



## **Bestemmingsplan**

- Toelichting -

Op de Locht 52 te Bunde

Gemeente Meerssen



# Bestemmingsplan

Op de Locht 52

Gemeente Meerssen

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0938.BP05012-VG01
Rapportnummer:	M198578.002/ASA
Opdrachtgever:	de heer M.J.M. Meijer
Opsteller:	Ir. A.H.E. Sauren
Status:	vastgesteld
Datum:	4 februari 2021

## Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

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

[info@aelmans.com](mailto:info@aelmans.com)  
[www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)

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



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Plangebied en planontwikkeling</b>	<b>7</b>
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Beoogde planontwikkeling	8
2.2.1	Toevoegen vakantieappartementen	8
2.2.2	Bedrijfswoning	9
2.3	Ruimtelijke effecten	10
<b>3</b>	<b>Planologisch-juridische situatie</b>	<b>11</b>
3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	11
<b>4</b>	<b>Beleid</b>	<b>13</b>
4.1	Rijksbeleid	13
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	14
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	15
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	15
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	16
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	17
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	18
4.3	Regionaal beleid	18
4.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	18
4.4	Gemeentelijk beleid	19
4.4.1	Structuurvisie Buitengebied Meerssen	19
4.4.2	Conclusie gemeentelijk beleid	20
<b>5</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>21</b>
5.1	Milieutechnische aspecten	21
5.1.1	Bodem	21
5.1.2	Geluid	21
5.1.3	Milieuozonering	22
5.1.4	Luchtkwaliteit	22
5.1.5	Externe veiligheid	23

5.2	Overige ruimtelijke aspecten .....	26
5.2.1	Archeologie.....	26
5.2.2	Kabels en leidingen.....	26
5.2.3	Verkeer en parkeren.....	26
5.2.4	Waterhuishouding.....	27
5.2.5	Natuurbescherming.....	27
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid.....</b>	<b>29</b>
6.1	Grondexploitatie.....	29
6.1.1	Algemeen.....	29
6.1.2	Exploitatieplan.....	29
6.2	Planschade.....	30
<b>7</b>	<b>Planstukken .....</b>	<b>31</b>
7.1	Algemeen.....	31
7.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	31
7.2.1	Toelichting .....	32
7.2.2	Regels .....	32
7.2.3	Verbeelding .....	33
<b>8</b>	<b>Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....</b>	<b>35</b>
8.1	Inleiding.....	35
8.2	Vooroverleg.....	35
8.3	Inspraak.....	35
8.4	Formele procedure.....	36
8.4.1	Algemeen.....	36
8.4.2	Zienswijzen .....	36
	<b>Bijlagen .....</b>	<b>37</b>

# 1 Inleiding

Dhr. Meijer (hierna: initiatiefnemer) is eigenaar van de manege gelegen aan Op de Locht 52 te (6245 NS) Bunde, gelegen in het buitengebied van de gemeente Meerssen.

De initiatiefnemer is voornemens om bij deze manege, in de bestaande bebouwing, drie vakantiewoningen te realiseren. Deze ontwikkeling is bedrijfstechnisch noodzakelijk om de eeuwenoude carréboerderij te kunnen blijven onderhouden.

Ter plekke is in de feitelijke situatie tevens één bedrijfswoning aanwezig. In het van kracht zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied' is deze per abuis niet aangeduid. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt deze omissie gecorrigeerd door middel van het alsnog aanduiden van de bedrijfswoning.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en bestemd tot 'Sport – Manege'. De voor 'Sport – Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bedrijfsmatig exploiteren van een manege, een kantine ondergeschikt aan de exploitatie van een manege en één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. De aanduiding 'bedrijfswoning' is abusievelijk niet op deze locatie opgenomen. Verder zijn vakantiewoningen binnen deze bestemming niet toegestaan en zijn hiervoor geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Derhalve dient een nieuw bestemmingsplan voor onderhavige locatie te worden opgesteld.

