



Wijzigingsplan

- onderdeel Toelichting -

Waterval 7a te Ulestraten

gemeente Meerssen

Wijzigingsplan

Waterval 7a te Ulestraten

gemeente Meerssen

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0938.BP05013-VG01
Rapportnummer:	M202606.002/ASE
Opdrachtgever:	dhr. en mevr. Kremers-Wetzels
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogele
Status:	vastgesteld
Datum:	25 juni 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
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

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Plangebied en planontwikkeling	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Beoogde planontwikkeling	9
2.3	Ruimtelijke effecten	10
3	Planologisch-juridische situatie	11
3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	11
4	Beleid	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	16
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	17
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	17
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	17
4.2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.2.2	Limburgs Kwaliteitsmenu	19
4.2.3	Conclusie provinciaal beleid	19
4.3	Gemeentelijk beleid	20
4.3.1	Structuurvisie Buitengebied Gemeente Meerssen	20
4.3.2	Conclusie gemeentelijk beleid	21
5	Milieutechnische aspecten	23
5.1	Bodem	23
5.2	Geluid	24
5.2.1	Woon- en leefklimaat	24
5.3	Milieuzonering	25
5.3.1	Algemeen	25
5.3.2	Luchtkwaliteit	26
5.4	Externe veiligheid	27
5.4.1	Beleid	27
5.4.2	Risicovolle bronnen	28

6	Overige ruimtelijke aspecten	31
6.1	Archeologie.....	31
6.1.1	Algemeen.....	31
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	31
6.2	Kabels en leidingen.....	32
6.3	Verkeer en parkeren.....	32
6.3.1	Verkeersstructuur.....	32
6.3.2	Parkeren	32
6.4	Waterhuishouding.....	33
6.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	33
6.4.2	Provinciaal beleid	33
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	33
6.5	Natuurbescherming.....	34
6.5.1	Kernkwaliteiten	34
6.5.2	Natura2000.....	35
7	Uitvoerbaarheid.....	37
7.1	Grondexploitatie.....	37
7.1.1	Algemeen.....	37
7.1.2	Exploitatieplan.....	37
7.2	Planschade.....	38
8	Planstukken	39
8.1	Algemeen.....	39
8.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	39
8.2.1	Toelichting	40
8.2.2	Regels	40
8.2.3	Verbeelding	41
9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....	43
9.1	Inleiding.....	43
9.2	Vooroverleg.....	43
9.3	Inspraak	43
9.4	Formele procedure.....	44
9.4.1	Algemeen.....	44
9.4.2	Zienswijzen	44
10	Bijlagen.....	45

1 Inleiding

De heer en mevrouw Kremers-Wetzels (hierna: de initiatiefnemers) hebben recent de locatie Waterval 7a te Ulestraten aangekocht, kadastraal bekend als gemeente Meerssen – sectie K – nummer 194. Onderhavige locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Meerssen, in het buurtschap Waterval. Onderhavige locatie wordt op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ aangemerkt als een agrarische bedrijfslocatie. Vooropgesteld moet worden dat initiatiefnemers geen agrarisch bedrijf hebben en een dergelijke bedrijfsvoering niet ambiëren. Zij zijn voornemens om onderhavige locatie als reguliere woonlocatie te gaan bewonen.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Ter plaatse van de locatie Waterval 7a te Ulestraten is het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van kracht, vastgesteld op 25 april 2013 door de gemeenteraad van Meerssen. Op basis van dit bestemmingsplan is onderhavige locatie bestemd tot ‘Agrarisch-Agrarisch bedrijf’. De voor ‘Agrarisch-Agrarisch bedrijf’ aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Daarnaast is ter plaatse één bedrijfswoning toegestaan welke enkel mag worden bewoond door een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is.

Initiatiefnemers zijn voornemens om onderhavige locatie als reguliere woonlocatie te gaan gebruiken. Daartoe is in artikel 4.7.1 van de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders onder specifieke voorwaarden de bestemming ‘Agrarisch-Agrarisch bedrijf’ kan wijzigen in de bestemming ‘Wonen’. Initiatiefnemers wensen gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. Daartoe heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerssen een positief principestandpunt ingenomen. Dit is verwoord in de brief van 3 december 2020 (kenmerk: WABO_PV-2020-0586, verzonden d.d. 3 december 2020), bijgevoegd als **bijlage 1**.

Voor deze bestemmingswijziging dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen met toepassing van artikel 3.6 en artikel 3.9a Wro.

