

Ruimtelijke onderbouwing Cazenderstraat 14

Veegbestemmingsplan 2017 Meerssen



Gemeente Meerssen

IMRO idn: NL.IMRO.0938.VBP06002-VA01
Status: Vastgesteld
Datum: 14 december 2017

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Bestaande situatie	7
1.3	Geldende bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Plan van Aanpak	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Peildatum	9
2.3	Afwegingskader legalisatie	11
2.4	Conclusie toepassing Plan van Aanpak	12
Hoofdstuk 3	Beleid en regelgeving	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	21
4.1	Milieuaspecten	21
4.2	Sectorale aspecten	23
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	29
5.1	Algemeen	29
5.2	De verbeelding	29
5.3	De regels	30
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	31
6.1	De financiële haalbaarheid	31
6.2	Exploitatieplan	31
6.3	Maatschappelijke haalbaarheid	31

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Inleiding

Aan de Cazenderstraat 14, ten noorden van de kern Meerssen en ten zuidoosten van Maastricht Aachen Airport, is een appartement aanwezig op de verdieping van een woning. Verder zijn op nabijgelegen percelen een paardenstal, een paardrijbak, vijf lichtmasten en een berging/schuurtje opgericht. Door middel van deze onderbouwing wordt legalisatie van deze woningsplitsing en de bestaande bouwwerken mogelijk gemaakt.



Luchtfoto Cazenderstraat 14 en omgeving



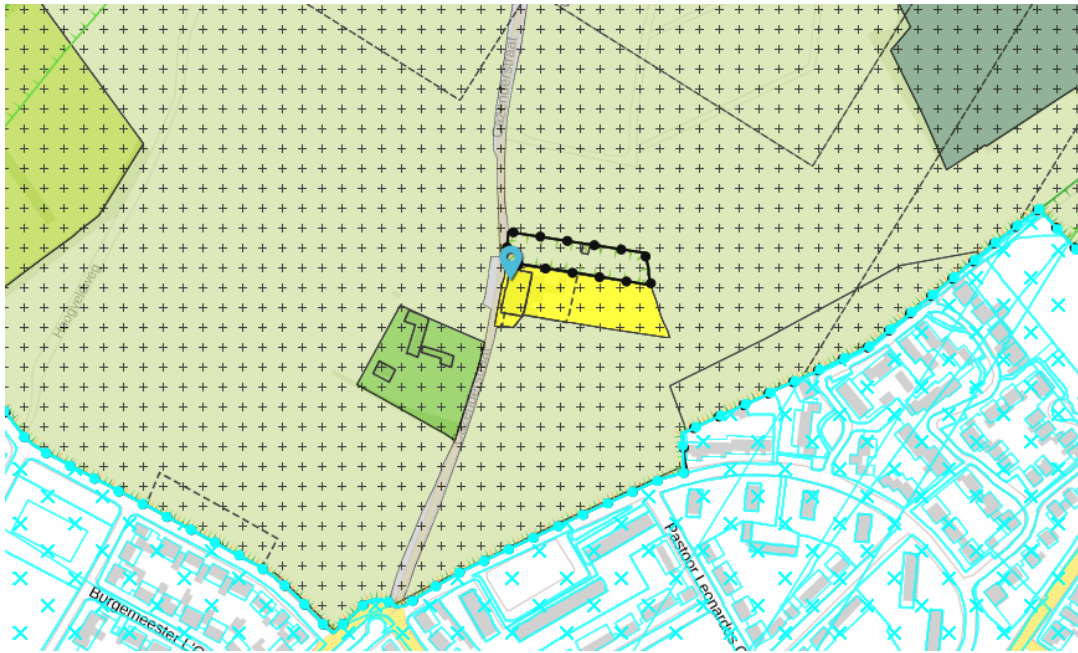
Plangebied

De huidige situatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', aangezien de regels voor de bestemming 'Wonen' bepalen dat per bouwvlak niet meer woningen mogen worden opgericht dan het aantal legale woningen dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Dat was er in dit geval één in plaats van twee.

De bebouwing op het perceel aan de overzijde van de Cazenderstraat (kadastraal bekend Meerssen, nummer 417) en op het perceel ten noorden van het woonperceel (kadastraal bekend Meerssen, sectie K, nummer 312) voldoet niet aan de regels voor de bestemming 'Agrarisch met waarden', aangezien op die gronden alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter. Ook de regels die zijn verbonden aan de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' verzetten zich tegen het bouwen van de betreffende percelen.