Het college van burgemeester en wethouders heeft d.d. 21 mei 2019 besloten in principe medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief (zie brief in **bijlage 1**).

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.





## 2 Plangebied en planontwikkeling

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

### 2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan Op de Locht 52 ten noorden van de kern Bunde in het buitengebied van de gemeente Meerssen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Bunde – sectie A – nummer 3602 (gedeeltelijk).



Luchtfoto met  
aanduiding plangebied



Kadastrale kaart met aanduiding  
plangebied

Ter plekke van het plangebied is Manege M. Meijer gevestigd. Sprake is van een (oude) carréboerderij, met een daarachter gelegen rijhal. De omliggende percelen zijn, behoudens een buitenbak, agrarisch in gebruik als voornamelijk weiland.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Foto carréboerderij  
vanaf de straat (bron:  
Google Streetview)



Foto's te verbouwen vleugel bestaande situatie

## 2.2 Beoogde planontwikkeling

### 2.2.1 Toevoegen vakantieappartementen

Initiatiefnemer is voornemens om in pandig in de noordoostvleugel van de oude carrébebouwing drie vakantieappartementen te realiseren. In dit deel bevindt zich tevens de bedrijfswoning, die middels voorliggend bestemmingsplan planologisch wordt vastgelegd, waarmee een omissie in het van kracht zijnde bestemmingsplan wordt gecorrigeerd. De realisatie van de vakantiewoningen is bedrijfseconomisch noodzakelijk om de eeuwenoude carréboerderij te kunnen blijven onderhouden.

Het initiatief is binnen de gemeente Meerssen uniek omdat de beoogde vakantiewoningen een sterke binding zullen gaan krijgen met de reeds bestaande manege. De vakantiewoningen zullen in de markt worden gezet als 'vakantieverblijf op de manege'.

Omdat de initiatiefnemer ruime ervaring heeft met het geven van paardrijlessen en het organiseren van paardenkampen voor schoolgaande jeugd, is de verwachting dat de vakantiewoningen – in het bijzonder – tijdens de schoolvakanties zullen worden verhuurd. Gezien de verwachte samenstelling van de doelgroep (ouders met kinderen) kiest de initiatiefnemer uitdrukkelijk niet voor een Bed & Breakfast. De gasten krijgen de gelegenheid om geheel zelfvoorzienend te zijn. Op loopafstand worden immers streekproducten aangeboden.

De drie vakantiewoningen worden gerealiseerd in één van de vleugels van de carréboerderij. Deze vleugel is reeds in gebruik als woonvleugel van het complex.

### **2.2.2 Bedrijfswoning**

Ter plekke is in de feitelijke situatie tevens één bedrijfswoning aanwezig. In het van kracht zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied' is deze per abuis niet aangeduid. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt deze omissie gecorrigeerd door middel van het alsnog aanduiden van de bedrijfswoning.

In het college besluit van 21 mei 2019 heeft het college van B&W besloten medewerking te verleen aan het verzoek voor de exploitatie van een bedrijfswoning op het adres Op de Locht 52. Specifiek in het besluit is de voorwaarde genoemd "dat de bedrijfswoning uitsluitend als zodanig mag worden gebruikt. Dat houdt in: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wier huisvesting gelet op de bestemming van het gebouw noodzakelijk is."

De initiatiefnemer exploiteert ter plekke een manege, waarop naast eigen dieren paarden van derden worden gestald. Het houden/verzorgen van paarden is geen reguliere voltijd (8 tot 5) baan. In de avond gaan de werkzaamheden ter plekke door. De gehele dag door dient de initiatiefnemer aanwezig te zijn om de paarden te verzorgen, lessen te geven en toezicht te houden op de dieren en de bedrijfsgebouwen.

