

Ruimtelijke onderbouwing
Gank 7, Geulle

gemeente Meerssen

status:
datum:

Vastgesteld
2 februari 2017



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

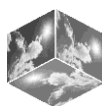
JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Doel en aanleiding	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Bestaande situatie	1
1.3	Geldende bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Plan van Aanpak ‘Meer uit Meerssen halen: meer ruimte voor coulance’	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Peildatum	3
2.3	Afwegingskader legalisatie	4
2.4	Conclusie toepassing Plan van Aanpak	5
3	Beleid en regelgeving	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal en gemeentelijk beleid	12
4	Sectorale aspecten	14
4.1	Milieuaspecten	14
4.2	Sectorale aspecten	16
5	Juridische opzet	21
5.1	Algemeen	21
5.2	De verbeelding	21
5.3	De regels	21
6	Haalbaarheid	22
6.1	De financiële haalbaarheid	22
6.2	Exploitatieplan	22
6.3	Maatschappelijke haalbaarheid	22





1 Doel en aanleiding



Aanduiding ligging perceel Gank 7, Geulle

1.1 Inleiding

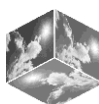
Op het perceel Gank 7 te Geulle is omstreeks 1980 een recreatiewoning gebouwd, zonder de daarvoor benodigde (bouw)vergunning. In 2009 heeft nog een beperkte uitbreiding plaatsgevonden, eveneens zonder de daarvoor benodigde vergunning. Beoogd wordt met een wijziging van het bestemmingsplan het planologisch-juridisch toetsingskader te bieden om de noodzakelijke aanvragen om een omgevingsvergunning te beoordelen en om op basis daarvan de vergunningen te kunnen verlenen, indien er voor het overige geen weigeringsgronden zijn als bedoeld in artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.2 Bestaande situatie

Het perceel bestaat kadastraal uit twee percelen, te weten Geulle, sectie B nummers 3297 en 3298. Samen beslaan beide kadastrale percelen een oppervlakte van ca 580 m². In de huidige situatie is op het perceel een recreatiewoning aanwezig van ca 54 m². Achter de recreatiewoning is een klein schuurtje van ca 6m² aanwezig dat dient als fietsenberging.

1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor het hiervoor genoemde perceel geldt het bestemmingsplan “Buitengebied” als vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2014, waarin het perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ heeft gekregen. Binnen deze bestemming is het bouwen van een recreatiewoning en het gebruik van gebouwen voor recreatief nachtverblijf niet toegestaan.





Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied”

Naast de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’, ‘Waterstaat – Waterbergend rivierbed’ en ‘Waterstaat - Landschapselementen’ van toepassing voor het perceel.

Op het aspect archeologie zal nog nader worden ingegaan in hoofdstuk 4, op de waterstaatsbelangen in hoofdstuk 3.

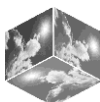
Voorts zijn nog enkele aanduidingen van toepassing:

- milieuzone – bodembeschermingsgebied;
- milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied.

Op deze aspecten zal in deze onderbouwing nog nader worden ingegaan in hoofdstuk 3 en 5.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting die hoort bij het bestemmingsplan “Veegbestemmingsplan 2015” en gaat specifiek voor onderhavige locatie in op de ruimtelijk relevante aspecten en wordt voorzien in de onderbouwing en motivatie in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Achtereenvolgens komen in de navolgende hoofdstukken 2 tot en met 6 aan de orde, het Plan van Aanpak ‘Meer uit Meerssen halen: meer ruimte voor coulance’, de relevante beleidskaders, sectorale aspecten (o.a. milieuaspecten), de juridische opzet van het bestemmingsplan voor deze locatie en de uitvoerbaarheid van het plan concreet voor deze locatie.



2 Plan van Aanpak 'Meer uit Meerssen halen: meer ruimte voor coulance'

2.1 Inleiding

Op 29 januari 2015 heeft de gemeenteraad van Meerssen het Plan van Aanpak '*Meer uit Meerssen halen: meer ruimte voor coulance*' vastgesteld (verder: Plan van Aanpak). Uitgangspunt van dit beleid dat dient als een tijdelijk versoepeld handhavings- c.q. legalisatiebeleid is te beginnen met een schone lei en zonder toestemming gerealiseerde situaties waar mogelijk te legaliseren. Daarbij wordt gekozen voor een nulloptie, waarbij een peildatum wordt gehanteerd die als nullijn geldt. In dit hoofdstuk wordt onderhavige situatie getoetst aan het beleidskader als opgenomen in het Plan van Aanpak.

2.2 Peildatum

Om in aanmerking te komen voor legalisatie op grond van het Plan van Aanpak moet worden getoetst aan de 'nullijn', in de vorm van een peildatum. Daarbij worden een tweetal verschillende peildata onderscheiden.

2.2.1 Woningtoevoegingen

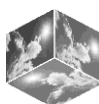
Voor situaties waarin in strijd met het geldende planologische regime en/of zonder de daarvoor noodzakelijke vergunning één of meer woningen zijn toegevoegd wordt als peildatum **4 oktober 2012** gehanteerd. Er is gekozen voor deze datum omdat op die dag de Regionale Woonvisie is vastgesteld, waarmee de gemeente Meerssen heeft vastgelegd en bekend heeft gemaakt een restrictief woningbouwbeleid te gaan voeren. Voor die datum werd weliswaar al rekening gehouden met het betreffende beleid, maar waren mensen daarvan wellicht minder goed op de hoogte.

2.2.2 Overige situatie

Voor alle overige situaties, bijvoorbeeld het zonder vergunning bouwen van een bouwwerk anders dan een woning, het gebruiken van gronden of bouwwerken in afwijking van het geldende bestemmingsplan c.q. de geldende beheersverordening geldt als peildatum **9 februari 2010**. Deze peildatum is gekozen vanwege het feit dat op die datum door burgemeester en wethouders een nadere invulling is gegeven aan het gemeentelijk handhavingsbeleid (het Integraal handhavingsbeleid gemeente Meerssen 2012-2016) en op die datum de intentie is uitgesproken daadkrachtig op te zullen treden tegen nieuwe handhavingsgevallen. Op basis van dit beleid is in de afgelopen periode ook opgetreden tegen gevallen die zijn ontstaan ná die datum en zijn op basis van dit beleid vergunningaanvragen geweigerd.