1.2 Bestaande situatie

Het perceel waarop de woningsplitsing heeft plaatsgevonden betreft het perceel Cazenderstraat 14, dat kadastraal bekend is als Meerssen, sectie K, nummer 316. Daarnaast heeft de legalisatie betrekking op de eerder genoemde stal, de paardrijbak en vijf lichtmasten op het perceel Meerssen, sectie K, nummer 417 en een berging/schuurtje op het perceel Meerssen, sectie K, nummer 312. Het doel van het project is legalisering van het geheel.



Uitsnede ruimtelijke plannen

1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor de hiervoor genoemde percelen geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' als vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2013. Hierin heeft perceel K316 de bestemming 'Wonen'. Hier is in het verleden, zonder de daarvoor noodzakelijke vergunningen, een appartement gerealiseerd boven de bestaande woning.

De percelen K417 en K312 hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De daar aanwezige eerder genoemde bebouwing voldoet niet aan de regels voor die bestemming 'Agrarisch met waarden', aangezien op die gronden alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter.

Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschapselementen', 'Waarde – Ecologie' en 'Waarde – Archeologie' van toepassing voor (een deel van) de percelen. Hierop zal nog nader worden ingegaan in hoofdstuk 4 en 5.

Daarnaast zijn nog de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing:

- milieuzone – bodembeschermingsgebied;
- geluidzone – grote luchtvaart;

- vrijwaringszone – luchtvaart.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting die hoort bij het bestemmingsplan “Veegbestemmingsplan 2017” 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.

Hoofdstuk 2

Plan van Aanpak

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. legalisatie-beleid is te beginnen met een schone lei en zonder toestemming gerealiseerde situaties waar mogelijk te legaliseren. Daarbij wordt gekozen voor een nuloptie, 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 situaties

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 het gemeentelijk handhavingsbeleid – bestaande uit het 'Integraal handhavingsbeleid gemeente Meerssen 2012-2016' – nader is geconcretiseerd en destijds al 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

Het appartement boven de woning aan de Cazenderstraat 14 te Meerssen werd in elk geval al vóór de bovengenoemde peildatum van 4 oktober 2012 bewoond. Ook alle te legaliseren bouwwerken van dit project zijn blijkens luchtfoto's in elk geval al opgericht vóór 2009 en dus ook vóór de peildatum van 9 februari 2010. Hierdoor komen zowel het appartement als de overige bouwwerken op de percelen K312 en K417 in aanmerking voor een beoordeling van de tijdelijk versoepelde legalisatiemogelijkheden op grond van het Plan van Aanpak van Meerssen.



Uitsnede luchtfoto 2016 provincie Limburg



Uitsnede luchtfoto 2009 provincie Limburg (met reeds aanwezige bouwwerken)

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 legaliseren van een appartement, een paardenstal, een paardrijbak, vijf lichtmasten en een berging/schuurtje. De noodzakelijke vergunningen hiervoor ontbreken en het appartement en de bouwwerken zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' gerealiseerd. De gemeente Meerssen is in beginsel verplicht om handhavend op te treden ten aanzien van deze situatie. Er is echter geen verzoek om handhaving opgesteld, waardoor wordt voldaan aan de eerste voorwaarde. Van dringende belemmeringen als veiligheidsaspecten of milieunormen is ook geen sprake zoals blijkt uit hoofdstuk 3 en 4 van deze ruimtelijke onderbouwing (voorwaarde 2). Gezien het bestaande 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, het feit dat er voor het overige geen excessen zijn waargenomen ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van het perceel ook niet is aan te merken als een exces ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit, wordt ook aan voorwaarde 4 voldaan.

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.

Hoofdstuk 3

Beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het relevant beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Daarbij is van belang dat in het Plan van Aanpak door de gemeenteraad duidelijk is uitgesproken dat de wens bestaat de situaties die voldoen aan het toetsingskader dat daarin is opgenomen waar mogelijk dienen te worden gelegaliseerd en dat waar mogelijk en ook noodzakelijk gebruik moet worden gemaakt om van mogelijkheden om van het geldende 'reguliere' beleid af te wijken.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur & 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 samenwerkingverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aanpakken.

Op basis van de doelstellingen uit de structuurvisie zijn 13 nationale belangen benoemd. Geen van die nationale belangen raken direct onderhavig planvoornemen. Onderhavig planvoornemen is daarom niet in strijd met de betreffende nationale belangen.