Klanten kunnen ook 's avonds terecht op de manege voor het volgen van lessen en het rijden op hun eigen paard, hierbij moet de initiatiefnemer op locatie aanwezig zijn. Mocht de initiatiefnemer op een andere locatie wonen, is het noodzakelijk om meermaals per dag van en naar de manege te rijden. Dit vergt reistijd en een belemmering op de bedrijfsvoering ter plekke. Er zijn naast de reguliere werkzaamheden nog tal van andere zaken die veel arbeid en tijd vergen waarvoor de initiatiefnemer op locatie aanwezig moet zijn. Hierbij valt te denken aan het aan- en afrijden van trailers, het leveren van voer, hooi en stro of overige goederen. Mede vanwege de verkeersdruk is het vaak niet mogelijk om een exact tijdstip aan te geven wanneer leveranciers of klanten aanwezig kunnen zijn.

Ook in het kader van de veiligheid dient ten alle tijden iemand aanwezig te zijn. Hierbij kan worden

gedacht aan direct toezicht op het bedrijf waarmee de kans op vernieling en inbraak ter plekke kleiner is dan het onbeheerd achterlaten van de dieren en spullen. Ook bij andere calamiteiten is de initiatiefnemer direct aanwezig, waarmee letsel bij de paarden kan worden voorkomen. Hiermee wordt het dierenwelzijn van de paarden gegarandeerd.

Door bovenstaande uiteenzetting kan worden geconcludeerd dat de (reeds bestaande) bedrijfswoning bedrijfstechnisch noodzakelijk is voor het exploiteren van de manege ter plekke van het adres Op de Locht 52.

De situering van de beoogde vakantiewoningen en bedrijfswoning wordt aan de hand van de navolgende figuur inzichtelijk gemaakt.



Situering beoogde  
vakantiewoningen en  
bedrijfswoning

### 2.3 Ruimtelijke effecten

Het initiatief betreft uitsluitend een functiewijziging van de bestaande bebouwing ter plekke van de locatie Op de Locht 52 middels een in pandige verbouwing. Er wordt géén nieuwe bebouwing toegevoegd. In de ruimtelijke structuur zullen derhalve geen veranderingen plaatsvinden.

De ruimtelijke effecten worden daarom aanvaardbaar geacht.

## 3 Planologisch-juridische situatie

### 3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Ter plekke van onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 25 april 2013 door de raad van de gemeente Meerssen, van kracht.



Uitsnede verbeelding met aanduiding plangebied

Onderhavige locatie is bestemd tot 'Sport – Manege'. De voor 'Sport – Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bedrijfsmatig exploiteren van een manege, een kantine ondergeschikt aan de exploitatie van een manege en één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Tevens geldt voor onderhavige locatie de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Landschapselementen'. Tevens zijn de gebiedsaanduidingen 'geluidszone – spoor', 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing op onderhavig plangebied.

Op onderhavige locatie is géén aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Dit betreft een omissie, welke in voorliggend bestemmingsplan wordt hersteld. Daarnaast worden drie vakantieappartementen beoogd. Het exploiteren van vakantiewoningen is binnen de bestemming 'Sport – Manege' niet toegestaan, hiervoor is ook geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Om het voorliggend initiatief mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien, waarin op onderhavige locatie de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van recreatie – vakantieappartementen' worden opgenomen.



## 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening 2014 (OvL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Structuurvisie Buitengebied Meerssen.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