2.2.3 Toepassing

De vakantiewoning is gebouwd omstreeks 1980, waardoor wordt voldaan aan de relevante peildatum van 9 februari 2010. Gezien het voorgaande komt de situatie dan ook in aanmerking voor een beoordeling van de tijdelijk versoepelde legalisatiemogelijkheden op grond van het Plan van Aanpak.





Uitsnede luchtfoto gemeente Meerssen 1998 (bouwwerken reeds aanwezig)

2.3 Afwegingskader legalisatie

2.3.1 Voorwaarden Plan van Aanpak

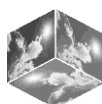
Indien is gebleken dat wordt voldaan aan de relevante peildatum komt de situatie in aanmerking voor legalisatie indien:

1. een handhavingsverzoek ontbreekt, dan wel indien er wél een handhavingsverzoek is ingediend, uit een belangenafweging op basis van een ingediend handhavingsverzoek blijkt dat alsnog legalisatie kan plaatsvinden;
2. er geen dringende redenen zijn om op te treden (zoals veiligheid, milieunormen of overige belemmeringen);
3. er geen sprake is van een welstandsexces;
4. er geen sprake is van een exces qua ruimtelijke kwaliteit;
5. de betrokkene meewerkt aan de afspraken die gemaakt worden over het te doorlopen traject.

Indien uit de afweging aan de hand van voornoemde voorwaarden blijkt dat legalisatie mogelijk is, dan kunnen betrokkenen verzoeken de geldende beheersverordening dan wel het geldende bestemmingsplan te herzien en een bestemmingsplan vast te stellen dat het planologisch-juridisch kader biedt om de bestaande situatie te legaliseren en om vervolgens als toetsingskader te dienen voor de aanvragen om de ontbrekende omgevingsvergunningen.

2.3.2 Toepassing

In onderhavige situatie is sprake van het bouwen van een recreatiewoning en een berging zonder de noodzakelijke vergunningen en in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied". Er is geen sprake van een verzoek om handhaving, waardoor wordt voldaan aan de eerste voorwaarde. Van dringende belemmeringen als veiligheidsaspecten of

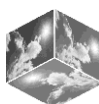


milieunormen is ook geen sprake zoals blijkt uit hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing (voorwaarde 2). Of sprake is van een welstandsexces wordt beoordeeld in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Gezien het kleur- en materiaalgebruik, de vormgeving, afmetingen en situering van de bebouwing, de directe omgeving van de bebouwing en het bepaalde in de gemeentelijke welstandsnota kan op voorhand redelijkerwijs worden gesteld dat geen sprake is van een welstandsexces (voorwaarde 3). Op grond van dezelfde overwegingen en het feit dat er voor het overige geen excessen zijn waargenomen ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van het perceel is ook geen sprake van een exces ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit (voorwaarde 4). De bouwwerken zijn beperkt van omvang en voegen zich voor wat betreft hoogte en situering in de directe omgeving.

Om daadwerkelijk tot legalisatie over te kunnen gaan is medewerking nodig van betrokkenen. De betrokkenen hebben verzocht om het voor het perceel geldende bestemmingsplan te herzien en met de betrokkenen is een overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening, waarin alle relevante afspraken zijn vastgelegd. Daarmee is ook voldaan aan de laatste voorwaarde (voorwaarde 5).

2.4 Conclusie toepassing Plan van Aanpak

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de situatie op grond van het Plan van Aanpak in aanmerking komt voor legalisatie.



3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

Het Rijksbeleid op het gebied van ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, als vastgesteld op 13 maart 2012. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aanpakken.

Op basis van de doelstellingen uit de structuurvisie zijn 13 nationale belangen benoemd, waarvan voor dit perceel met name van belang is *'Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling'* (nationaal belang 9). Hieronder valt het bieden van ruimte aan het hoofdwatersysteem en het bieden van bescherming tegen overstromingen.

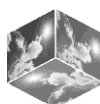
Het perceel is gelegen binnen het rivierbed van de Maas. Het beheer van het watersysteem is gericht op het meebewegen met natuurlijke processen waar het kan en het bieden van weerstand waar het moet. Naast preventie als primaire pijler bij de bescherming tegen overstromingen, is het waterveiligheidsbeleid ook gericht op het beperken van de gevolgen van een overstroming door keuzes in de ruimtelijke planning en het op orde krijgen en houden van de rampenbeheersing (meerlaagse veiligheid). Het nationale waterbeleid is uitgewerkt in het Nationaal Waterplan 2009-2015 en komt aan de orde in het jaarlijkse Deltaprogramma. Wat betreft het riviereengebied binnen het hoofdwatersysteem zal binnen het deelprogramma Rivieren een integrale gebiedsopgave worden geformuleerd en worden strategieën uitgewerkt vanuit opgaven (veiligheid, zoet water) en ambities (o.a. economische ontwikkeling, woningbouw, bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur).

De mogelijkheden en onmogelijkheden binnen het rivierbed van de Maas bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Daarnaast dient te worden voldaan aan het bepaalde in respectievelijk de Waterwet en het Waterbesluit.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Rivierbed van de Maas