3.2.2 Algemene regels

Die belangen die om concreet geformuleerde beperkingen vragen en doorwerking dienen te vinden in ruimtelijke besluiten op provinciaal en/of gemeentelijk niveau zijn vertaald naar concrete algemene regels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regeling ruimtelijke ordening (Rarro). Zoals hiervoor reeds geconcludeerd zijn geen nationale belangen in het geding. Ook uit het Barro en het Rarro vloeien geen beperkingen voor onderhavig planvoornemen voort.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Verder is de zogenoemde Ladder voor duurzame verstedelijking als opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van belang, aangezien in een toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro een beschrijving te bevatten, waaruit blijkt dat:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. zo ja, in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Alvorens te toetsen aan voornoemde drie tredes van de ladder, dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen"*. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Op grond van jurisprudentie ten aanzien van de toepassing van de ladder op kleinschalige woningbouwontwikkelingen kan worden gesteld dat het realiseren van één woning niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is. Daarmee is echter niet gezegd dat de aspecten die samenhangen met voornoemde ladder in het geheel niet aan de orde zijn. In het kader van de uitvoerbaarheid van het plan zijn ze namelijk wel degelijk van belang. Aangezien het een reeds jarenlang bestaande en bewoonde wooneenheid betreft is de uitvoerbaarheid niet in het geding. Op de relatie tussen het planvoornemen en het (regionaal afgestemde) woningbouwbeleid zal hierna nog nader worden ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan 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 POL2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. In het POL2014 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 worden per regio visies gemaakt 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 perceel is gelegen binnen de gebiedstypen 'Bronsgroene landschapszone' en 'Buitengebied'.

De bronsgroene landschapszone bevat beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies. Deze zone is in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap en het omvat ook het winterbed van de Maas. De accenten liggen op:

- Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem;
- Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving;
- Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie;
- Recreatief medegebruik.

De buitengebieden hebben vaak een agrarisch karakter met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Voor deze gebieden ligt het accent op:

- ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- terugdringen milieubelasting vanuit landbouw;
- kwaliteit en functioneren ondergrond.

Een belangrijk thema in het POL2014 is voorts de noodzaak de woningvoorraad zowel kwantitatief als kwalitatief af te stemmen op de behoefte van woningzoekenden. Door de demografische ontwikkelingen nu en in de toekomst is dat met name urgent in Zuid-Limburg. Onderhavige ontwikkeling leidt tot de toevoeging aan de planologische planvoorraad van slechts één woning. Daarbij dient in casu echter wel het volgende te worden onderkend, zoals ook is beschreven in het Plan van Aanpak:

- De betreffende woning is feitelijk al aanwezig. Het betreft dus geen nieuwe woning die wordt toegevoegd aan de feitelijk bestaande woningvoorraad. Alsnog planologisch regelen is een administratieve handeling zonder volkshuisvestelijke gevolgen. Het positief bestemmen van de reeds jarenlang bestaande situatie leidt niet tot extra leegstand.
- Gebruik overeenkomstig de feitelijk bestaande situatie is het meest doelmatige gebruik.

- Vasthouden aan de naleving van de regels zou leiden tot leegstand van de betreffende panden (of gedeelten daarvan) en dat zou weer tot verpaupering kunnen leiden.
- Toen de betreffende woning in het verleden werd gerealiseerd, gold het “één erbij - één eraf” -beleid nog niet en waren er in beginsel geen belemmeringen om deze woningtoevoeging planologisch te regelen.

Bovendien is van belang te vermelden dat de woning sinds de realisatie steeds bewoond zijn geweest en geen lange periode(n) van leegstand heeft gekend. Daaruit blijkt dat de woning ook feitelijk voorziet in de actuele behoefte van woningzoekenden.

Voor wat betreft de overige bebouwing bevat het POL2014 geen beleidslijnen die de legalisatie van de betreffende bebouwing verhinderen.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Gelijktijdig met de vaststelling van het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. In deze verordening geeft de provincie Limburg bindende kaders voor ruimtelijke planvorming door gemeentes. Voor onderhavige ontwikkeling is van belang dat het perceel is gelegen binnen de begrenzing van het ‘Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg’.