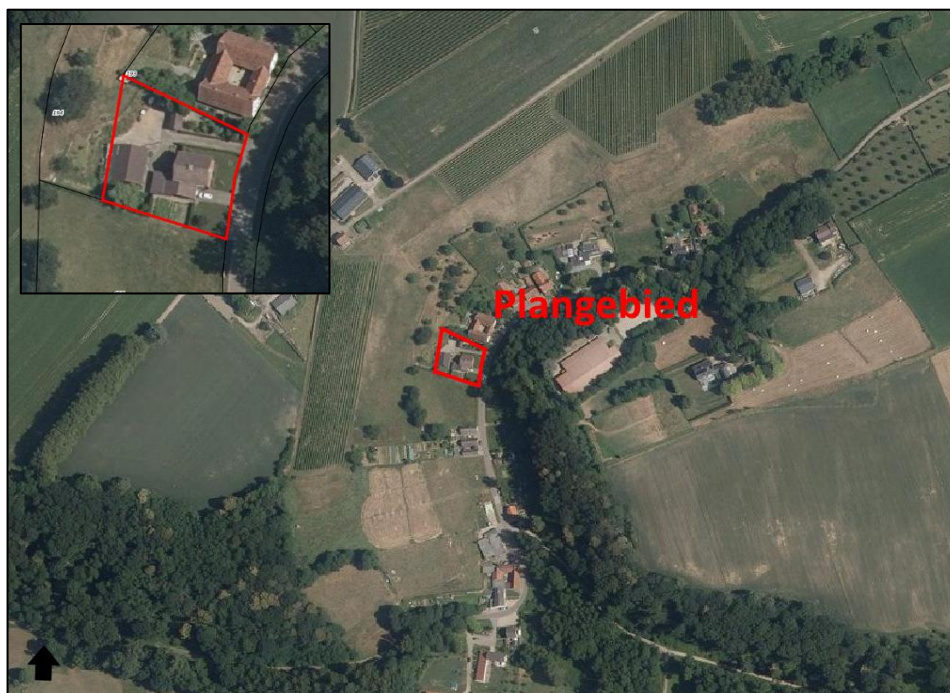
Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingswijziging.

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

Onderhavig plangebied is gelegen aan Waterval 7a te Ulestraten, kadastraal bekend als gemeente Meerssen – sectie K – nummer 194 (gedeeltelijk). De dorpskern Waterval is ten noordoosten van Meerssen gelegen en ten zuiden van de kern Ulestraten. Voorts is relevant dat onderhavige locatie deel uitmaakt van het bebouwingslint ter plaatse van de weg 'Waterval'. In de directe omgeving van onderhavig plangebied zijn woningen gelegen evenals een manege.



Luchtfoto met
aanduiding
plangebied

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





2.2 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefnemers hebben de locatie Waterval 7a te Ulestraten recent aangekocht. Deze locatie is in het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd tot 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf', inclusief bijbehorend bouwvlak. Tevens is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Deze functieaanduiding heeft tot gevolg dat ter plekke één bedrijfswoning aanwezig mag zijn met daarbij behorende bijgebouwen.

Initiatiefnemers hebben niet de wens om ter plekke agrarische activiteiten te exploiteren. Zij zijn namelijk voornemens om deze locatie als reguliere woonlocatie te bewonen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan dat een bedrijfswoning wordt bewoond door bewoners welke geen relatie hebben met het ter plekke aanwezige bedrijf.

In artikel 4.7.1 van de planregels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders onder specifieke voorwaarden de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' kan wijzigen in de bestemming

‘Wonen’. Middels een wijzigingsplan kan de bestemming ter plekke worden gewijzigd naar ‘Wonen’, zodat de locatie in planologisch-juridisch oogpunt wordt aangepast aan het beoogde gebruik.

2.3 Ruimtelijke effecten

Onderhavig planvoornemen is gericht op het doorvoeren van een bestemmingswijziging op de locatie Waterval 7a te Ulestraten. Momenteel geldt ter plekke van onderhavige locatie de bestemming ‘Agrarisch-Agrarisch bedrijf’. Gelet op het feit dat initiatiefnemers geen agrarische activiteiten willen verrichten op onderhavige locatie, beogen zij de bestemming te wijzigen naar ‘Wonen’. De ruimtelijke effecten van deze bestemmingswijziging zijn gering, omdat sprake is van een kleine agrarische bedrijfslocatie met gebouwen die voor wat betreft maat en schaal ook passen bij een woonbestemming in het buitengebied. Omdat feitelijk enkel het toegestane gebruik wijzigt, treden nauwelijks ruimtelijke effecten op.

Daarnaast ziet onderhavig voornemen op het staken van agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Door het planologisch onmogelijk maken van agrarische activiteiten is voor de omliggende woningen sprake van een afname van mogelijk negatieve milieueffecten waardoor het woon- en leefklimaat in de omgeving wordt verbeterd.