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

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

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

#### **4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)**

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van



bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

#### 4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonerings 'Buitengebied'.



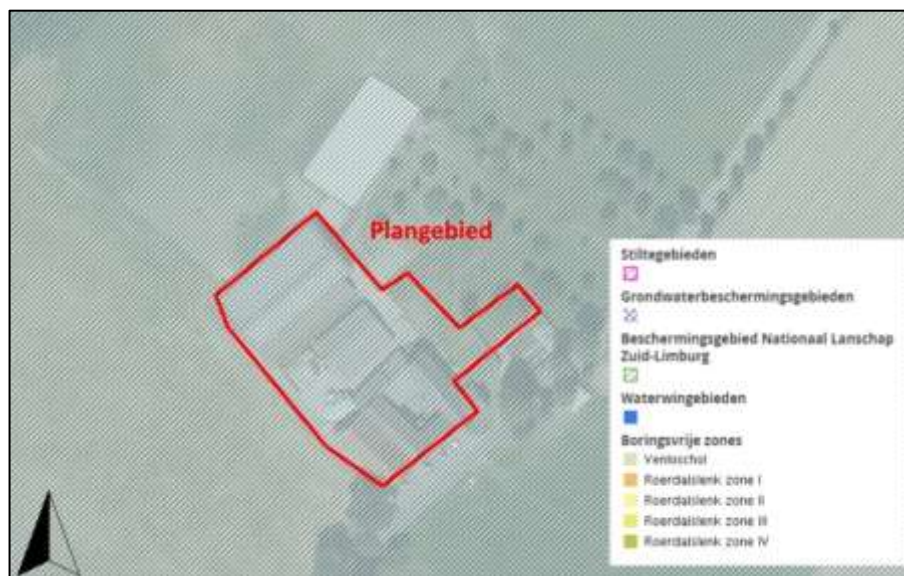
Uitsnede kaart  
'zonerings' POL2014  
met ligging plangebied

### Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zonerings is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart  
'milieubeschermings-  
gebieden' Omgevings-  
verordening Limburg  
2014 met ligging  
plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en een grondwaterbeschermingsgebied.

#### Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

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

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

Omdat sprake is van een in pandige functiewijziging is geen sprake van het toevoegen van bebouwing. Derhalve worden de bovengenoemde kernkwaliteiten niet aangetast.

#### 4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Onderhavig project betreft het planologisch vastleggen van één (bedrijfs)woning en het mogelijk maken van drie vakantiewoningen. In de feitelijke situatie wordt geen woning toegevoegd. Op basis van jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) is gebleken dat het realiseren van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggende planontwikkeling wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

#### **4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu**

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

De gemeente Meerssen heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in een gemeentelijke structuurvisie, waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 4.4.2.

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

#### 4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Buitengebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden. Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Meerssen deze vertaald in de haar gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 4.4.1 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

### 4.3 Regionaal beleid

#### 4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 8 september 2016 heeft de gemeenteraad van Meerssen ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), dat eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Één van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;

- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Bij voorliggende planontwikkeling wordt de bestaande bedrijfswoning bestemmingsplanmatig aangeduid; dit betreft een administratieve correctie van een omissie in het van kracht zijnde bestemmingsplan en daarmee geen toevoeging van een (bedrijfs)woning. De te realiseren drie vakantiewoningen betreffen geen permanente woningen, waardoor geen compensatievereiste van toepassing is.

Vanwege deze omstandigheid is ten behoeve van voorliggende planontwikkeling (woning)compensatie niet aan de orde.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Structuurvisie Buitengebied Meerssen

Blijkens de structuurvisie 'Buitengebied Meerssen' is onderhavige locatie gelegen in het gebied dat is aangeduid als Lochterveld. Voor het toevoegen van vakantieappartementen ter plaatse, is de module 'agrarische omschakeling, uitbreiding en verbreding' van toepassing. Om het voor agrariërs, en in het verlengde daarvan ook maneges, aantrekkelijker en financieel draaglijk te houden, worden initiatieven die betrekking hebben op verbrede landbouw gesteund. Hierbij kan onder andere aan recreatieve functies gedacht worden. Deze niet-agrarische activiteiten moeten qua aard en omvang bij de specifieke kwaliteit en schaal van de omgeving passen en plaatsvinden bij een functionerend agrarisch bedrijf (waaronder een manege). Daarbij dienen deze niet-agrarische activiteiten ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie. De activiteiten vinden in beginsel plaats in de bestaande bouwmassa.