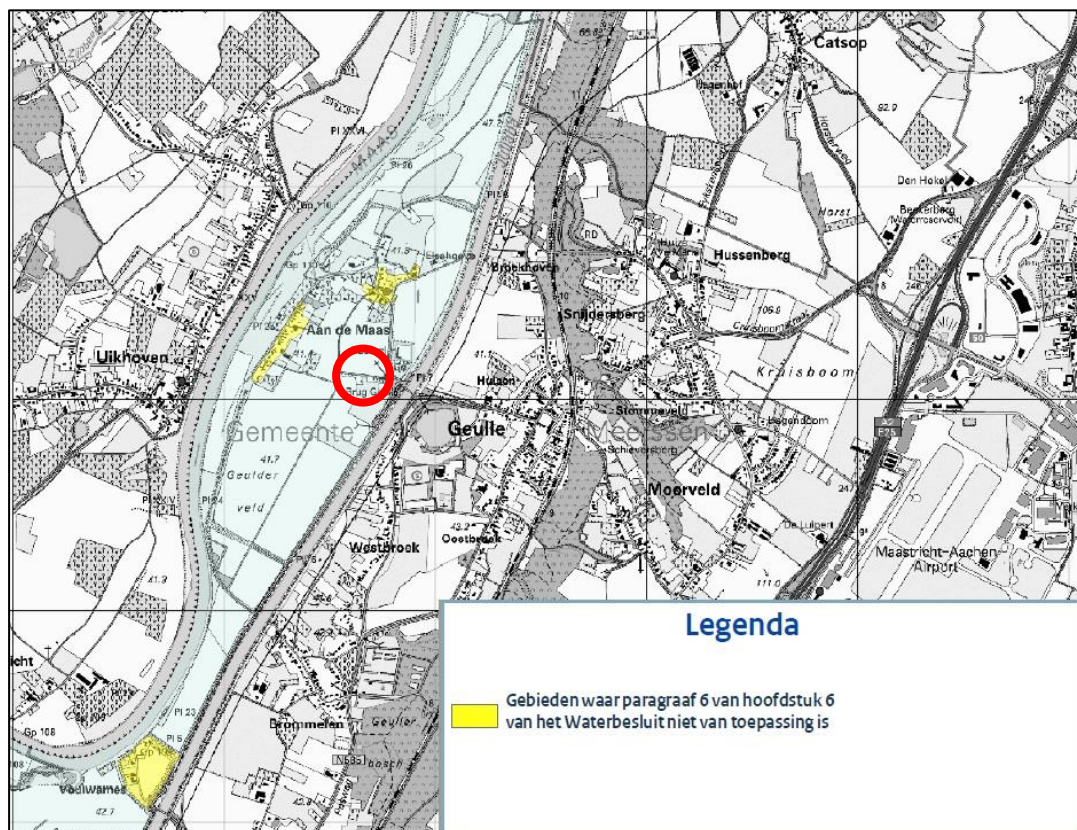
Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het rivierbed van de Maas gelden beperkingen op basis van titel 2.4 van het Barro. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het rivierbed die zijn gelegen buiten het stroomvoerend deel van het rivierbed (het waterbergend rivierbed) dient het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd te blijven en mogen geen feitelijke belemmeringen voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier ontstaan. De situering dient zodanig te zijn dat de waterstandsverhoging en/of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is en de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam mag niet verslechteren. Het eventueel resterende water-



standseffect en de afname van het bergend vermogen dienen te worden gecompenseerd. Het voorgaande geldt voor het waterbergend deel van het rivierbed, met dien verstande dat een en ander uitsluitend betrekking heeft op activiteiten in het rivierbed waarop artikel 6.12, lid 1, of de bij of krachtens artikel 6.15 van het Waterbesluit gestelde regels van toepassing zijn.

Het Waterbesluit bevat in de bijlagen een lijst van oppervlaktewaterlichamen die in beheer zijn bij het Rijk en een lijst van waterkeringen die in beheer zijn bij het Rijk. Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken. Daarnaast geeft het Waterbesluit twee hoofdregels voor de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen:

- het Rijk beheert zijwateren van hoofdwateren, behoudens de uitzonderingen die in de Waterregeling zijn geregeld;
- als het Rijk beheerder is van een oppervlaktewaterlichaam, beheert het ook de daarin gelegen kunstwerken.



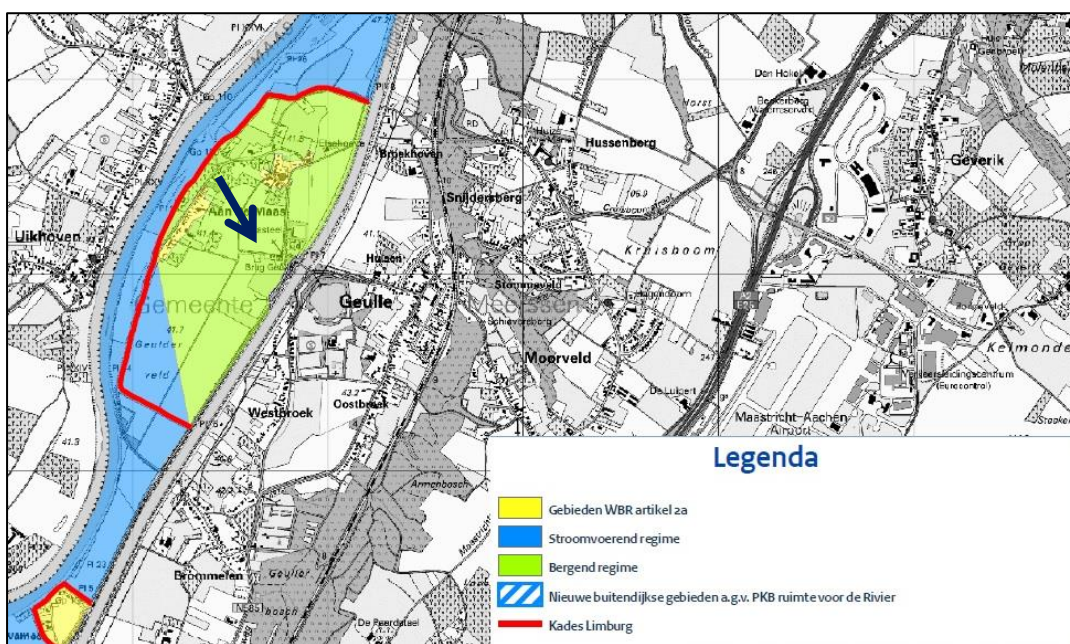
Uitsnede kaart Maas 05, Bijlage IV Waterbesluit

Paragraaf 6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit regelt de handelingen die in Rijkswateren mogen plaatsvinden. Bepaalde handelingen mogen niet worden uitgevoerd zonder een vergunning van de Minister zoals bedoeld in artikel 6.5 Waterwet. Het afwegingskader voor



de afgifte van een dergelijke vergunning wordt gevormd door de Beleidsregels grote rivieren.

Gezien het bepaalde in artikel 6.16 van het Waterbesluit is paragraaf 6 van hoofdstuk 6 (waarin de eerder genoemde artikelen 6.12 en 6.15 Waterbesluit zijn opgenomen) voor onderhavig plangebied van toepassing. Uit de bij dat artikel behorende kaartbijlagen (zie uitsnede) blijkt namelijk dat onderhavig plangebied niet is gelegen in een gebied waarop artikel 6.12 en de overige artikelen in paragraaf 6 van hoofdstuk 6 Waterbesluit niet van toepassing zijn.