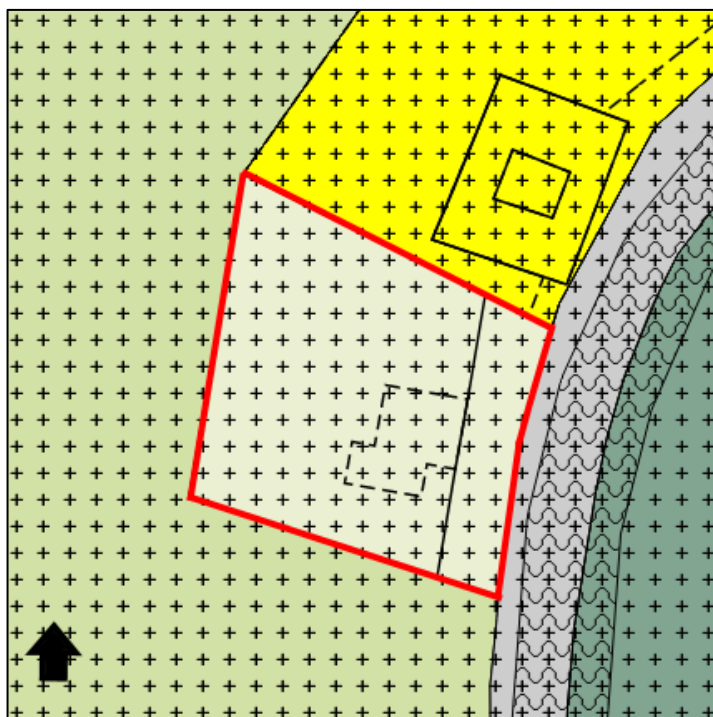
De ruimtelijke effecten worden aanvaardbaar geacht.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Ter plekke van onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad van Meerssen op 25 april 2013. De bebouwing en het omliggend erf op onderhavige locatie is op basis van het geldend planologisch-juridisch kader bestemd tot 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf', inclusief bijbehorend bouwvlak. Daarnaast is ter plaatse van de bedrijfswoning de functieaanduiding 'bedrijfswoning' van kracht. Deze functieaanduiding heeft tot gevolg dat ter plaatse één bedrijfswoning aanwezig mag zijn.

Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Landschapselementen' van kracht evenals de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan
'Buitengebied' met aanduiding Waterval 7a te
Ulestraten

Met inachtneming van het geldende bestemmingsplan dient een bedrijfswoning te worden bewoond door een bewoner welke een relatie heeft met het ter plekke aanwezige agrarische bedrijf. Gelet op het feit dat initiatiefnemers geen agrarische activiteiten beogen te verrichten op onderhavige locatie, wordt niet aan dit criterium voldaan. Om reguliere bewoning op onderhavige locatie mogelijk te maken, ziet onderhavige bestemmingsplanprocedure op het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' met behulp van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.1 van de planregels.

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.1 van de planregels geeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerssen de mogelijkheid om de gronden waarop de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' van toepassing is, te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. *de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;*
De agrarische bedrijfsactiviteiten van de voormalige eigenaar worden ter plaatse beëindigd. De initiatiefnemers hebben de wens om onderhavige locatie als reguliere woonlocatie te gaan bewonen, zonder agrarische bedrijfsvoering.
- b. *de woningbouw past binnen de Provinciale Woonvisie;*
Onderhavige ontwikkeling ziet niet op het realiseren van een nieuwe woning. Het voornemen is enkel gericht op het omvormen van de bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning.
- c. *geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;*
In hoofdstuk 4 en 5 van voorliggende toelichting wordt gemotiveerd aangegeven dat onderhavig voornemen niet leidt tot milieuhygiënische belemmeringen. Derhalve is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.
- d. *de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;*
In dit verband is van belang dat onderhavig voornemen enkel betrekking heeft op het doorvoeren van een functieverandering ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen op de locatie Waterval 7a te Ulestraten. Het voornemen ziet niet op het toevoegen van nieuwe woningen.
- e. *de geluidsbelasting, blijkens een geluidsniveaukaart dan wel een akoestisch onderzoek, niet hoger is dan de voor wegverkeerslawaaï geldende voorkeursgrenswaarden, of een hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder, in welk geval de verblijfsruimten van de woning in overwegende mate aan de geluidsluwe zijde dienen te worden gesitueerd;*
Voorliggende planontwikkeling voorziet niet in het realiseren van nieuwe verblijfsruimten. Het gebruik van de woning als zodanig blijft gelijk. Sprake is van een planologische wijziging van 'bedrijfswoning' naar 'burgerwoning'. De Wet geluidhinder (artikel 76, lid 3) schrijft voor dat geluidbelasting op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden.
- f. *uit onderzoek naar de gesteldheid van de bodem is gebleken, dat er vanuit milieuhygiënisch opzicht geen bezwaren bestaan tegen de realisering van woningen. Voor zover uit dat onderzoek een verontreiniging naar voren komt, dienen de gronden te worden gesaneerd in overeenstemming met de saneringsaanpak zoals opgenomen in de Wet bodembescherming;*
Ten behoeve van de bestemmingswijziging is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.1 van voorliggende toelichting wordt hier nader op ingegaan.
- g. *de luchtkwaliteit niet zodanig is of kan worden beïnvloed dat wettelijke bezwaren bestaan tegen de realisering van woningen;*
Onderhavig planvoornemen ziet enkel op het doorvoeren van een functieverandering ter plaatse van bestaande bebouwing en omliggend erf. Deze ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.
- h. *voordat aan deze wijzigingsbevoegdheid toepassing wordt gegeven, middels een vooronderzoek inzicht in de flora en fauna waarden van het gebied dient te zijn gegeven.*
Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het doorvoeren van een bestemmingswijziging ter plekke van de locatie Waterval 7a te Ulestraten. Deze bestemmingswijziging heeft geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna omdat enkel een functieverandering wordt doorgevoerd.

