderhavig plan in het buitengebied gerechtvaardigd is.



4 Planuitgangspunten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

In augustus 2010 heeft een verkennend bodemonderzoek op de locatie plaatsgevonden (*BKK Bodemadvies bv, Verkennend bodemonderzoek locatie Waterval 14 te Ulestraten, 10164.BKK, 25.08.2010*). Binnen dit onderzoek zijn de volgende deellocaties en hypothesen onderscheiden:

- erfgedeelte: onverdachte deellocatie;
- weiland: grootschalig onverdachte deellocatie;
- vml. bestrijdingsmiddelenopslag / vml. dieselopslag / vml. bewaarplaats oliën: heterogeen verdachte deellocatie met een plaatselijke bodembelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem hoofdzakelijk uit zwak tot sterk zandige leem bestaat. Plaatselijk is de bovengrond zwak tot matig humeus en wordt een zwak zandige klein en matig fijn zwak siltig zand aangetroffen. Plaatselijk (boring 29, 30, 32 t/m 35) zijn dusdanig veel bijmengingen aangetroffen dat geen sprake meer is van grond maar van een puinlaag.

Erfgedeelte

De bovengrond ter plaatse van boring 01, 06 en 07 is licht verontreinigd met molybdeen en minerale olie. De bovengrond van het overig gedeelte van het erf is licht verontreinigd met cadmium. De parameter minerale olie overschrijdt de lokale achtergrondwaarde en de maximale waarde wonen. De lichte verontreinigingen kunnen worden gerelateerd aan bodemvreemde bijmengingen met puin, kolengruis en asfalt. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Vanwege het verhoogd oliegehalte in de bovengrond ten opzichte van de lokale achtergrondwaarde wordt de hypothese 'onverdacht' verworpen.

Vml. bestrijdingsmiddelenopslag berging en garage

In de bodem ter plaatse van de garage zijn geen verontreinigingen aangetoond. De grond ter plaatse van de berging is sterk verontreinigd met gamma-HCH, matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met cadmium, kwik, nikkel, hexachloorbenzeen, DDD en minerale olie. De parameters nikkel, zink en minerale olie overschrijden de lokale achtergrondwaarden en de maximale waarden wonen. De verontreiniging met zink en gamma-HCH is te wijten aan het gebruik van Lindaan als bestrijdingsmiddel van insecten bij de fruitteelt. Ter plaatse van de berging wordt de hypothese 'verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting' verworpen. Ter plaatse van de garage wordt deze hypothese aanvaard.

Vml. dieseltank / vml. bewaarplaats oliën

De bovengrond van beide deellocaties is licht verontreinigd met minerale olie. Tevens overschrijdt deze parameter de maximale waarde wonen en de lokale achtergrondwaarden. De ondergrond is ter plekke van boring 33 eveneens licht verontreinigd met minerale olie. De hypothese 'verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting' wordt ter plaatse van de dieseltank aanvaard. Ter plaatse van de vml. bewaarplaats van oliën wordt deze hypothese verworpen.



Weiland

De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het verhoogd cadmiumgehalte overschrijdt de maximale waarde wonen en de lokale achtergrondwaarde niet. De hypothese 'grootschalig onverdacht' wordt aangenomen aangezien het licht verhoogde gehalte aan cadmium de lokale achtergrondwaarde niet overschrijdt.

Asbest

Ter hoogte van boring 30 bevinden zich enkele asbestgolfplaten tegen de muur. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld geen asbestverdachte fragmenten waargenomen. De hypothese asbest onverdacht kan evenwel niet worden bevestigd omdat onder de erfverharding een puinlaag is aangetroffen die per definitie volgens de Wet bodembescherming als asbestverdacht dient te worden aangemerkt.

Aanbevelingen

De aangetoonde lichte verontreinigingen met minerale olie ter plaatse van de dieseltank en de matige zink en sterke gamma-HCH-verontreiniging ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenopslag leggen in principe beperkingen op aan het gebruik van de locatie. De bodemkwaliteit voldoet plaatselijk niet aan het beoogde gebruik (wonen met tuin) van de locatie. Er wordt aanbevolen om deze twee verdachte locaties aan een nader bodemonderzoek te onderwerpen. Voor de lichte olieverontreiniging geldt in principe geen onderzoeksplicht totdat de bodem in de toekomst wordt geroerd of er grondverzet plaatsvindt. De aanwezigheid van gamma-HCH in een sterk verhoogd gehalte boven de interventiewaarde geeft aanleiding voor een nader bodemonderzoek, waarin de ernst en de omvang van de sterke verontreiniging wordt vastgesteld.

In geval er sprake is van meer dan 25 m³ grond verontreinigd in gehalten groter dan de interventiewaarde is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor zulke gevallen geldt een saneringsplicht. Tevens moet er rekening mee worden gehouden dat er plaatselijk een puinlaag in de bodem aanwezig is welke volgens de Wet bodembescherming als asbestverdacht dient te worden aangemerkt. Middels een verkennend bodemonderzoek asbest kan worden aangetoond of er wel of geen sprake is van een verontreiniging met asbest. Dit verkennend bodemonderzoek dient plaats te vinden vóór de vergunningverlening.