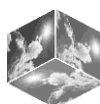


Uitsnede kaart Beleidsregels grote rivieren

Blijkens de kaarten die behoren bij de Beleidsregels grote rivieren ligt het perceel in het waterbergend rivierbed van de Maas. Ingevolge 2.4.3 Barro mag een bestemmingsplan alleen nieuwe bestemmingen aanwijzen in dit deel van het rivierbed indien sprake is van:

1. een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
2. geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
3. een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en
4. een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

Voorts moeten de resterende waterstandeffecten en/of de afname van het bergend vermogen worden gecompenseerd en moet in het bestemmingsplan worden vastgelegd hoe daar invulling aan wordt gegeven. De voorwaarden als hiervoor opgesomd onder 1 tot en met 3 gelden op grond van artikel 3 jo 7 Beleidsregels grote rivieren ook als afwegingskader bij de beoordeling van de aanvraag van de watervergunning. Ten aanzien van de eco-



logische toestand bevatten de Beleidsregels grote rivieren geen voorwaarde. Wel dient de financiering en de tijdige realisatie van de compenserende maatregelen te worden geborgd.

Het betreft in dit geval een tweetal kleinschalige gebouwtjes, bestaande uit een recreatiewoning met een oppervlakte van ca 54 m² en een berging van ca 6m². Gezien de situering van de bebouwing ten opzichte van de Maas en de aard en omvang van de ontwikkeling is het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam niet in geding en vormt het ook geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de Maas. In dat kader is ook van belang dat in de omgeving van het plangebied reeds invulling wordt gegeven aan het bieden van het noodzakelijke c.q. gewenste niveau van hoogwaterbescherming als onderdeel van het project Grensmaas. Onderhavig perceel ligt buiten het werkgebied van dit project en vormt in dat opzicht dan ook geen belemmering.

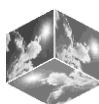
Wel is het zaak de afname van het bergend vermogen te compenseren. Deze compensatie wordt bepaald door de oppervlakte van de bebouwing (60m²) en het verschil tussen het maaiveldniveau ter plaatse en het maatgevend hoogwaterpeil voor het betreffende perceel. De compensatie zal verder vorm krijgen in de procedure om de noodzakelijke watervergunning. In de noodzakelijke compensatie kan op eigen perceel worden voorzien door (plaatselijke) maaiveldverlaging of de aanleg van een droge greppel op het perceel. Het is wel noodzakelijk dat de compensatie plaatsvindt boven het grondwaterpeil. Indien de greppel wordt gevuld met grondwater, kan er immers geen water (meer) in worden geborgen. Om diezelfde reden is het ook niet toegestaan hemelwater op te vangen in de betreffende greppel.

De afname van het bergend vermogen wordt duurzaam gecompenseerd. Borging vindt plaats via de noodzakelijke watervergunning die is vereist op basis van de Waterwet c.q. het Waterbesluit. In onderhavig bestemmingsplan zal conform de Beleidsregels grote rivieren en het Barro worden voorzien in een dubbelbestemming waarin het regime voor het bergend deel van het rivierbed wordt verankerd.

Rijkswaarwegen

Op basis van artikel 2.1.2 van het Barro liggen langs rijkswaarwegen (m.u.v. de Westerschelde en het IJsselmeer) vrijwaringszones. De breedte van deze zones varieert van 10 tot 50 meter afhankelijk van de CEMT-klasse van de vaarweg en de aan-/afwezigheid van kruisingen en havenuitgangen. In het BARRO is o.a. bepaald (art. 2.1.3) dat een bestemmingsplan geen objecten in vrijwaringszones mogelijk mag maken die de doorvaart van de scheepvaart, de zichtlijnen en de bereikbaarheid voor hulpdiensten belemmeren.

Het Julianakanaal is ingedeeld in CEMT-klasse V(a) en kent een vrijwaringszone van 25 meter aan weersijden van het kanaal, te meten vanaf de begrenzingslijn van het kanaal als opgenomen in de legger van Rijkswaterstaat. Aangezien het kanaal op ca 200 meter afstand van onderhavig perceel ligt, vormt het Barro op dit punt geen belemmering voor het planvoornemen.



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 en Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden en heeft de functie structuurvisie, provinciaal milieubeleidsplan, regionaal waterplan en provinciaal verkeer- en vervoersplan.

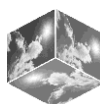
In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Over deze uitdagingen wordt de dialoog aangegaan met de regio's. Kwaliteit en uitnodigen staat daarbij centraal.

De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt resulterend in concrete uitvoeringsafspraken. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het gebiedstype 'Bronsgroene landschapszone'. Dit gebiedstype is toegekend aan beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De accenten voor dit gebied liggen op het gebied van de kwaliteit en het functioneren van regionaal watersysteem, de ontwikkeling van landbouw in balans met omgeving en het versterken van de kernkwaliteiten van landschap en de cultuurhistorie. De begrenzing is indicatief en ter verdere uitwerking aan gemeenten. Bij ontwikkelingen in deze zone gaat de provincie uit van het principe 'kwaliteitsbewust ontwikkelen', hetgeen inhoudt dat per saldo geen verslechtering van de omgevingskwaliteit mag plaatsvinden en dat rekening dient te worden gehouden met bijzondere kwaliteiten.

Bronsgroene landschapszone

Op grond van de gelijktijdig met het POL2014 vastgestelde Omgevingsverordening Limburg 2014 dient een toelichting op een ruimtelijk plan, waartoe deze onderbouwing behoort, een beschrijving te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van die kernkwaliteiten wordt omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De kernkwaliteiten van de Brons-



groene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf.

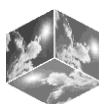
Kernkwaliteit	Wat (de belangrijkste aspecten)	Nadere ruimtelijke duiding
Groene karakter	Bronbossen, beken, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden, moerassen, bronnen, zinkflora, mantel- en zoomvegetaties, hellingen met veel graften, grubben en holle wegen.	-
Visueel-ruimtelijk karakter	Het contrast tussen de open plateaus en de kleinschaligheid van de bronsgroene landschapszone zoals rondom dorpen, op hellingen en in(droog)dalen	Bronsgroene landschapszone nabij randen van plateaus
Cultuurhistorisch erfgoed	Verwachte en reeds bekende archeologische waarden, mottes, kastelen, historische bouwkunst, historisch geografische elementen en patronen, zoals wegen- en kavelpatronen, verdedigingswerken, ondergrondse kalksteengroeves, heggen.	Geheel bronsgroene landschapszone (vooral punt, lijnlocaties en ensembles)
Reliëf	Steilere hellingen, steilranden, holle wegen, droogdalen, grubben, beekdalen, bron- en kwelzones, vochtige laagten, breuktrekken, overgangen Maasterrassen, geologische ontsluitingen	-