- i. rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit);*
Voorliggende ontwikkeling heeft enkel betrekking op het doorvoeren van een functieverandering. Derhalve treden geen wijzigingen op in de waterhuishouding binnen het plangebied.
- j. er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;*
De beoogde functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning heeft geen invloed op eventueel aanwezige archeologische overblijfselen. Er worden immers geen bouwmogelijkheden gecreëerd, met een mogelijke versterking van de bodem tot gevolg.
- k. de regels als bedoeld in de Structuurvisie Buitengebied (module 6) zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan in acht worden genomen;*
In paragraaf 4.3.1 van voorliggende toelichting wordt nader ingegaan op de regels als bedoeld in de Structuurvisie Buitengebied.
- l. bij de wijziging voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 27 met dien verstande dat, het wijzigingsplan duidelijkheid geeft over (nieuwe) bouwvlakken en de aanduiding 'bijgebouwen', alsmede het aantal en de aard van de woningen.*
Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Op de verbeelding van onderhavig wijzigingsplan wordt inzicht gegeven in het geldende bouwvlak en aanduiding 'bijgebouwen'.

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 (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

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

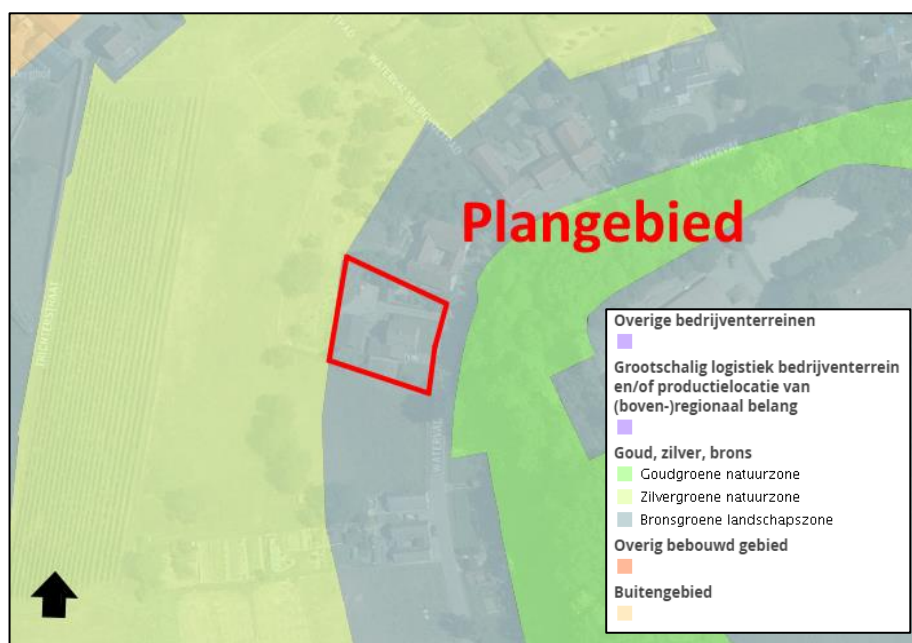
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden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



Uitsnede kaart
'zonerings' POL2014
met ligging plangebied

Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

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.



Beschermsgebied 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 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.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelingen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake. In paragraaf 6.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Grondwaterbeschermingsgebieden

Grondwaterbeschermingsgebieden zijn beschermingszones voor de onttrekkingen voor de openbare drinkwatervoorziening. In de Omgevingsverordening 2014 zijn specifieke regels opgenomen voor de (nieuw)vestiging of uitbreiding van diverse soorten inrichtingen of constructies en voor het (verbod op het) gebruik of vervoer van diverse (schadelijke) stoffen. Bij voorliggend voornemen is echter geen sprake van het realiseren van een (bedrijfsmatige) inrichting zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Daarnaast is geen sprake van grondwerken dieper dan 3 meter beneden maaiveld omdat onderhavig planvoornemen ziet op het doorvoeren van een functiewijziging.

4.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat 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.

Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

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 bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

4.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

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

In de 'Structuurvisie Buitengebied Gemeente Meerssen' is het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd. De gemeente Meerssen is hiermee zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleid in het Kwaliteitsmenu. Daarop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.3.1.