Voor het gebied Lochterveld geldt voor 'maximaal 6 vakantieappartementen' een 'ja, mits'-principe. Dat betekent dat deze functie is toegestaan, mits er kwaliteitsmaatregelen worden getroffen. In casu is sprake van het realiseren van 3 vakantieappartementen binnen de bestaande bebouwing, waardoor op basis van de Structuurvisie medewerking kan worden verleend. Het toevoegen van 3 vakantiewoningen betreft een kleinschalig initiatief ter verbreding van het bedrijf ter plekke. Door voorliggend bestemmingsplan worden geen extra bebouwing mogelijk gemaakt en/of toegevoegd. De te realiseren vakantieappartementen worden binnen de bestaande (historische) carréboerderij gerealiseerd, waardoor voor deze bebouwing een duurzame invulling wordt gerealiseerd en daarmee in stand kan worden gehouden.

Voorliggend voornemen heeft, mede door de kleinschaligheid, geen negatieve landschappelijke en ruimtelijke impact, welke een afbreuk zijn aan de kwalitatieve waarden van het buitengebied. Eerder wordt met een duurzame invulling van de bestaande bebouwing getracht de kwaliteit van het buitengebied in stand te houden.

#### **4.4.2 Conclusie gemeentelijk beleid**

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

## 5 Omgevingsaspecten

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

### 5.1 Milieutechnische aspecten

#### 5.1.1 Bodem

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

Voorliggend voornemen voorziet in het planologisch vastleggen van een reeds bestaande bedrijfswoning en middels een inpandige verbouwing het realiseren van drie vakantieappartementen. De bestemming zal ter plekke niet worden gewijzigd; ook worden ten opzichte van de bestaande situatie geen nieuwe verblijfsruimten gerealiseerd. Er is derhalve geen sprake van een gevoeligere functie ter plekke, waardoor een bodemonderzoek niet aan de orde is.

#### Conclusie bodem

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

#### 5.1.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

De gemeente Meerssen heeft voor het aspect geluid beleid opgesteld en vastgelegd in het 'Beleidsplan Geluid 2014-2022'. In paragraaf 2.2 staat dat de gemeente recreatie-/vakantiewoningen beschouwt als beschermingswaardige objecten waarvoor in de ruimtelijke procedure een streef- en grenswaarden beoordeling conform de Wgh voor 'woningen' wordt toegepast. In hoofdstuk 4 is aangegeven dat ter voorkoming van het moeten uitvoeren van een akoestisch onderzoek een geluidniveaukaart is opgesteld. De contouren van die kaart geven een indicatie die als richtlijn wordt gebruikt. Voor de verschillende geluidbelastingen zijn maatregelenpakketten vastgesteld, die afhankelijk zijn van de ligging in de geluidscontouren. Aangegeven wordt dat de initiatiefnemer van een plan met behulp van een akoestisch onderzoek de geluidbelasting en het maatregelenpakket nader mag bepalen. Dit is dus geen verplichting. Vervolgens staat in 4.2 dat nieuwbouw in gebieden tot aan de contour 53 dB of 35 KE moeten voldoen aan het Bouwbesluit; de daarin opgenomen standaard geluidwerende voorzieningen zorgen voor een verlaging van 20 dB(A) waardoor het minimale binnenniveau van 33 dB gehaald wordt. Voor o.a. vakantie- en recreatiewoningen is in paragraaf 4.2.1 opgenomen dat deze een pakket opgelegd krijgen waarmee wordt voldaan aan het minimale binnenniveau van 38 dB.

Het raadplegen van de diverse geluidkaarten (spoor, vliegveld, weg) leidt tot de volgende conclusies:

- de locatie is gelegen binnen de 53 dB contour vanwege het spoor;
- de locatie is gelegen binnen de zone 20 KE vanwege het vliegveld;
- de locatie is niet gelegen binnen een zone vanwege de weg.

Na raadpleging van de controlelijst maatregelen (pagina 11 van het beleidsplan) wordt geconcludeerd dat – gelet op vorenstaande – géén maatregelen(pakket) vanwege onderhavige planontwikkeling is vereist. Hiermee is in overeenstemming met het beleidsplan voldoende gewaarborgd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de vakantiewoningen. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk voor onderhavig planvoornemen.

#### Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

### **5.1.3 Milieuzonering**

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

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

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

De te realiseren vakantiewoningen vormen een nevenactiviteit bij de manege-activiteiten. In de Wet milieubeheer artikel 1.1 lid 4 is opgenomen dat de tot eenzelfde onderneming of instelling behorende installaties en activiteiten die onderling technische, organisatorische of functionele bindingen hebben en in elkaars onmiddellijke nabijheid zijn gelegen worden beschouwd als één inrichting. Omdat de vakantiewoningen binnen dezelfde inrichting vallen, zijn de vakantiewoningen vanuit het oogpunt van milieuzonering niet gevoelig voor de binnen de inrichting gebezigde bedrijfsvoering.

#### Conclusie milieuzonering

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

### **5.1.4 Luchtkwaliteit**

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is



NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Van een dergelijk aantal is in casu geenszins sprake.

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.369 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Het toevoegen van de vakantieappartementen leidt niet tot een dergelijke toename van verkeersbewegingen ter plekke.

#### Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

### **5.1.5 Externe veiligheid**

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van zogenaamde beperkt kwetsbare objecten, te weten de vakantiewoningen. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

#### **Beleid**

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

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

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10<sup>-6</sup>-contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

### *Verantwoording van het groepsrisico*

Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvgs (circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de  $10^{-8}$  plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

### **Beoordeling externe veiligheidsrisico's**

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige planontwikkeling mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

#### *Risicovolle inrichtingen (Bevi)*

Op meer dan 850 meter rondom onderhavig plangebied zijn de eerste risicovolle bronnen gelegen: G.M.H.E. Rompelberg (Bonnaertsweg 22 Bunde) en Maastricht Aachen Airport. Gelet op deze ruime afstand in relatie tot de kleinschaligheid van onderhavig voornemen vormen deze inrichtingen geen belemmering voor voorliggend planvoornemen.

#### *Transportroutes (cRnvg)*

Op circa 375 meter ten westen van de in pandig te realiseren vakantiewoningen is de spoorlijn Maastricht – Sittard gelegen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is aan weerszijden van dit traject een veiligheidszone vastgelegd. Deze veiligheidszone is niet gelegen over onderhavig plangebied, waardoor deze transportroute geen belemmeringen vormt voor voorliggende planontwikkeling.

Verder is onderhavig plangebied gelegen op circa 800 meter van de oostelijk gelegen A2. Ook voor deze transportroute is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' een veiligheidszone vastgelegd; ook deze is niet gelegen over het plangebied, waardoor deze transportroute geen belemmeringen vormt voor voorliggende planontwikkeling.

#### *Buisleidingen (Bevb)*

Rond het plangebied zijn geen transport- en/of buisleidingen gelegen die een belemmering vormen voor onderhavig planvoornemen.

#### Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

## 5.2 Overige ruimtelijke aspecten

### 5.2.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Blijkens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Meerssen is onderhavig plangebied gelegen binnen 'Waardecategorie 3: Overige monumenten en gebieden met zeer hoge trefkans' en 'Waardecategorie 4: Gebied met hoge trefkans'. Onderhavig planvoornemen voorziet in het mogelijk maken van drie vakantiewoningen en het opnemen van de aanduiding 'bedrijfswoning' ter plekke van het plangebied. Dit betreft inpanidige functiewijzigingen waarvoor het niet noodzakelijk is om de grond te roeren. Derhalve zijn geen archeologische waarden in het geding.

Om de archeologische waarden te beschermen, wordt in voorliggend bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming overgenomen. Op basis van de Erfgoedwet geldt echter de verplichting dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden aangetroffen, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Meerssen.

#### Conclusie archeologie

Omdat sprake is van een inpanidige functiewijziging, vormt het aspect archeologie geen belemmering.

### 5.2.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

### 5.2.3 Verkeer en parkeren

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

Ten opzichte van de verkeersbewegingen vanwege de bestaande manege(activiteiten) is de toename van verkeer als gevolg van de drie vakantiewoningen beperkt en kan zonder problemen worden opgevangen door de bestaande infrastructuur.