Onderhavig perceel grenst direct aan een bestaand solitair bebouwingscluster tussen de Maas en het Julianakanaal. Het perceel is net als de aangrenzende percelen groen omzoomd en de ontwikkeling heeft betrekking op de legalisatie van jarenlang bestaande bebouwing van in totaal ca 60 m². De gronden rondom het hiervoor bedoelde bebouwingscluster zijn in gebruik voor landbouwdoeleinden en geven het omringende gebied een open karakter. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, de ligging van het perceel direct grenzend aan een bebouwingscluster en de landschappelijke inpassing wordt geen afbreuk gedaan aan de hiervoor beschreven kernkwaliteiten.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het perceel is voorts gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied als aangeduid in de verordening, waardoor moet worden getoetst aan de regels die de verordening voor deze gebieden stelt. De verordening bevat echter geen regels die de legalisatie van de op het perceel aanwezige bebouwing verhinderen.

Voor het overige voorziet het POL2014 en de Omgevingsverordening 2014 niet in concrete beleidslijnen of beperkingen die raken aan onderhavig planvoornemen.



3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied

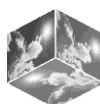
De gemeente Meerssen heeft ervoor gekozen een afzonderlijke structuurvisie op te stellen voor haar buitengebied en niet tevens voor de kernen. Met de 'Structuurvisie Buitengebied' (vastgesteld d.d. 30 mei 2012) geeft de gemeente Meerssen een uitwerking aan de toekomstvisie op het buitengebied. In deze visie wordt aangegeven welke ontwikkelingen op welke plaats nog mogelijk en wenselijk zijn en welke tegenprestatie daarvoor geleverd moet worden. Nieuwe ontwikkelingen zijn namelijk alleen mogelijk indien ook een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Voor iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die niet past binnen het bestemmingsplan, dient te worden afgewogen of het wenselijk en verantwoord is om hieraan medewerking te verlenen. Onderdeel van deze afweging is toetsing aan de structuurvisie.

Het doel van de structuurvisie is noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met de gewenste kwaliteitsverbetering. Daarnaast heeft de gemeente als algemeen doel duurzaamheid geformuleerd. Uitgangspunt is dan ook het duurzame behoud van de bestaande kwaliteit van de landschappelijk en natuurlijke waarden. Om deze doelen te bereiken wordt onderscheid gemaakt naar gebiedstypen binnen de gemeente die ruimte geven voor een scala aan ontwikkelingen. Maar tegelijkertijd wordt ook toegezien op versterking van de bestaande kwaliteiten door het vragen van tegenprestaties.

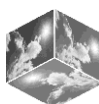
De structuurvisie bestaat uit een gebiedsvisie waarin een analyse van het landschap is gemaakt met een onderscheid naar de specifieke karakteristieken. Van deze gebieden is in de structuurvisie zowel de historische als huidige kwaliteit van het landschap beschreven. Tevens is aangegeven welke maatregelen wenselijk zijn om de kwaliteit te behouden. Dit is maatgevend voor de wijze waarop ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Onderhavig perceel is gelegen binnen het gebied 'Grensmaas'.

In de structuurvisie is voorts per gebiedstype bepaald of een bepaalde nieuwe functie in dat gebied wenselijk is. Is dit het geval, dan dient getoetst te worden aan één van de opgenomen modules. Past een ontwikkeling binnen een module dan is deze meestal, onder voorwaarden, toegestaan. Is er geen passende module, dan is de ontwikkeling niet wenselijk in het buitengebied van Meerssen.

Het kwaliteitsverlies dat mogelijk optreedt door een ontwikkeling moet gecompenseerd worden. Hiervoor wordt de waarde van het kwaliteitsverlies uitgedrukt in de vorm van een kwaliteitsbijdrage. Met deze kwaliteitsbijdrage worden vervolgens elders kwaliteitsverbeterende maatregelen uitgevoerd. Dit kan zowel rechtstreeks door de initiatiefnemer, als indirect via storting in een kwaliteitsfonds van de gemeente. De structuurvisie bevat hiervoor een uitvoeringsparagraaf. In deze uitvoeringsparagraaf is een overzicht opgenomen van de voorgenomen ontwikkelingen die gefinancierd worden uit het kwaliteitsfonds. Tevens wordt ingegaan op de wijze waarop deze ontwikkelingen worden gerealiseerd.



Voorgaand beleid kan echter niet los worden gezien van het Plan van Aanpak 'Meer uit Meerssen halen: meer ruimte voor coulance', dat de gemeenteraad nadien heeft vastgesteld op 29 januari 2015. Uit dit Plan van Aanpak volgt een coulante, beperkte afweging (waaronder een beperkte beleidstoets). Op grond van het Plan van Aanpak komt onderhavig planvoornemen gezien hoofdstuk 2 van deze onderbouwing in aanmerking voor legalisatie. Er zijn geen zwaarwegende belemmeringen aan de orde die leiden tot het standpunt dat van legalisatie zou moeten worden afgezien. Daarbij is ook van belang dat het perceel reeds groen is omzoomd en de bebouwing kleinschalig van aard en omvang is en bovendien vanaf de openbare weg en omliggende percelen niet dan wel nauwelijks zichtbaar is. Een en ander is op een zodanige wijze in de omgeving ingepast dat het niet noodzakelijk is aanvullende eisen te stellen om tot legalisatie over te gaan. Volledigheidshalve wordt herhaald dat gezien het bepaalde in het Plan van Aanpak slechts een beperkte toets plaatsvindt. Op deze werkwijze en toetsing aan de gemeentelijke structuurvisie kan in nieuwe gevallen dus geen beroep worden gedaan. In die gevallen wordt een volledige toets uitgevoerd en dient conform de structuurvisie te worden voorzien in de noodzakelijke kwaliteitsverbetering.



4 Sectorale aspecten

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

Het planvoornemen heeft betrekking op de legalisatie van een recreatiewoning. Een recreatiewoning waarin geen permanente bewoning wordt toegestaan is geen geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder, reden waarom niet hoeft te worden bezien in hoeverre kan worden voldaan aan de normen ten aanzien van industrielawaai en (spoor)wegverkeerslawaaï. In algemene zin kan in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden opgemerkt dat de verkeersintensiteiten ter plaatse beperkt zijn. Aan de betreffende weg ligt nauwelijks bebouwing en de weg heeft geen functie als verbindingsweg voor doorgaand verkeer. De nabijgelegen weg Geulderlei heeft wel een dergelijke functie, maar de geluidsbelasting op het pand Gank 7 ligt beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gezien het voorgaande bestaan er op grond van de Wet geluidhinder en in het kader van de goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen voort wat betreft het aspect geluid.