4.2.3 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 zonerings- en landschapszone 'Bronsgroene landschapszone' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het 'Grondwaterbeschermingsgebied' en het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Meerssen

Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Meerssen de 'Structuurvisie Buitengebied Gemeente Meerssen' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een nadere uitwerking gegeven van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Met betrekking tot de toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu maakt de gemeente Meerssen onderscheid in zeven modules, namelijk:

- nieuwe landgoederen;
- gebiedseigen recreatie en toerisme;
- niet gebiedseigen recreatie en toerisme;
- agrarische omschakeling, uitbreiding en verbreding;
- overige (gebouwde) functies;
- hergebruik (vrijkomende) agrarische bebouwing voor niet agrarische functies;
- teeltondersteunende voorzieningen, hagelnetten en afrasteringen.

Met inachtneming van onderhavig planvoornemen wordt beoogd om een functieverandering door te voeren ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning en omliggende bijgebouwen. Het voornemen is om onderhavige locatie om te vormen tot een reguliere woonlocatie. In dat verband is module 6 van belang, namelijk 'hergebruik (vrijkomende) agrarische bebouwing voor niet agrarische functies'.

Daarnaast staat in onderhavige structuurvisie een gebiedsindeling centraal. Met betrekking tot onderhavige locatie kan worden gewezen op het feit dat deze is gelegen binnen het gebied 'Bunderbos en Watervalderbeekdal'. Voor het wonen in een voormalige bedrijfswoning geldt in het gebied 'Bunderbos en Watervalderbeekdal' in beginsel een 'nee, tenzij'-principe waarbij maatwerk voorop staat. Gelet op het feit dat maatwerk als uitgangspunt geldt, is ten behoeve van onderhavige ontwikkeling een landschapsplan opgesteld waarin nader wordt aangegeven op welke wijze onderhavig plangebied landschappelijk wordt ingepast. Daarnaast worden ten behoeve van onderhavig voornemen aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen.

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling heeft Pouderooyen Tonnaer op 18 augustus 2020 een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat als **bijlage 2** is bijgevoegd. Wat betreft de landschappelijke inpassing is relevant dat onderhavige woning wordt omzoomd door een aantal hagen van de soorten meidoorn, beuk en liguster. Deze hagen vormen samen met de robuuste treurwilg een prima landschappelijke inpassing van de bebouwing en verharding ter plaatse.

Kwaliteitsbijdrage

Ter plaatse van onderhavige locatie is een hoogstamfruitboomgaard aanwezig welke op basis van het geldende bestemmingsplan is bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Deze agrarische

bestemming is gericht op de teelt van gewassen. Binnen de huidige bestemmingsplanregels mag deze beplanting, mits voldaan wordt aan de flora en faunawetgeving, worden verwijderd. Echter, vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt voegt de huidige hoogstamboomgaard kwaliteit toe op onderhavige locatie. Deze beplanting voorziet in landschappelijke kwaliteit. Het beleid zoals vastgelegd in de 'Structuurvisie Buitengebied Gemeente Meerssen', beoogt om deze kwaliteit te behouden.

Door middel van het vastleggen van deze beplanting in voorliggend landschappelijk inpassingsplan wordt voorzien dat deze beplanting in stand wordt gehouden. Binnen de regels van het wijzigingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor de beplanting zoals vastgelegd in dit inpassingsplan in stand dient te worden gehouden.



Landschappelijk inpassingsplan

4.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

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

5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met 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. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 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.

Onderhavige ontwikkeling is gericht op het doorvoeren van een bestemmingswijziging op de locatie Waterval 7a te Ulestraten. Het voornemen is om de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' te wijzigen naar de gevoeliger bestemming 'Wonen'. 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.

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is op 21 september 2020 een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht door Aelmans ECO B.V.. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 3**.

Bovengrond

De bovengrond onderscheidt zich door een fundatie-/stollaag en leemgrond. Wat betreft de fundatie-/stollaag blijkt dat plaatselijk concentraties minerale olie tot boven de bodemindex worden aangetroffen echter geen overschrijdingen van de interventiewaarden. Formeel gezien zou het aanbevelingswaardig zijn om deze gronden nader in te kaderen. Dit is echter niet doelmatig omdat de overschrijdingen zijn aangetroffen in een fundatielaag. Daarnaast is de gerapporteerde concentratie veelal toe te schrijven aan de aangetroffen bijmengingen met asfaltbrokjes en niet aan een lekkage of calamiteit alwaar minerale olie of diesel in de bodem terecht is gekomen.

Wat betreft de leemgrond is gebleken dat de concentraties cadmium en zink de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de bodemindex dan wel de interventiewaarden. Genoemde concentraties overschrijden niet de maximale waarde voor industrie.

Ondergrond

Wat betreft de ondergrond is gebleken dat de onderzochte concentraties de achtergrondwaarden niet overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit wordt de ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld.

PFAS

De concentratie som PFOS overschrijft de achtergrondwaarde, doch niet de maximale waarden voor

de klasse wonen. Genoemde PFAS concentraties hebben echter geen invloed op de uiteindelijke kwalificatie van de onderzochte bodemlagen.