4.1.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidsbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaaai en spoorweglawaaai. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de ligging nabij het vliegveld Maastricht Aachen Airport (MAA). Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidsbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Wet geluidhinder

Op basis van de gemeentelijke geluidskaart kan geconcludeerd worden dat Waterval geen zonering kent. Raar en Humcoven zijn wel gezoneerde wegen maar het invloedsgebied van deze wegen reikt niet tot in het plangebied. Het plangebied is daarnaast niet gelegen binnen de invloedssfeer van een gezoneerd industrieterrein en is eveneens niet gelegen binnen de invloedssfeer van een spoorlijn. Onderhavig plan voldoet daarmee aan de Wet geluidhinder.



Gebruiksplan MAA 2011

Op grond van artikel 30b van de Luchtvaartwet is het gebruiksplan MAA 2011 opgesteld. Het gebruiksplan heeft onder andere tot doel om te voorkomen dat een overschrijding zal ontstaan van geluidszones en heeft betrekking op het zogenaamde Kosten-eenheid-verkeer (Ke) en het Kleine luchtvaartverkeer (BKL) dat van de luchthaven gebruik maakt. Op grond van het gebruiksplan kan geconcludeerd worden dat het plangebied buiten de 20 Ke-zone alsmede buiten de 47 BKL-zone is gelegen. Dit betekent dat het plangebied is gelegen buiten de invloedzone van het vliegveld MAA en er derhalve geen belemmeringen ten aanzien van het aspect vliegverkeer te verwachten zijn.

Een goede ruimtelijke ordening

Daarnaast moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. De realisatie van het bouwplan zal niet leiden tot een toename van het aantal voertuigbewegingen op Waterval aangezien het aantal woningen door de sloop van de bestaande woonboerderij niet zal toenemen. Ook de functiewijziging van agrarisch naar wonen zal niet leiden tot een toename van het aantal voertuigbewegingen. Eerder valt te verwachten dat het aantal voertuigbeweging zal afnemen. Geluidstechnische consequenties als gevolg van de etmaalintensiteit op Waterval zijn dan ook niet te verwachten.

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidsbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen. Hiervan kan (volgens jurisprudentie) alleen gemotiveerd worden afgeweken. In de nabijheid van het plangebied zijn evenwel geen (bedrijfs)bestemmingen gelegen met een milieuzonering die tot in het plangebied reikt. Daarnaast zullen de nieuwe functies binnen het plangebied geen onevenredige geluiduitstraling naar de omgeving veroorzaken. Een Bed & Breakfast heeft weliswaar een verkeersaantrekkende werking, echter, de agrarische bedrijfsvoering die een grotere verkeersaantrekkende werking heeft dan een Bed & Breakfast, wordt ter plaatse opgeheven. Per saldo zal de verkeersaantrekkende werking dan ook afnemen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor onderhavig bestemmingsplan.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor



zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- Is gelegen binnen 300 meter vanaf rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- Is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

In de voorliggende situatie is sprake van het oprichten van een woning. Deze functie wordt in termen van de 'Wet luchtkwaliteit' niet gezien als een gevoelige bestemming. Tevens vindt de ontwikkeling op een grotere afstand dan de genoemde onderzoeksafstanden ten opzichte van Rijkswegen en provinciale wegen plaats. Een verder luchtkwaliteitsonderzoek kan daarmee achterwege blijven.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onderhavig plan is conform genoemde lijst een activiteit welke in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden bekeken of de projectlocatie binnen de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij dienen de volgende bronnen te worden onderzocht:

A. Niet-stationaire bronnen:

- transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor, water of buisleidingen;

B. Stationaire bronnen:

- omliggende inrichtingen;
- industrie.

Risicobenadering externe veiligheid

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor de omgeving aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico werd voorheen ook wel individueel risico genoemd. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt in principe op 10⁻⁶ per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10⁻⁶, geldt deze norm als streefwaarde. In zulke situaties geldt een standstillbeginsel totdat aan de norm van



10^{-6} per jaar wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-5} per jaar is eerst sprake van een dringende sanering.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute: $0,01/N^2$, waarbij N gelijk is aan het aantal dodelijke slachtoffers. Dus:

- voor tien of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan $1/10^{-4}$, oftewel een kans van één op tienduizend per jaar;
- voor honderd of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-6}$, oftewel één op een miljoen per jaar;
- voor duizend of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-8}$.

In tegenstelling tot de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico mag van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het bevoegd gezag worden afgeweken, mits er een goede reden toe is. Hierbij moet een verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd.

A. Niet-stationaire bronnen

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 10 juli 2012 een nieuwe circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (besluitnummer IENM/BSK-2012/125414, tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in verband met Basisnet Spoor en enige andere aanpassingen, Stc. 2012-14687, d.d. 20.07.2012).

Met betrekking tot veiligheidsaspecten van transport over de weg, het water en het spoor, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Water is inmiddels aangeboden aan de Tweede Kamer. Hieruit blijkt dat bij zelfs een zeer extreme groei van het transport, er nagenoeg nergens een 10^{-6} contour op de oever terecht komt en er ook geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde voor het GR optreden. Wel is er een extra veiligheidsambitie gesteld. Voor het meest voorkomende transport (brandbare vloeistoffen LF1/LF2) wordt hiermee rekening gehouden door plasbrandaandachtsgebieden vast te stellen. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Weg is tevens aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft het Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.