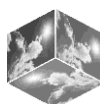
4.1.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan, waartoe deze onderbouwing behoort, een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Uit de bij de gemeente beschikbare informatie over de bodemkwaliteit ter plaatse blijkt dat de kwaliteit van de bodem voldoende is voor de beoogde functie. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.3 Externe veiligheid

Een recreatiewoning die niet is gelegen op een recreatie/kampeerterrein kan worden aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object. In de nabijheid van het perceel zijn echter geen risicovolle inrichtingen gelegen waarop het Bevi van toepassing is en die beperkingen inhouden voor onderhavige ontwikkeling. Wel is op ca 300 meter ten oosten van het perceel een gastransportleiding van de Gasunie gelegen (Z-530-01). Het betreft een leiding met een ontwerpdruk van 40 bar en een diameter van 267 mm. De 100%-letaliteitsgrens en 1%-letaliteitsgrens liggen op een afstand van respectievelijk ca 60 en ca 120 meter. De betreffende leiding vormt daarom geen belemmering op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

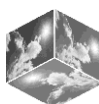




Verder ligt op ca 200 meter ten oosten van het perceel het Julianakanaal, waarover ver-
voer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en hetgeen een transportroute betreft die een be-
lemmering kan vormen voor onderhavig planvoornemen op grond van het Besluit externe
veiligheid transportroutes (Bevt) in samenhang met het Basisnet Water. Blijkens tabel III bij
de Regeling Basisnet kent de Maascorridor, waarvan het Julianakanaal onderdeel uit-
maakt geen PR 10^{-6} -contour. Bovendien blijkt uit artikel 13 van de Regeling basisnet dat
artikel 3, lid 1 en 2 van het Bevt niet van toepassing zijn in en langs het Julianakanaal. Wel
geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico op grond van artikel 8 Bevt. Aange-
zien de afstand tot het Julianakanaal meer dan 200 meter bedraagt is het niet noodzakelijk
het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken en kan worden volstaan met een beperk-
te verantwoording groepsrisico.

Op dit punt is advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio c.q. regionale brandweer. Die adviseert om maatregelen te nemen ter verbetering van de beheersbaarheid van een incident en de zelfredzaamheid van personen in invloedsgebieden door:

- de mogelijkheid aan te brengen eenvoudig centraal de ventilatie uit te schakelen;
- brandoverslag naar woningen voorkomen door toepassing van brandwerende materialen en gevel;
- voor wat betreft zelfredzaamheid de uitgang en vluchtroutes van het Julianakanaal en het spoor af te richten;
- risicobewustzijn van de bewoners te verhogen d.m.v. risicocommunicatie.



4.1.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

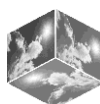
Nederland kan vooralsnog niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

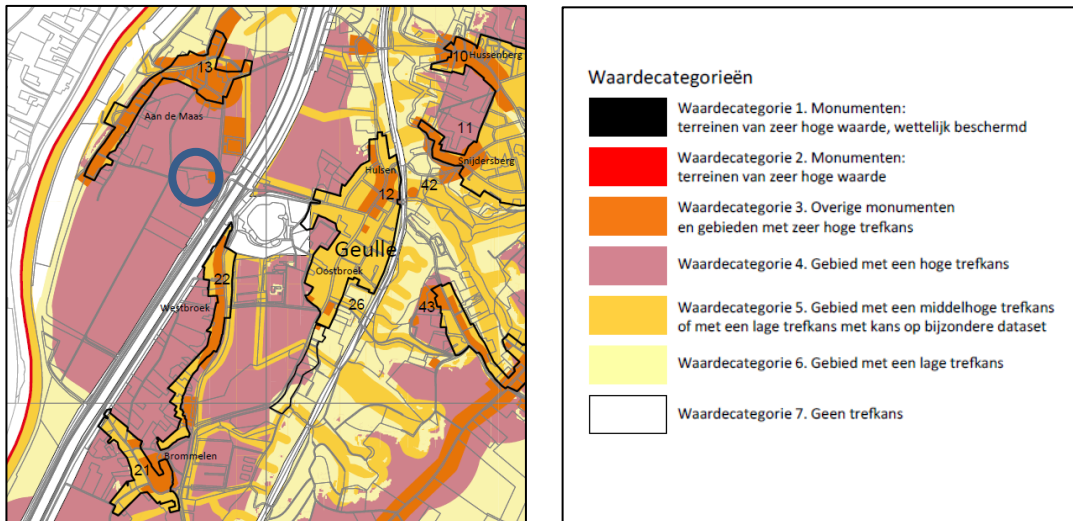
De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Een recreatiewoning is voor wat betreft aantal verkeersbewegingen min of meer vergelijkbaar met een reguliere woning. Gezien het voorgaande kan daarom redelijkerwijs worden gesteld dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit. Bovendien blijkt uit toepassing van de zogenoemde NIBM-tool die is ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu en Kenniscentrum InfoMil dat zelfs bij 1200 verkeersbewegingen per dag (weekdaggemiddelde) nog sprake is van een ontwikkeling die voldoet aan het NIBM-criterium.

4.2 Sectorale aspecten

4.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente Meerssen beschikt over een Archeologische beleidskaart, waarvan kan worden opgemaakt dat het perceel een hoge trefkans heeft. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek bij een verstoringsdiepte van (buiten de bebouwde kom) 30 cm-mv en een verstoringsoppervlakte van respectievelijk 500 m² reële verstoring dan wel 1.000 m² oppervlakte plangebied (bij onbekende verstoring).





Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart

Onderhavig ontwikkeling heeft betrekking op de legalisatie van reeds bestaande bebouwing met een omvang van ca 60 m². Als gevolg van onderhavig planvoornemen zal geen bodemverstoring meer plaatsvinden, die verstoring heeft immers al plaatsgevonden, waardoor het uitvoeren van archeologisch onderzoek geen toegevoegde waarde (meer) heeft. Bovendien worden hiervoor genoemde oppervlaktedrempels niet overschreden.

Het perceel en de aanwezige bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde. Het planvoornemen is ook niet (negatief) van invloed op andere cultuurhistorisch waardevolle elementen of structuren.