Met betrekking tot parkeren moet worden voldaan aan 2,2 parkeerplaatsen per vakantiewoning, uitgaande van de ligging buiten de bebouwde kom. Derhalve moeten op eigen terrein 7 voertuigen kunnen worden geparkeerd. Gezien de ruimte op het eigen perceel is er voldoende gelegenheid om aan de parkeernorm te voldoen.

#### Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor voorliggend planvoornemen.

#### 5.2.4 Waterhuishouding

Voorliggend planvoornemen voorziet in het in pandig realiseren van drie vakantiewoningen en het opnemen van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Derhalve is geen sprake van een waterschapsbelang of de aantasting van een waterschapsbelang. Ten aanzien van de afvoer van afval- en hemelwater vinden geen veranderingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie.

##### Conclusie waterhuishouding

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor voorliggend project.

#### 5.2.5 Natuurbescherming

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



Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding plangebied

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied niet gelegen binnen een onderdeel van het 'Natuurnetwerk' (NNN). Door de ligging nabij het Natura2000-gebied 'Bunder- en Elslooërbos' is ten behoeve van voorliggend planvoornemen een stikstofberekening uitgevoerd om na te gaan of voorliggend voornemen significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen in dit Natura2000-gebied of overige natuurgebieden. De rapportage is bijgevoegd in **bijlage 2**. Uit de berekening met AERIUS blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige natuurgebieden. De depositie bedraagt 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen met zekerheid worden uitgesloten.

Voorts is aannemelijk dat, gelet op de aard van de beoogde ingreep en de ligging van het plangebied, geen sprake is van eventueel beschermde soorten flora en/of fauna.

##### Conclusie natuurbescherming

Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmeringen.



## 6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

### 6.1 Grondexploitatie

#### 6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

#### 6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdreel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Meerssen heeft een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd.

## 6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Meerssen heeft een planschade-verhaalsovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is onderdeel van de exploitatieovereenkomst. De kosten van eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschadeverzoeken zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Meerssen.



## 7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Op de Locht 52 te Bunde' van de gemeente Meerssen bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

### 7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

### 7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

### 7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

### 7.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
  - o Begrippen
  - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
  - o Bestemmingen
  - o Voorlopige bestemmingen
  - o Uit te werken bestemmingen
  - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
  - o Anti-dubbelregel
  - o Algemene bouwregels
  - o Algemene gebruiksregels
  - o Algemene aanduidingsregels
  - o Algemene afwijkingsregels
  - o Algemene wijzigingsregels
  - o Verwezelijking in de naaste toekomst
  - o Algemene procedureregels
  - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
  - o Overgangsrecht
  - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

Voor onderhavig planvoornemen zijn de (dubbel)bestemmingen en gebiedsaanduidingen uit de huidige situatie overgenomen. Ter plekke van de bestaande bedrijfswoning en de beoogde vakantieappartementen, zijn aanvullend de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van recreatie – vakantieappartementen' met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal eenheden: 3'.

### **7.2.3 Verbeelding**

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:500 en digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.



## 8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

### 8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

### 8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

### 8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Meerssen beschikt over een inspraakverordening. Gelet op deze verordening hoeft voor voorliggende planontwikkeling geen inspraakronde te worden gehouden, en kan direct worden overgegaan tot het opstarten van de formele bestemmingsplanprocedure.

## 8.4 Formele procedure

### 8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 29 oktober 2020 tot en met 9 december 2020 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

## Bijlagen

1. Brief principemedewerking Gemeente Meerssen d.d. 21 mei 2019 (documentnummer: 520798);
2. Stikstofberekening realisatie- en gebruiksfase vakantieappartementen Op de Locht te Bunde, uitgevoerd door Aelmans ROM BV d.d. 7 februari 2020 (documentnummer: M198578.007/GHO).







### Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

### Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

### Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

### Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

### Agro

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

### Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

TE KOOP

(045) 575 32 55

www.aelmans.com

aelmans

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

[www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)