Asbest

Er zijn licht verhoogde gehalten aan asbest aangetoond, maar deze overschrijden niet de interventiewaarden dan wel de helft van de interventiewaarden.

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

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en spoorweglawaaï.

Bij voorliggende ontwikkeling speelt het aspect wegverkeerslawaaï een rol.

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidzone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

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

Onderhavig plangebied is gelegen aan de weg 'Waterval' te Ulestraten. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 60 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaaï is in beginsel noodzakelijk. Dat neemt niet weg dat voorliggende planontwikkeling niet voorziet in het realiseren van nieuwe verblijfsruimten. Het gebruik van de woning als zodanig blijft gelijk. Sprake is van een planologische wijziging van 'bedrijfswoning' naar 'burgerwoning'. De Wet geluidhinder (artikel 76, lid 3) schrijft voor dat geluidbelasting op bestaande woningen niet getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden.

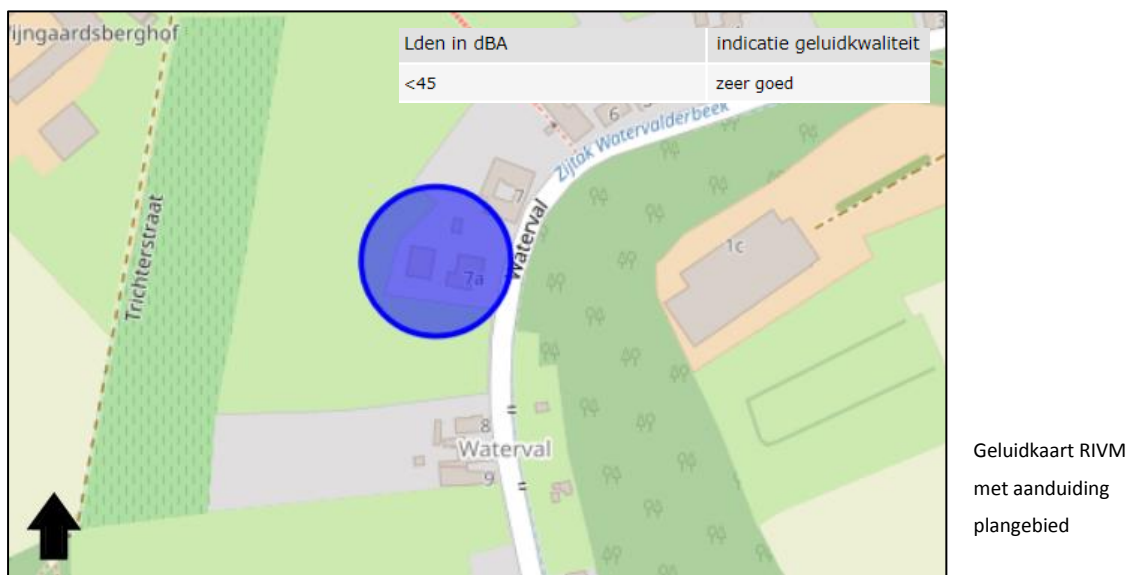
Het aspect wegverkeerslawaaï vormt zodoende geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

5.2.1 Woon- en leefklimaat

Het RIVM heeft een geluidkaart ontwikkeld, via welke een indicatie kan worden verkregen van de geluidkwaliteit op een bepaalde locatie. Deze geluidkwaliteit is gebaseerd op een indeling in klassen

van 5 dB van de totale gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeer, railverkeer, luchtvaart, windturbines en industrie. De indicatie van geluidkwaliteit heeft betrekking op de situatie buitenshuis.

Hoewel de kwaliteitsindicatie van het RIVM niet kan worden gebruikt in het kader van normtoetsing, is deze ten behoeve van voorliggende planontwikkeling weliswaar goed bruikbaar om (indicatief) inzicht te verkrijgen in de geluidkwaliteit ter plekke van het plangebied.



Gelet op de geluidkaart van het RIVM is indicatief de geluidkwaliteit ter plekke van onderhavig plangebied in z'n algemeenheid 'zeer goed (< 45 dBA)'.

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er zijn geen redenen om te twijfelen aan het woon- en leefklimaat ter plekke van de tot burgerwoning om te vormen bedrijfswoning.

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

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.

Onderhavig planvoornemen ziet op het saneren van de agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie

Waterval 7a te Ulestraten. Daarnaast wordt beoogd om de bestaande bedrijfswoning om te vormen tot een reguliere burgerwoning. Deze ontwikkeling leidt tot een afname van negatieve milieueffecten voor nabijgelegen woningen.

Bovendien wordt vooropgesteld dat de directe omgeving van onderhavig plangebied zich karakteriseert als een overwegende woonomgeving. In de directe omgeving is geen bestaande bedrijvigheid aanwezig. Wel kan worden gewezen op het feit dat op een afstand van circa 64 meter van onderhavig plangebied een manege aanwezig is.

Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' levert geen (extra) beperkingen op voor de betreffende manege omdat geen sprake is van een nieuwe gevoelige functie. In de bestaande situatie dient reeds rekening te worden gehouden met de bedrijfswoning ter plekke van Waterval 7a, in het kader van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat.

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

5.3.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens

aangehouden dient te worden.

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

Voorliggend planvoornemen heeft betrekking op het herbestemmen van een agrarisch bedrijf naar 'Wonen'. Het agrarisch bedrijf ter plekke zal worden beëindigd en de voormalige bedrijfswoning wordt gebruikt als reguliere burgerwoning. Per saldo zal sprake zijn van een verbetering van de luchtkwaliteit, omdat de agrarische activiteiten worden beëindigd.

NIBM-tool InfoMil

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. Een toename van een dergelijk aantal verkeersbewegingen van en naar onderhavig plangebied is door voorliggend voornemen niet te verwachten.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het besluit is niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

Bij onderhavige planontwikkeling is géén sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object in het kader van externe veiligheid. De bestaande bedrijfswoning is immers reeds een kwetsbaar object en als gevolg van de beoogde bestemmingswijziging neemt het aantal kwetsbare objecten of de personendichtheid niet toe.

Vandaar dat enkel in z'n algemeenheid wordt ingegaan op het beleid omtrent externe veiligheid.

5.4.1 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 plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

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.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde 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^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

5.4.2 Risicovolle bronnen

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavig kwetsbaar object mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen, en risicovolle inrichtingen.



Uitsnede risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Met inachtneming van de Risicokaart Limburg blijkt dat binnen een straal van 1 kilometer rondom onderhavig plangebied, geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Tevens neemt de personendichtheid op het adres niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Dientengevolge vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor het planvoornemen.

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

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

6.1.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningenstelsel worden opgenomen. De aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kan langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Het archeologisch beleid binnen de gemeente Meerssen is publiekrechtelijk verankerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied' aan de hand van de ter plaatse geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Daarop aansluitend kan worden gewezen op het feit dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is gekoppeld aan de Archeologische beleidskaart van de gemeente Meerssen welke als bijlage 12 bij de planregels is gevoegd. Op basis van de Archeologische beleidskaart is onderhavig plangebied gelegen binnen 'Waardecategorie 3. Overige monumenten en gebieden met zeer hoge trefkans'. Binnen deze waardecategorie geldt als uitgangspunt dat een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien een oppervlak van meer dan 250 m² wordt verstoord en indien de bodemingreep dieper dan 50 centimeter plaatsvindt (diepte binnen kom).

Onderhavig planvoornemen is onder andere gericht op het doorvoeren van een bestemmingswijziging. De ter plekke van de locatie Waterval 7a geldende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zal worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op eventueel aanwezige archeologische overblijfselen. Er worden immers geen bouwmogelijkheden gecreëerd, met een mogelijke verstoring van de bodem tot gevolg.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

Te allen tijde geldt dat bij toevalsvondsten deze per direct gemeld dienen te worden bij het bevoegde gezag conform de Erfgoedwet, paragraaf 5.4, artikel 5.10.

6.2 Kabels en leidingen

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

6.3 Verkeer en parkeren

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

6.3.1 Verkeersstructuur

De weg Waterval 7a is een rustige weg welke is gelegen aan de zuidzijde van de kern Ulestraten. Deze weg vormt één van de verbindingswegen naar het omliggende agrarisch gebied. Vooropgesteld moet worden dat de beoogde bestemmingswijziging zal leiden tot minder verkeersbewegingen. De beoogde ontwikkeling heeft namelijk tot gevolg dat de agrarische bedrijfslocatie ter plekke wordt beëindigd. Daarmee verdwijnt het (overigens beperkte) agrarisch verkeer van en naar de locatie. Geconcludeerd moet worden dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een beperkte afname aan verkeersbewegingen.

6.3.2 Parkeren

Ter plekke van het plangebied krijgt de agrarische bedrijfswoning een woonbestemming. Nieuwe woonfuncties dienen op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien. Ter plekke is ruim voldoende gelegenheid om op eigen terrein twee auto's te parkeren.

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

6.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het

toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavig voornemen ziet op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. Daarmee is sprake van het doorvoeren van een functiewijziging van bestaande bebouwing. Aangezien sprake is van een in pandige functiewijziging treden geen wijzigingen op in de waterhuishouding binnen het plangebied. Derhalve hoeft de watertoets niet te worden doorlopen.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

6.5 Natuurbescherming

6.5.1 Kernkwaliteiten

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 4.2.2 is het plangebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

De kernkwaliteiten 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. Dienaangaande het volgende.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Het schaalcontrast wordt niet aangetast, omdat sprake is van een functieverandering van bestaande bebouwing.

Het groene karakter

Het groene karakter wordt niet aangetast, omdat enkel de functie van bestaande bebouwing wordt gewijzigd.