4.2.2 Ecologie

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de gevolgen voor het behoud en de ontwikkeling van de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten en leefgebieden (Vogel- en Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden. In het vervolg van deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op respectievelijk soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient te worden onderbouwd dat geen overtredingen van de verbodsbepalingen Flora- en fauna zullen ontstaan als gevolg van het planvoornemen, dan wel wanneer dergelijke overtredingen wel worden voorzien, daarvoor ontheffing is of kan worden verkregen. Onderhavige ontwikkeling heeft in het verleden reeds plaatsgevonden. Voor zover er al beschermde soorten aanwezig zijn op het perceel mag daarom redelijkerwijs worden aangenomen dat het voortbestaan niet in het geding komt, dan wel geen verstoring plaatsvindt als gevolg van voortzetting van dat bestaande gebruik.



Gebiedsbescherming

De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn het gebied 'Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek' en het 'Bunder en Elsloërbos', beiden gelegen op een afstand van circa 1 kilometer van onderhavig perceel. Gezien de aard van onderhavig planvoornemen en de afstand tot die gebieden kan redelijkerwijs worden gesteld dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor de betreffende gebieden.

4.2.3 Luchthaven Maastricht Aachen Airport

Geluid

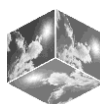
Bij besluit van 27 december 2004, kenmerk DGL/04.u02917, heeft de minister van V&W, in overeenstemming met de staatssecretaris van VROM, de aanwijzing voor het luchtvaartterrein Maastricht vastgesteld (A-besluit). Op dezelfde datum, met kenmerk S397, heeft de staatssecretaris van VROM, in overeenstemming met de minister van V&W toepassing gegeven aan artikel 26, eerste lid, van de Luchtvaartwet (hierna: Lvw) in samenhang met artikel 37 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het luchtvaartterrein Maastricht (RO-besluit).

Na de daarop volgende beroepsprocedure is bij besluit van 27 oktober 2011, nr. IENM/BSK-2011/142625 door de minister en de staatssecretaris opnieuw beslist op de bezwaren. De staatssecretaris heeft daarbij het A-besluit deels gewijzigd en voor het overige is het A-besluit ongewijzigd gehandhaafd. De minister heeft het RO-besluit ongewijzigd gehandhaafd. Deze besluiten zijn onherroepelijk geworden met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 27 juni 2012.

Sinds 1 november 2009 is de Wet Regeling Burgerluchthavens en Militaire Luchthavens (RBML) van kracht. Met de invoering van deze Wet is het geluidberekeningsstelsel aangepast naar de eenheid 'Lden'. Maastricht Aachen Airport is in artikel 8.1 Wet luchtvaart aangewezen als een luchthaven van nationaal belang. Als gevolg van deze Wet zijn nieuwe luchthavenbesluiten nodig. Volgens artikel XIII RBML dient dit binnen vijf jaar na inwerking-treding van de RBML plaats te vinden (1 november 2014 dus).

Bij Regeling van 10 december 2013, nr. IENM/BSK-2013/287792 is voorzien in een omzetting-regeling die geldt tot het moment waarop het voornoemde luchthavenbesluit is genomen en in werking is getreden. In artikel 7 van de omzettingsregeling wordt voorzien in de aanwijzing van beperkingengebieden als bedoeld in artikel X, lid 5 van de RBML. De gebieden zijn aangeduid op kaarten in bijlage 2 en bijlage 3 van de omzettingsregeling. Bijlage 2 geeft de ligging van de 35 Ke-geluidzone en 40 Ke en 45 Ke-geluidscontouren aan. Bijlage 3 geeft de ligging van de 47 Bkl-zone en 57 Bkl geluidscontour aan.

Ingevolge artikel X, lid 5 RBML zijn de gebieden gelegen binnen de 35 Ke-zone en de 47 Bkl-zone aan te merken als een beperkingengebied als bedoeld in artikel 8.47 Wet luchtvaart, maar blijft daarop vooralsnog het bepaalde in het Besluit geluidsbelasting grote



luchtvaart (BggI) en het Besluit geluidsbelasting kleine luchtvaart van toepassing. Aangezien er vooralsnog geen Luchthavenbesluit is genomen voor Maastricht Aachen Airport, is dat nog altijd het geval.

Onderhavig perceel is gelegen buiten het beperkingengebied dat wordt begrensd door de 35 Ke-zone en de 47 Bkl-zone, waardoor het geluid ten gevolge van luchtvaart van en naar de luchthaven geen belemmering vormt voor onderhavig plangebied.

Externe veiligheid

Voor wat betreft externe veiligheid is er vooralsnog geen wettelijke basis voor de risicocontouren die zijn berekend rond de luchthaven. Wel is door de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat per brief van 28 november 2005 aan Gedeputeerde Staten van Limburg verzocht een interimbeleid te hanteren dat er kortgezegd op neer komt dat de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de risicocontouren PR 10^{-6} en PR 10^{-5} zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Onderhavig perceel is niet gelegen binnen een dergelijke contour, waardoor er ook op dat punt geen belemmeringen zijn voor de legalisatie van de bestaande situatie.

Overige belemmeringen

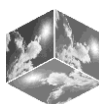
Naast geluid en externe veiligheid dient ook rekening te worden gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor het vliegveld zelf. Er dient daarom rekening te worden gehouden met diverse toetsingsvlakken vanwege zend- en ontvangststations, radarinstallaties en landingsinstrumenten. Een en ander brengt beperkingen met zich mee ten aanzien van bouwhoogten. Gezien de beperkte bouwhoogte van onderhavige bebouwing vormen voornoemde toetsingsvlakken geen belemmering voor de legalisatie van de bestaande bebouwing. Ook gaat van het planvoornemen geen vogelaantrekkende werking uit.

4.2.4 Waterparagraaf

Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemelwater zoveel mogelijk te worden afgekoppeld. Bij de afkoppeling van het hemelwater van het riool wordt de volgende voorkeursvolgorde gebruikt: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op riolering.

De gehele gemeente Meerssen is gelegen binnen een infiltratiegebied. Dit zijn veelal hoger gelegen gebieden waar het neerslagoverschot per saldo in de grond wegzakt, waardoor de grondwatervoorraad wordt aangevuld. In deze gebieden geldt dat er gestreefd dient te worden naar minimaal 60% afkoppeling van hemelwater van bestaande bebouwing en minimaal 80% afkoppeling van hemelwater. Het waterschap vraagt echter altijd te streven naar 100% afkoppeling.