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het Nationaal Landschap is het groene hart tussen de drie stedelijke agglomeraties Maastricht, Sittard-Geleen en Parkstad. Een mooi en afwisselend Zuid-Limburgs landschap, dat rust en kwaliteit uitstraalt, waarin alle activiteiten een lust voor de omgeving zijn en dat als uitloop- en recreatiegebied makkelijk bereikbaar en beleefbaar is voor haar bewoners, de eromheen gelegen stedelingen, economische topsectoren en van veraf komende toeristen. De ambitie van de provincie Limburg is om dit vijfsterren-landschap (met haar kernkwaliteiten) te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven.

Op grond van de verordening (art. 2.8.2) dient een plantoelichting een beschrijving te bevatten van de kernkwaliteiten die binnen het plangebied voorkomen, de wijze waarop met de bescherming en versterking daarvan wordt omgegaan en hoe negatieve effecten zijn gecompenseerd. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap zijn het reliëf, het open-besloten karakter, het groene karakter en het cultuurhistorisch erfgoed.

Kernkwaliteit	Wat (de belangrijkste aspecten)	Nadere ruimtelijke duiding
Reliëf	Steilere hellingen, steilranden, graften, holle wegen, droogdalen, grubben, beekdalen, bron- en kwelzones, vochtige laagten, breuk-treden, overgangen Maasterrassen, geolo-gische ontsluitingen	Goud- en zilvergroene natuurzo-nes, Brongroene landschapszone.
Open-Besloten	Openheid op plateaus, kleinschaligheid rondom dorpen, op hellingen en in (droog)da-len.	Plateaus met hoog gelegen vlakke delen en toppen van de plateaus. Zie ook kaart uit Landschapsvisie Zuid-Limburg (2007).
Groene karakter	Bronbossen, beken, hellingbossen, kalkgras-landen, heischrale graslanden, moerassen,	Goud- en zilvergroene natuurzo-nes, Brongroene landschapszone.

	bronnen, zinkflora, mantel- en zoomvegetaties, hellingen met veel graften, grubben en holle wegen.	
Cultuurhistorisch erfgoed	Verwachte en reeds bekende archeologische waarden, mottes, kastelen, historische bouwkunst, historisch geografische elementen en patronen, zoals wegen- en kavelpatronen, verdedigingswerken, ondergrondse kalksteengroeven, heggen.	Geheel Zuid-Limburg (vooral punt, lijnlocaties en ensembles).

Gezien de ligging van het perceel en het gebruik en de inrichting van het perceel in het verleden en de feitelijke situatie nu, vindt als gevolg van onderhavig planvoornemen geen ingreep plaats in het landschap. Op het perceel zijn ook geen kernkwaliteiten aanwezig c.q. in het geding als hiervoor genoemd. Ook is geen sprake van activiteiten waarop paragraaf 4.5 van de verordening van toepassing is.

Ladder voor duurzame verstedelijking en woningtoevoegingen

De provincie heeft in de verordening ook nogmaals de ladder voor duurzame verstedelijking geborgd en aan dat afwegingskader nog toegevoegd dat ook dient te worden gezien in hoeverre de nieuw te realiseren functie kan worden gehuisvest in een leegstaand monumentaal of beeldbepalend pand. Zoals reeds geconcludeerd in paragraaf 3.2.3 is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook worden opgemerkt dat het planvoornemen in casu betrekking heeft op de legalisatie van een reeds jarenlang bestaande situatie. Om die reden en gezien het gemeentelijk beleid als neergelegd in het Plan van Aanpak “Meer uit Meerssen halen: meer ruimte voor coulance” is het beëindigen van de situatie en het verplaatsen van de woningen naar eventuele leegstaande monumentale dan wel beeldbepalende panden niet opportuun. Daarbij wordt ook nadrukkelijk verwezen naar de overwegingen als opgenomen in paragraaf 3.2.3 van deze onderbouwing.

De woning die door onderhavig planvoornemen wordt gelegaliseerd behoort naar de letter van de verordening niet tot de bestaande planvoorraad. Echter, zoals in paragraaf 3.2.3 en 3.3.1 reeds is geconstateerd, is de betreffende woning wel al jarenlang aanwezig geweest. Ook is deze meegenomen in de statistieken die ten grondslag liggen aan de bestaande woningvoorraad zoals die als uitgangspunt is genomen voor het formuleren van het beleid. In feite is daarom sprake van een administratieve correctie en niet van het feitelijk toevoegen van woningen aan de voorraad.