Externe veiligheid hoogspanningslijnen

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan $0,4 \mu\text{T}$, de magneetveldzone. Binnen deze $0,4 \mu\text{T}$ zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

In bijlage 5 van de Circulaire zijn de afstanden in relatie tot het plaatsgebonden risico en de vervoerscijfers van het Basisnet Weg (het Rijkswegennet) aangegeven. Ten aanzien van het groepsrisico geldt conform het bepaalde in 5.2.3 van de Circulaire dat er geen beperkingen voor het ruimtegebruik gelden indien de beoogde ontwikkeling plaatsvindt op een afstand groter dan 200 meter tot een dergelijke weg. De afstand tot de in de transportroute gevaarlijke stoffen opgenomen A2 en A79 bedraagt ruim 1,5 kilometer. Het aspect externe veiligheid is in relatie tot



de routing van gevaarlijke stoffen via de weg dan ook niet aan de orde. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoor- of waterwegen.

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Conform opgave van de Risicokaart Nederland is het plangebied niet gelegen binnen de invloedssfeer van een buisleiding. De dichtstbijzijnde buisleiding bevindt zich op ruim 1,4 kilometer (hogedrukgasleiding Z-501-01-KR-004). Het plaatsgebonden risico van deze buisleiding ligt op de leiding zelf en de dodelijke effectafstand bedraagt 75 meter.

Concluderend kan worden gesteld dat niet-stationaire bronnen geen beperkingen opleveren voor de ontwikkeling van onderhavig plan.

B. Stationaire bronnen

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden gesteld voor (geprojecteerde) kwetsbare objecten ten aanzien van de plaatsgebonden risicocontouren van inrichtingen (zijnde vergunningplichtige risicovolle bedrijven). Voor de onderhavige locatie geldt dat deze, conform opgaven van de Risicokaart Nederland, niet is gelegen binnen de invloedssfeer van een inrichting.

Resumé

Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling op deze locatie.

4.3 Waterhuishouding

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectbesluiten. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Voor onderhavig plan is voorzien in een watertoets (*Heukelom Verbeek Landschapsarchitectuur, Ontwikkeling Waterval 14, Watertoets, ME-205.901, 11 januari 2013*). Deze watertoets omvat een beschrijving en een weergave van de geologie, de geomorfologie en de bodem ter plekke van het plangebied. Daarnaast wordt aangegeven welke beleidsuitgangspunten van het Waterschap Roer en Overmaas en de Provincie Limburg op het plangebied van toepassing zijn.

Met betrekking tot dit beleid geldt dat de Watervalderbeek een specifieke ecologische functie is toebedeeld en voorzien is van een herinrichtingszone categorie 1. Daarnaast is de Watervalderbeek een primaire open watergang en zijn in het plangebied diverse droogdalen aanwezig. Het plangebied is gelegen in een infiltratiegebied behorende bij het grondwaterbeschermingsgebied Waterval. Het plangebied ligt tevens in de EHS en het POG alsmede het Bodembeschermingsgebied Mergelland. Tevens is sprake van de ligging nabij een hydrologisch gevoelige natuurgebied en de ligging nabij een beekdal/laagte buiten het Maasdal.



Voorgenomen ingreep

De heer Van Engelen en mevrouw Ribbers zijn voornemens om de bestaande bebouwing (voormalige boerderij en stallen) deels te renoveren, de bestaande schuur te amoveren en in het ter plaatse aanwezige weiland een nieuwe woning en nieuwe schuur te realiseren. Het voornaamste uitgangspunt voor het landschapsplan is het verwijderen van bebouwing en verharde terreindelen en het realiseren van nieuwbouw. Dit is wellicht de grootste ingreep in het plangebied en heeft tegelijkertijd ook de grootste (positieve) invloed op de waterhuishouding van het plangebied. Voorts worden in het landschapsplan de volgende ingrepen voorgesteld:

- Herstel van het reliëf;
- Het 'verbinden' van de ten oosten en westen van het plangebied gelegen bossen, middels bomengroepen en solitaire bomen;
- Het creëren van een 'natte zone', die bestaat uit:
 - Het ontkluizen van de Watervalderbeek;
 - Het zichtbaar maken van de beek, door het deels weghalen van verruigde onderbegroeiing (in overleg met het Waterschap);
 - Het creëren van buffers aan de rand van de natte zone, ten behoeve van hemelwaterbuffering;
 - Het aanleggen van een fraaie toegangsbrug over de natte zone.
- Het omvormen van het voorterrein van parkeerplaats tot 'groene voorzone';
- Het creëren van een toegangsweg, vanaf de nieuwe brug tot aan de nieuwe schuur en woning;
- Het verfraaien van het landschap, door het aanbrengen van kleine landschapselementen, zoals onder andere:
 - Een Limburgse haag aan de oost- en zuidzijde van de kavel. Deze haag sluit aan op de reeds aanwezige haag langs het Raarvoetpad;
 - Het aanbrengen van drie markante bomen aan de zuidoost punt van het plangebied, nabij het Raarvoetpad;
 - Het aanbrengen van een bomengroep en zitbank aan de zuidwest hoek van het plangebied;
 - Het planten van enkele solitaire bomen, verspreid over het plangebied;
 - Het realiseren van hoogstamfruitboomgaarden.
- De karakteristieke openheid en het fraaie reliëf, waarin de bebouwing opgenomen wordt, wordt gehandhaafd. Middels een extensief maaibeheer zal plaatselijk droog kruidenrijk grasland en nat kruidenrijk grasland gerealiseerd worden.