Bij nieuwe bouwontwikkelingen dienen voorzieningen te worden getroffen om het regenwater zoveel mogelijk ter plaatse te infiltreren. Het Waterschap Roer en Overmaas hanteert bij de dimensionering van voorzieningen voor infiltratie en berging de richtlijn, dat wordt uitgegaan van een maatgevende bui met een herhalingstijd van gemiddeld 25 jaar (35 mm



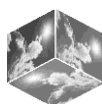
in 45 minuten) met een doorkijk naar 100 jaar (45 mm in 30 minuten). De voorkeur gaat uit naar open, bovengrondse voorzieningen zoals wadi's vanwege de betere zichtbaarheid en beheersbaarheid dan ondergrondse voorzieningen.

De gemeente Meerssen hanteert verder bij voorzieningen voor infiltratie en berging de richtlijn, dat maximaal 1 liter/seconde per hectare regenwater op het riool afgewaterd mag worden. Het overige moet geïnfiltreerd of geborgen worden op eigen terrein. Verder moet een voorziening binnen 24 uur leeg zijn, zodat ook een tweede regenbui kan worden geborgen. Het hemelwater dat afkomstig is van de te legaliseren bebouwing zal niet worden afgevoerd via het riool, maar zal ter plaatse worden geïnfiltreerd.

Verder is van belang dat het perceel is gelegen binnen het waterbergend rivierbed van de Maas. Op de daarmee samenhangende aspecten is reeds ingegaan in hoofdstuk 3 en daaruit blijkt dat er op dat punt geen belemmeringen bestaan voor de uitvoerbaarheid van het plan door compenserende maatregelen te treffen.

4.2.5 Verkeer en parkeren

Op het perceel wordt één recreatiewoning van beperkte omvang gelegaliseerd. Gezien de beperkte verkeersaantrekkende werking (vergelijkbaar met een reguliere woning, dan wel zelfs minder verkeer vanwege het feit dat er geen 7 dagen per week gebruik van wordt gemaakt) en zoals in de praktijk gebleken vormt de ontsluiting van het perceel geen knelpunten en is geen sprake van overlast. De parkeerbehoefte is beperkt en kan op het perceel zelf worden opgevangen (1 à 2 parkeerplaatsen).



5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

De algemene uitgangspunten voor de juridische opzet voor het bestemmingsplan zijn benoemd in de daarbij behorende toelichting, waarbij deze ruimtelijke onderbouwing als bijlage is opgenomen. Kort samengevat:

- Het plan is opgezet conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012);
- Als basis voor de juridische regeling is uitgegaan van de meest recente integrale actualisatieplannen van de gemeente Meerssen, namelijk de Beheersverordening Kernen (vastgesteld d.d. 27 februari 2014, nr NL.IMRO.0938.BHV03001-VG01) en Bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld d.d. 25 april 2013, nr NL.IMRO.0938.BP05000-VG01). Waar nodig is in afwijking daarvan voorzien in maatwerk, gericht op de concrete ontwikkeling op een locatie opgenomen in het plangebied van dit bestemmingsplan.
- Per locatie vindt een integrale herziening plaats. Dat wil zeggen dat per locatie wordt voorzien in een gebiedsdekkende regeling bestaande uit enkelbestemmingen met de daarbij behorende aanduidingen, maar ook alle dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zoals opgenomen in het geldende plan, dan wel de geldende verordening, tenzij er aanleiding is bepaalde dubbelbestemmingen achterwege te laten.

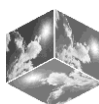
In navolgende paragrafen wordt kort in gegaan op de juridische regeling zoals die is opgenomen voor onderhavige locatie, waarbij de nadruk ligt op de afwijkingen ten opzichte van de 'standaardregeling' in de beheersverordening Kernen c.q. het bestemmingsplan Buitengebied.

5.2 De verbeelding

Het perceel krijgt de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' met een bouwvlak dat is afgestemd op de bestaande omvang van de recreatiewoning. Ten behoeve van de aanwezige berging wordt een specifieke bouwaanduiding opgenomen. De hoogte van de recreatiewoning wordt conform de bestaande situatie beperkt tot een goot- en bouwhoogte van 3 meter. Ook de maatvoering van de berging wordt afgestemd op de bestaande omvang (maximumoppervlakte 6 m² en maximaal 2 meter hoog).

5.3 De regels

De regels sluiten aan bij de regeling voor de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' zoals die is opgenomen in de Beheersverordening Kernen en in bestemmingsplan Buitengebied, met dien verstande dat wordt voorzien in maatwerk voor de bestaande situatie op het perceel conform hetgeen hiervoor is beschreven ten aanzien van de verbeelding.



6 Haalbaarheid

6.1 De financiële haalbaarheid

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op de legalisatie van een bestaande situatie. De kosten zijn daarom beperkt tot de kosten die nodig zijn voor de benodigde ruimtelijke en vergunningsprocedure en eventuele bouwkosten om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Gezien de daaraan verbonden kosten bestaat geen aanleiding aan te nemen dat de ontwikkeling financieel niet uitvoerbaar is.

6.2 Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. In welke gevallen kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan is eveneens vastgelegd in de Wro c.q. het Bro. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daaraan wordt voldaan wanneer met de initiatiefnemer een zogenoemde anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin het in kostenverhaal wordt voorzien. Daarvan is in dit geval sprake, waardoor het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd. Onderdeel van die overeenkomst is ook een planschadeverhaalsregeling, waardoor eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente Meerssen komt. Overigens kan gezien de aard van de ontwikkeling, het feit dat sprake is van legalisatie, de beperkte afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, het beperkt aantal (mogelijke) belanghebbenden en het te hanteren normaal maatschappelijk risico van minimaal 2% redelijkerwijs worden gesteld dat uit deze planologische wijziging niet een zodanige planschade zal voortvloeien dat het planvoornemen daardoor niet uitvoerbaar zal zijn.

6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

De ontwikkeling waarop deze onderbouwing betrekking heeft betreft een bestaande situatie die al jarenlang bestaat. Er is geen verzoek om handhaving bekend en er zijn ook geen klachten bekend ten aanzien van het huidige gebruik. Uit het voorgaande blijkt ook dat het initiatief inpasbaar is op het perceel. Mochten iemand toch bezwaren hebben tegen deze ontwikkeling, dan kan een zienswijze worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en nadien eventueel beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