Reliëf en ondergrond

Het bestaande reliëf en de ondergrond worden niet aangetast, omdat enkel de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt gewijzigd naar 'Wonen'.

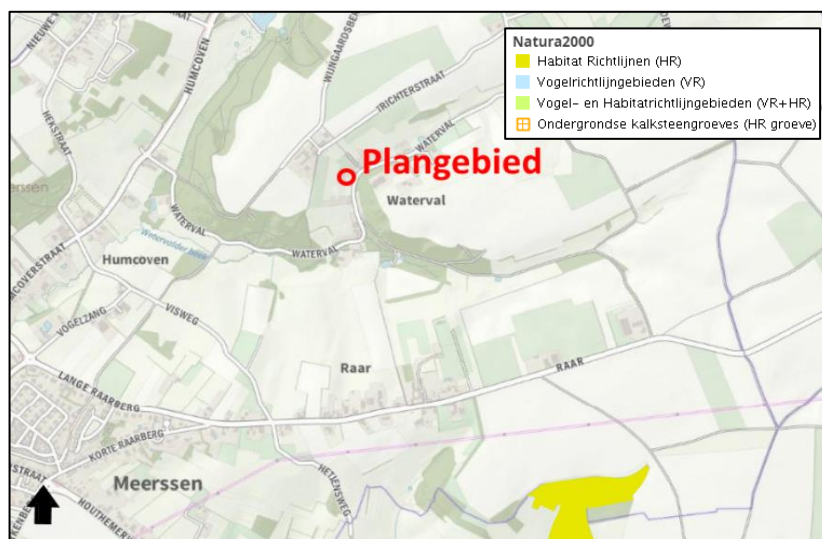
Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Het cultuurhistorisch erfgoed wordt niet aangetast omdat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van Rijksmonumentale bebouwing.

6.5.2 Natura2000

De Wnb vormt in Nederland het wettelijke kader voor o.a. de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. Projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mogen niet plaatsvinden zonder vergunning (artikelen 2.7 en 5.6 Wet-Nb).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft het 'Geuldal'. Dit Natura-2000 gebied ligt op circa 1,38 kilometer ten zuiden van het plangebied. Gelet op de ruime afstand van onderhavig plangebied tot dit Natura 2000-gebied heeft onderhavige ontwikkeling geen invloed op dit gebied. Daarnaast gaat onderhavige ontwikkeling niet gepaard met bouwactiviteiten welke een stikstofemissie tot gevolg hebben. Onderhavige ontwikkeling ziet namelijk enkel op het doorvoeren van een in pandige functiewijziging. Op grond hiervan mag worden geconcludeerd dat negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof met zekerheid kunnen worden uitgesloten.



Uitsnede kaart 'Natura2000' met aanduiding plangebied

Conclusie natuurbescherming

Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmeringen voor het project.

7 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.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 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.

7.1.2 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.

Hoofregel 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 sluit een anterieure (exploitatie)overeenkomst met de initiatiefnemer van voorliggend plan. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

7.2 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.

In de met de gemeente Meerssen te sluiten anterieure (exploitatie)overeenkomst zijn tevens afspraken met betrekking tot het verhalen van planschade vastgelegd.

8 Planstukken

Het wijzigingsplan 'Waterval 7a Ulestraten' van de gemeente Meerssen bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een digitale verbeelding.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe 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 nieuwe 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 en wijzigingsplannen 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 wijzigingsplannen 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 of wijzigingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend wijzigingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

8.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. 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 bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

8.2.1 Toelichting

De toelichting van het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het wijzigingsplan.

8.2.2 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-dubbeltelregel
 - 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

Omdat in casu sprake is van een wijzigingsplan dienen voor voorliggende planontwikkeling de regels

van het 'moederplan', het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', één op één van toepassing te worden verklaard.

8.2.3 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 wijzigingsplan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend wijzigingsplan 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.

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp wijzigingsplan 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 wijzigingsplan van start gaan.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met 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.

9.3 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 heeft kenbaar gemaakt dat voor voorliggende planontwikkeling geen inspraak hoeft te worden gehouden met als gevolg dat direct wordt overgegaan tot de formele wijzigingsplanprocedure (vanaf ontwerp plan).

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) wijzigingsplanprocedure, die circa 20 weken in beslag neemt, bestaat uit de volgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp wijzigingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp wijzigingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het wijzigingsplan door het college van burgemeester en wethouders binnen 8 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het vastgestelde wijzigingsplan door ter inzage legging binnen 2 weken.
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.

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft van 22 april tot en met 2 juni 2021 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

10 Bijlagen

1. Brief gemeente Meerssen d.d. 3 december 2020;
2. Landschapsplan Waterval 7a Ulestraten (Pouderoyen-Tonnaer, rapportnummer: M202606/LIP_ASA);
3. Verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 21 september 2020 (Aelmans ECO B.V., rapportnummer: E200010.006/SBI).