Berekening te verwerken hoeveelheid hemelwater

Om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de toekomstige te verwerken hoeveelheid hemelwater wordt het plangebied 'doorgerekend' voor een '25-jaars' bui. Hierbij wordt, zoals gevraagd door het Waterschap Roer en Overmaas, een doorkijk gegeven naar een '100-jaars' bui. De norm voor een 25-jaars bui is: 35 mm in 45 minuten. Voor een 100-jaars bui is de norm: 45 mm in 30 minuten.

In de onderstaande tabellen staan de globale oppervlakten weergegeven die gebruikt worden bij de berekening van de hoeveelheid te verwerken hemelwater (en de vergelijking met de huidige situatie).

Tabel 1 : Oppervlakten bestaande situatie

Type oppervlak	oppervlakte	eenheid
Verharding parkeerplaats/voorterrein	282	m ²
Verharding nabij schuur/loods	1.433	m ²
Sleufsilo	243	m ²
Bebouwing	1.281	m ²
Totaal	3.239	m²



Tabel 2: Oppervlakten nieuwe situatie

Codering	Type oppervlak	oppervlakte	eenheid
1	B & B en thuishokantoor	250	m ²
2	Carport (<i>wordt verwijderd</i>)	-	m ²
3	Woning	330	m ²
4	Schuur	200	m ²
5	Zwembad	80	m ²
6	Verhard terrein	530	m ²
7	Toegangsweg - grasraat	312	m ²
8	Toegangspad – halfverharding	40	m ²
9	Parkeerplaats voorterrein (<i>is vervallen t.a.v. vorige plannen</i>)	-	m ²
Totaal		1.724	m²

Tabel 3: Oppervlakteberekening voor doorrekening waterstroom

Tabel 2: Oppervlakten nieuwe situatie. * Zie afbeelding 19

Codering	Type oppervlak	opp.	eenheid	afvloeiingsc oëfficiënt	reken- hoeveel- heid	een- heid
1	Dak	250	m ²	0,90	225	m ²
2	Dak	0	m ²	0,90	0	m ²
3	Dak	330	m ²	0,90	297	m ²
4	Dak	200	m ²	0,90	180	m ²
5	Dak	80	m ²	0,90	72	m ²
6	Verhard terrein div. (elementenverhar- ding)	530	m ²	0,80	424	m ²
7	Toegangsweg - Grasraat	312	m ²	0,30	93,6	m ²
8	Verbindingspad – halfverharding	40	m ²	0,45	18	m ²
9	Parkeerplaats / voorterrein – <i>is vervallen/ gesloopt</i>	0	m ²	0,45	0	m ²
				Totaal	1.309,60	m²

Berekening hoeveelheid hemelwater voor een 25-jaars bui (35 mm water in 45 minuten).

$0,035 \text{ m} \times 1.309,60 \text{ m}^2 = \text{ca. } 45,84 \text{ m}^3$ in 45 minuten.

Berekening hoeveelheid hemelwater voor een 100-jaars bui (45 mm water in 30 minuten).

$0,045 \text{ m} \times 1.309,60 \text{ m}^2 = \text{ca. } 58,93 \text{ m}^3$ in 30 minuten.

Voor de hemelwaterafvoer zal daarom gerekend gaan worden met een te verwerken hoeveelheid hemelwater van ca. **59 m³** die valt in een half uur.

Het gewenste toekomstige watersysteem

Als uitgangspunt voor de afvoer van dit hemelwater wordt de voorkeursvolgorde gebruikt, zoals vermeld in het document 'Plaats voor water, Implementatie van de watertoets in Limburg'



(Provincie Limburg, 2003). Deze voorkeursvolgorde is: hergebruik, vasthouden, (tijdelijk) bergen, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en tot slot afvoeren naar het riool.

Basisgegevens:

- Minimaal 59 m³ buffercapaciteit is nodig voor de opvang van de 100-jaars piekbui;
- Ruimte voor oppervlakkige buffering is aanwezig ter plekke;
- De infiltratiecapaciteit van de aanwezige bodem is naar verwachting gering.

n.b. er is sprake van een afname van verharding van 1.515 m³ (3.239 m² – 1.724 m²), wat ons inziens al een significante verbetering van het totale watersysteem in het plangebied (en omgeving) is.

Het gewenste watersysteem

Uitgangspunt in het landschapsplan en de onderhavige watertoets is dat het 59 m³ te bufferen water niet totaal gebufferd zal worden op één plek in het plangebied. Omdat het bouwwerken en verharding betreft op een relatief grote kavel wordt er een op maat gemaakt watersysteem voorgesteld.