Bronsgroene landschapszone

Op grond van de gelijktijdig met het POL2014 vastgestelde Omgevingsverordening Limburg 2014 dient een toelichting op een ruimtelijke 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 Bronsgroene 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 kalksteengroeven, 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 in het buitengebied tussen Meerssen en Ulestraten. 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.

3.3.3 Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 11 november 2016 hebben Provinciale Staten de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Met deze wijzigingsverordening is een weer een belangrijke stap gezet in het kader van de nadere (juridische) uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan 2014. Deze verordening voorziet – voor zover relevant voor deze ontwikkeling – in de juridische borging van de eerder met de Limburgse gemeenten gemaakte bestuursafspraken over c.q. de regionale structuurvisies voor de thema's wonen, detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen en vrijetijdseconomie. In de verordening is daartoe voorzien in bepalingen die stellen dat een ruimtelijke plan niet mag voorzien in ontwikkelingen die onder voornoemde thema's vallen en die niet voldoen aan die bestuursafspraken, dan wel de regionale structuurvisie. Voor wat betreft het thema wonen is reeds een dergelijke structuurvisie vastgesteld, te weten de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Zoals uit navolgende paragraaf blijkt voldoet de legalisatie van de tweede woning op het perceel aan de kaders als opgenomen in de betreffende structuurvisie.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Het relevante regionale beleid is in dit kader is de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg als vastgesteld door de gemeenteraad van Meerssen op 8 september 2016. Deze visie verwoordt de gezamenlijke aanpak van de Zuid-Limburgse gemeenten om te komen tot een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. De driedelige opgave die de structuurvisie bevat is:

- het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en;
- het toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

Om invulling te kunnen geven aan deze opgaven zijn een dertiental beleidsafspraken gemaakt. Zo is onder meer afgesproken dat in een subregionale woningmarktprogrammering de toevoegingen en onttrekkingen op basis van de transformatieopgave per gemeente worden vastgelegd, wordt voorzien in het schrappen van harde plancapaciteit aan met name de randen van steden en kernen en in te zetten op herinvulling van cultuurhistorisch waardevol bestaand vastgoed. Tevens is voorzien in een compensatieregeling voor het toevoegen van nieuwe woningen. In dat kader is in de structuurvisie expliciet benoemd dat legalisatie van illegale splitsingen en/of administratieve correcties niet worden gezien als nieuwe woningbouw, maar het weergeven van een feitelijke situatie. Daarvoor geldt daarom geen compensatieverplichting. Wel kan dat betekenen dat de transformatieopgave licht toeneemt.

In dit geval is sprake van een administratieve correctie van een woning die feitelijk al jarenlang aanwezig is. Er is daarom geen compensatieverplichting en voldoet deze legalisatie aan de structuurvisie, aangezien de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een nieuw woningbouwplan.

Structuurvisie Buitengebied Meerssen

De gemeente Meerssen heeft ervoor gekozen afzonderlijke structuurvisies op te stellen voor haar buitengebied en 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 'Bunderbos & Watervalderbeekdal'. Hierbinnen is het belangrijk om de natuurwaarden in stand te houden en eventuele nieuwe bebouwing te beperken.

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.

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.

Hoofdstuk 4

Sectorale aspecten

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

Het planvoornemen heeft betrekking op de legalisatie van een appartement en enkele bouwwerken. Aangezien een woning een geluidgevoelig object is als bedoeld in de Wet geluidhinder, dient te worden bezien in hoeverre kan worden voldaan aan de normen ten aanzien van industrielawaai en (spoor)wegverkeerslawaaï.

Volgens de gemeentelijke geluidsniveaukaart voldoet het plangebied aan de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaï van 48 dB. De woning is niet gelegen binnen de zone van een spoorweg of een (gezoneerd) industrieterrein. Voor dit planvoornemen wordt dan ook geen akoestisch onderzoek noodzakelijk geacht.

Op de geluidsbelasting als gevolg van het vliegveld Maastricht-Aachen Airport wordt ingegaan in paragraaf 4.2.3.