Tabel 4: Voorstel watersysteem per onderdeel

Codering	Locatie	Buffercapaciteit 100-jaars piekbui (=Rekenhoeveelheid in m ² x 0,045)	Voorstel
1	B&B en thuishkantoor	225 m ² x 0,045 = 10,13 m ³	Infiltratiezone / buffer nabij woning creëren.
2	Carport (vervallen t.o.v. eerder voorstel)	-	-
3	Woning	297 m ² x 0,045 = 13,37 m ³	Het hemelwater wordt via een brede molgoot, parallel aan de toegangsweg richting de 'natte zone' gevoerd, alwaar het water gebufferd wordt in buffers.
4	Schuur	180 m ² x 0,045 = 8,1 m ³	Opvangen hemelwater in grote watercontainers. Hergebruik water t.b.v. beplanting / moestuin in combinatie met aanbrengen overloop richting natte zone ten zuidwesten van schuur (in droogdal).
5	Zwembad	72 m ² x 0,045 = 3,24 m ³	Opvangen hemelwater in grote watercontainers. Hergebruik water t.b.v. beplanting / moestuin in combinatie met aanbrengen overloop richting natte zone ten zuidwesten van schuur (in droogdal).
6-a	Verhard terrein bij 1	7,34 m ³ (= 204x0,8x 0,045 m)	Afvoeren naar nieuwe buffer.
6-b	Verhard terrein bij 3	6,37 m ³ (=177m2x0,8x0,045 m)	Het hemelwater wordt via een brede molgoot, parallel aan de toegangsweg richting nieuwe buffer gevoerd.
6-c	Verhard terrein bij 4	5,79 m ³ (=161m2x0,8x0,045 m)	Het hemelwater wordt via een brede molgoot, parallel aan de toegangsweg richting een nieuwe buffer gevoerd.
7	Toegangsweg	4,21 m ³ (=312m2x0,3x0,045 m)	Het hemelwater wordt via een brede molgoot, parallel aan de toegangsweg richting een nieuwe buffer gevoerd.
8	Verbindingspaadje	0,81 m ³ (18 m ² x 0,045)	Af laten vloeien in omliggende weiland / speelveld.
9	Voorterrein/ Parkeerplaats – wordt opnieuw ingericht als groenzone.	0 m ³	-



Voor de onderdelen 1, 3, 6a, 6b, 6c en 7 dient een buffer gecreëerd te worden, ten behoeve van het bufferen van 47,21 m³ water. Het voorstel is om in het relatief vlakke deel, nabij de insteek van het Watervalderbeekdal een buffer te creëren van 100 m² met een gemiddelde diepte van 0,50 m. De globale NAP hoogte op deze locatie is 85 m + NAP. De buffer-bodem krijgt een hoogte van 84,50 m + NAP. Deze buffer is geschikt voor het bufferen van ongeveer 50 m³. Gezien de minimale diepte zal deze buffer het grondwater niet bereiken. Vanuit deze buffer wordt het water vertraagd afgevoerd richting de Watervalderbeek.

Overige aandachtspunten

Bij het toepassen van materialen op het terrein en in de bebouwing en met het oog op het beheer van het terrein is het van belang dat het ontstaan van diffuse bronnen voorkomen wordt. Met name dient voorkomen te worden:

- Onbehandelde, uitlopende bouwmaterialen en terreinmeubilair toegepast worden;
- Chemische onkruidbestrijdingsmiddelen toegepast worden.

Op grond van artikel 4.1, lid 1 van de Keur is het verboden zonder vergunning van het bestuur een waterstaatswerk, een beschermingszone of buitenbeschermingszone te gebruiken anders dan in overeenstemming met zijn functie. Dit betekent dat alle handelingen zonder vergunning verboden zijn. Het effect van deze handelingen op de waterkering is afhankelijk van de afstand van deze handeling ten opzichte van de waterkering. Een van de zaken waarop de handeling beoordeeld moet worden is of deze plaats vindt binnen het profiel van vrije ruimte.

4.4 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen.

RAAP Archeologisch onderzoeksbureau B.V., Plangebied Waterval 14 te Meerssen, gemeente Meerssen, rapportnummer 'MEEWA2', januari 2013

In opdracht van de initiatiefnemer is in januari 2013 een verkennend bureauonderzoek uitgevoerd in verband met de realisering van onderhavig plan en de voorgenomen bestemmingsplanwijziging die hiermee gepaard gaat. Dit onderzoek is een vervolg op het reeds in juni 2011 uitgevoerde archeologische bureauonderzoek. Het doel van het bureauonderzoek was het in kaart brengen van bodemkundige, geo(morfo)logische, archeologische en historische gegevens, teneinde een gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied vast te stellen. Doel van het recent uitgevoerde veldonderzoek was het toetsen van deze archeologische verwachting en eerste indruk geven van de gaafheid van eventuele vindplaatsen.

Conclusies

Uit het onderzoek komen een aantal conclusies naar voren. Deze conclusies worden aan de hand van de beantwoording van enkele onderzoeksvragen getrokken. In het navolgende zijn de onderzoeksvragen en de beantwoording ervan opgenomen:

Hoe ziet de geo(morfo)logische en/of bodemkundige opbouw van het plangebied eruit?

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied op een helling ligt nabij de Watervalderbeek. De noordelijke en westelijke rand liggen in het beekdal zelf. Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat



de bodem uit geërodeerde ooivaaggronden in de hoge delen en gesedimenteerde poldervaaggronden dicht langs de beek bestaat.

Welke gegevens met betrekking tot archeologische waarden zijn al over het plangebied bekend?

Het plangebied ligt deels in de historische kern van Waterval, waar bewoning vanaf de Late Middeleeuwen wordt verwacht. Op kapen en plateaus rondom het plangebied liggen diverse nederzettingsterreinen en vuursteenbewerkingssites uit het Mesolithicum en Neolithicum. Een vindplaats uit het Mesolithicum en Neolithicum ligt 60 meter ten oosten van het plangebied in de hellingvoet.

Wat is de gespecificeerde verwachting (alsmede de verwachte conservering en gaafheid) ten aanzien van nog onbekende archeologische waarden in het gebied?

Er worden op de steile helling (zuidoostelijke helft plangebied) geen archeologische vindplaatsen verwacht. In de vlakke terreindelen dicht langs de beek kunnen wel vindplaatsen (bewoningsresten, afval dumps, e.d.) uit de Volle Middeleeuwen t/m Nieuwe Tijd voorkomen. Mogelijk zijn deze met colluvium bedekt, waardoor ze een hoge gaafheid kennen.

Is de bodemopbouw in (delen van) het plangebied intact?

Tijdens het veldonderzoek zijn geen verstoringen aangetroffen, maar het blijkt dat het oorspronkelijke bodemprofiel in het zuidoostelijke deel volledig geërodeerd is. In de lage delen dicht langs de beek heeft juist sedimentatie plaatsgevonden, waardoor het bodemprofiel hier wel intact is. Onder de stallen zal de bodem tot een diepte variërend tussen 1 en 3 m-mv verstoord zijn.

Aanbevelingen

In het zuidoostelijke deel van het plangebied, waar de nieuwe woning gepland is, worden geen archeologische resten verwacht. Derhalve gelden voor deze zone geen restricties.

Daar waar de nieuwe schuur gepland is, staan momenteel stallen en zal de bodem tot een diepte variërend tussen 1 en 3 m-mv verstoord zijn als gevolg van de mestkelders, funderingen en afgraving. Een deel van de nieuwe schuur (55 m²) en het hele zwembad (60 m²) liggen volgens de huidige plannen in een zone waar wel nog archeologische resten verwacht worden (buiten oude stallen). Omdat de verstoringen van de schuur en het zwembad bij de huidige plannen relatief gering zijn (maximaal 135 m² in totaal), wordt een nader onderzoek voor deze ingrepen niet nodig geacht. Het nader onderzoeken van zo'n klein oppervlak heeft namelijk slechts een klein informatierendement.

Het wordt wel geadviseerd aan een deel van de oude stallen waar de minste afgraving heeft plaatsgevonden, de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toe te kennen, waar archeologisch vervolgonderzoek plaats dient te vinden bij bodemingrepen dieper dan 1 m-mv.

In de rest van het plangebied zijn op dit moment geen bodemingrepen gepland. Langs de beek worden vindplaatsen uit de Volle Middeleeuwen t/m Nieuwe tijd verwacht. De diepteligging hiervan is moeilijk aan te geven: vindplaatsen kunnen in het hele pakket beekafzettingen en colluvium aanwezig zijn. Daarom wordt aanbevolen om bij bodemingrepen dieper dan 40 cm in een strook langs de beek archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren (richtlijnen gemeente Meerssen: Van Wijk e.a., 2011). Het wordt geadviseerd aan dit deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toe te kennen.

4.5 Flora en fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura



2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en Faunawet kan zo snel gesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen.

Verkennd natuurwaardenonderzoek Waterval 14, Meerssen, Heukelom Verbeek, ME-205.900, 11 juli 2011

Door Heukelom Verbeek is naar aanleiding van het planvoornemen een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek bestaat uit een verkennende inventarisatie van (mogelijk) aanwezige natuurwaarden en een inventarisatie van het vigerend natuurbeleid. Daarnaast vindt een globale beoordeling van de effecten plaats die de voorgenomen ingreep heeft op de (mogelijk) aan te treffen natuurwaarden inclusief de relatie tussen de voorgenomen ingreep en het vigerende natuurbeleid.

De conclusies aan de hand van de resultaten van het veldbezoek en de gegevens uit de geraadpleegde literatuur luiden als volgt:

- in het onderzoeksgebied vormt de Watervalderbeek samen met het aangrenzende loofbos en het hellingmoerasje een ecologisch waardevol element. Hier groeien verschillende kwelindicatoren en minder algemene bosplanten. Ter plaatse van de huidige boerderij is het karakter van het beekloopje in het verleden door rechte trekking en overkluizing ernstig verstoord geraakt. Het weiland achter de boerderij fungeert als foerageergebied voor de Das maar bezit verder geen bijzondere natuurwaarden;
- In het onderzoeksgebied komen strenger beschermde soorten flora en fauna voor, namelijk Steenbreekvaren, Tongvaren, Das en enkele algemene broedvogelsoorten (Steenbreekvaren en Tongvaren categorie 2: beschermde soorten; Das en broedvogels categorie 3: streng beschermde soorten). Daarnaast valt te rekenen met de mogelijke aanwezigheid van Grote keverorchis, één of enkele vleermuissoorten, Eekhoorn, Steenmarter, Hazelworm en één of enkele broedvogelsoorten met jaarrond beschermde nesten (Grote keverorchis, Eekhoorn en Steenmarter categorie 2; resterende soorten categorie 3). Ten aanzien van de Das valt slechts te rekenen met een functie als foerageergebied, burchten en dergelijke zijn niet aanwezig;
- Wettelijk strenger beschermde (categorie 2 en 3) soorten amfibieën, vissen, dagvlinders, libellen en 'overige ongewervelde dieren' komen in het onderzoeksgebied niet voor

Effectbeoordeling

Bij de realisatie van de voorgenomen ingreep dient rekening te worden gehouden met de soortgroepen flora, zoogdieren, vogels en reptielen. Voor de overige planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet.

- Flora: voor de Steenbreekvaren dient gewerkt te worden conform een ecologisch werkprotocol op basis van de gedragscode van Bouwend Nederland. Een nadere inventarisatie dient plaats te vinden om te achterhalen of er meer groeiplaatsen op de te slopen muurdelen aanwezig zijn. Deze inventarisatie dient plaats te vinden vóór aanvang van de sloopwerkzaamheden. De groeiplaatsen dienen behouden te blijven of verplaatst te worden. Is dit niet mogelijk dat is een ontheffing ex artikel 75 van de Flora en faunawet noodzakelijk.



- Vleermuizen: nader onderzoek moet aantonen of de gebouwen zomerverblijfplaatsen vormen voor vleermuizen. Indien dit het geval is dan dienen deze verblijfplaatsen behouden te blijven of dient te worden voorzien in alternatieve zomerverblijfplaatsen. Is dit niet mogelijk dan is een ontheffing noodzakelijk. Een noodzaak tot compensatie en/of mitigatie van foerageergebied of geleidingsroutes is niet aanwezig.
- Das: indien de huidige foerageermogelijkheden na de realisatie van het plan niet wezenlijk veranderen is nader onderzoek naar de functie van het terrein voor de Das niet noodzakelijk. Een ontheffing is dan ook niet noodzakelijk.
- Steenmarter en eekhoorn: ten behoeve van de uitvoering van de sloopwerkzaamheden dient een ecologisch werkprotocol conform de gedragscode van Bouwend Nederland te worden opgesteld. Onderdeel daarvan is een nadere inventarisatie naar het al dan niet voorkomen van de Steenmarter in het gebied. Deze inventarisatie dient plaats te vinden vóór de aanvang van de sloopwerkzaamheden. Een nader onderzoek naar het voorkomen van de Eekhoorn is niet noodzakelijk aangezien er geen opgaande beplanting wordt gekapt.
- Broedvogels: werkzaamheden in het onderzoeksgebied dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen plaats te vinden. Minimaal één week voor de aanvang van werkzaamheden dient het onderzoeksgebied door een ecooloog/bioloog te worden nagelopen op de aanwezigheid van broedlocaties. In verband met de voorgenomen sloop van gebouwen is het noodzakelijk om na te gaan of zich daarin nesten bevinden van de Grote gele kwikstaart en de Huismus. Mocht dit het geval zijn dan dienen alternatieve nestlocaties aangeboden te worden. Sperwer en/of Buizerd nestelen enkel in het bosgedeelte. Aangezien daar geen werkzaamheden plaatsvinden is nader onderzoek naar de aanwezigheid van broedlocaties niet noodzakelijk.
- Reptielen: in het loofbosje en de struwelen langs de Watervalderbeek komt mogelijk de Hazelworm voor. Indien hier werkzaamheden worden verricht is het opstellen van een gedragscode en als onderdeel daarvan een nadere inventarisatie noodzakelijk.

Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden

Het onderzoeksgebied betreft een beheersgebied uit de EHS en een klein gedeelte POG ter plekke van de agrarische bebouwing. De realisatie van de voorgenomen ingreep kan leiden tot de noodzaak van mitigatie en/of compensatie als gevolg van het verloren gaan van wezenlijke kenmerken en waarden in het onderzoeksgebied. Mits het behoud van de wezenlijke kenmerken en waarden niet alleen in het inrichtingsplan, maar ook in het bestemmingsplan is vastgelegd, dan bestaat geen noodzaak tot het nemen van mitigerende en/of compenserende maatregelen op basis van de beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden. Middels het koppelen van het voor deze locatie ontwikkelde landschappelijke inpassingsplan aan het bestemmingsplan wordt hierin voorzien.



4.6 Overige milieutechnische randvoorwaarden

Geurhinder

Het bouwplan betreft de realisatie van een geurgevoelige bestemming maar deze is niet gelegen binnen een geurcontour of in de directe nabijheid van een inrichting waarvan geurhinder te verwachten is. Ook zal vanuit het plangebied geen geurhinder naar buiten toe worden veroorzaakt. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Lichthinder

Het bouwplan betreft de realisatie van een lichtgevoelige bestemming maar deze is niet gelegen binnen een lichtbron die belemmeringen kan opleveren voor de beoogde functie. Ook zal vanuit het plangebied geen lichthinder naar buiten toe worden veroorzaakt. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Trillingshinder

Het bouwplan betreft de realisatie van een trillingsgevoelige bestemming maar deze is niet gelegen in de nabijheid van functies waarvan trillingshinder te verwachten is. Ook zal vanuit het plangebied geen trillingshinder naar buiten toe worden veroorzaakt. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.7 Kabels en leidingen

Voor onderhavig plan is een Klic-melding uitgevoerd. Op basis van de aangereikte informatie kan worden geconcludeerd dat in het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig zijn welke dienen te worden voorzien van een planologische bescherming op basis van dit bestemmingsplan.



5 Planopzet

5.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, de gewenste ruimtelijke structuur en verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze planregels.

Het voorliggend bestemmingsplan is er op gericht een basis te bieden voor het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Het plan bevat derhalve het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van het plangebied waarbij bedacht dient te worden dat het plan stedenbouwkundig en architectonisch gezien nog niet volledig is uitgewerkt. Daar waar noodzakelijk is het plan dan ook globaal vormgegeven ten einde de nodige flexibiliteit te waarborgen.

5.2 Juridische planopzet

5.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2008, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Het bestemmingsplan Waterval 14 bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0938.BP05003-VG01.

5.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een gecombineerde digitale kadastrale ondergrond en een GBKN-ondergrond, schaal 1:1000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (SVBP 2012).

5.2.3 Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de planregels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2008, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelregel: deze regel zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels: deze regel bevat algemene bepalingen omtrent het overschrijden van bouwgrenzen en de noodzaak tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek;
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels: deze regel bevat bepalingen omtrent de ligging van het plangebied in een bodembeschermings- en grondwaterbeschermingsgebied;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen in algemene zin en het wijzigen van bestemmingen in de bestemming 'Water' en 'Waterstaat – Waterlopen';
- algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen;
- overige regels: hierin zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke en gemeentelijke regelingen. Tevens bevat dit artikel de te hanteren voorrangregels tussen bestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

5.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

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

Artikel 3: Enkelbestemming Agrarisch met waarden:

Deze bestemming is gegeven aan de gronden welke primair voor duurzaam agrarische doeleinden worden gebruikt, maar tevens bescherming ten aanzien van de landschappelijke en natuurlijke waarden behoeven. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.



Artikel 4: Enkelbestemming Natuur:

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die deel uitmaken of in de toekomst deel gaan uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De gronden staan ten dienste van de natuur en dienen als ecologische verbindingszone. Op de als zodanig bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 5: Enkelbestemming Water:

Deze bestemming is toegekend aan gronden die zijn bestemd voor de natuurlijke afvloeiing en berging van water.

Artikel 6: Enkelbestemming Wonen:

Deze bestemming rust op het meest noordelijke gedeelte van het plangebied en het middengedeelte van het plangebied. Gekozen is voor een regeling waarbij op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen voor het realiseren van een woning en een specifieke aanduiding voor het oprichten van bijgebouw waarbinnen een thuishkantoor en een Bed & Breakfast mogelijk is. Daarnaast zijn op de verbeelding de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte van deze gebouwen en bouwwerken opgenomen. Tevens is op de verbeelding een specifieke aanduiding opgenomen voor het realiseren van een brug waarmee het plangebied wordt ontsloten.

Artikel 7: Dubbelbestemming Waarde-Archeologie:

Deze dubbelbestemming is verdeeld in de categorieën 1 t/m 6, zoals opgenomen op de archeologische beleidskaart en de in het archeologische beleid aangegeven te beschermen waarden. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor beschermde archeologische monumenten. Bouwen dan wel aanleggen in dergelijke gronden is alleen onder voorwaarden mogelijk.

Artikel 8: Dubbelbestemming Waterstaat-Waterlopen:

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone behorende bij de waterlopen. Deze beschermingszone dient primair voor de bescherming en het onderhoud ten behoeve van de aan de zone grenzende watergang.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden opgesteld. Deze overeenkomst tussen de gemeente Meerssen en initiatiefnemer is opgesteld onder de naam "Exploitatieovereenkomst (n.n.), Waterval 14 te Ulestraten".

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg dient overleg plaats te vinden met instanties en organisaties wier belang met de ontwikkeling van het plan in het geding zijn. In casu betreft het de instanties provincie Limburg en waterschap Roer en Overmaas. Gelet op het intensieve overleg tussen de gemeente, initiatiefnemer en genoemde instanties gedurende het planproces is in onderling overleg afgezien van formeel vooroverleg.

6.2.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 juli 2013 tot en met 14 augustus 2013 ter inzage gelegen bij de gemeente Meerssen. Gedurende deze periode kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze tegen het plan indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt; er zijn gedurende genoemde periode geen zienswijzen ingediend.