4.1.2 Bodem

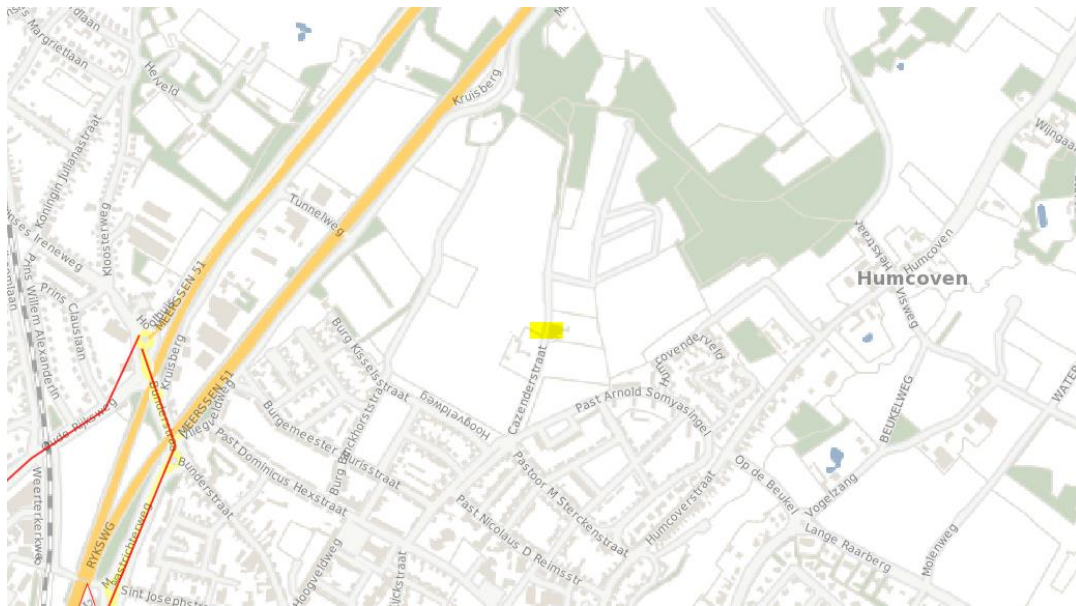
Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan, waartoe deze onderbouwing behoort, een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het 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.

Voor de woningsplitsing is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren, doordat het in een reeds bestaande woning plaatsvindt. Verder wordt met de legalisatie van de bestaande bouwwerken op de percelen K312 en K417 geen gevoeliger gebruik mogelijk gemaakt en blijft de bestemming hetzelfde. De bodemkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.1.3 Externe veiligheid

De woning is aan te merken als een kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) . In de nabijheid van het perceel zijn echter geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen gelegen waarop respectievelijk het Bevi dan wel het Besluit

externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing is en waarvoor beperkingen gelden voor onderhavige ontwikkeling. Wel is op meer dan 700 meter ten westen van het perceel de Rijksweg A2 gelegen, waarop het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing is. Uit recent uitgevoerde onderzoeken in het kader van het Plan van Aanpak blijkt dat het invloedsgebied van de A2 880 meter bedraagt (1%-letaliteitsafstand stofcategorie LT2). Aangezien de afstand tussen de te legaliseren woning meer dan 200 meter bedraagt, bestaat gezien het bepaalde in het Bevt geen noodzaak het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken. Wel is een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico aan de orde. Op dat punt wordt advies ingewonnen bij de veiligheidsregio c.q. de regionale brandweer.



Uitsnede risicokaart

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 vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (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. Dit houdt in dat de ontwikkeling, bestaande uit de toevoeging van één woning op basis van het Besluit luchtkwaliteit 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 1.200 verkeersbewegingen per dag (weekdaggemiddelde) nog sprake is van een ontwikkeling die voldoet aan het NIBM-criterium. Op basis daarvan kan redelijkerwijs worden gesteld dat ook eventuele extra verkeersbewegingen als gevolg van de overige bouwwerken kunnen worden aangemerkt als NIBM.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Het Activiteitenbesluit milieubeheer is een algemene maatregel van bestuur waarin regels zijn opgenomen ter bescherming van het milieu tegen de nadelige gevolgen van bedrijfsactiviteiten binnen inrichtingen (zoals beschreven in artikel 2.1, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht). Bedrijven dienen te voldoen aan de toepasselijke algemene regels die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Dat vraagt bij ruimtelijke ontwikkelingen om aandacht voor scheiding van milieuhinderlijke functies enerzijds en gevoelige functies anderzijds. Daarmee wordt geborgd dat bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en ter plaatse van gevoelige functies een goed woon- en leefklimaat kan worden gecreeërd c.q. behouden kan blijven. De relevante afstanden kunnen voortvloeien uit het Activiteitenbesluit of verleende vergunningen op grond van de Wet milieubeheer in samenhang met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, maar in voorkomend geval kan ook gebruik worden gemaakt van de indicatieve afstanden als vastgelegd in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

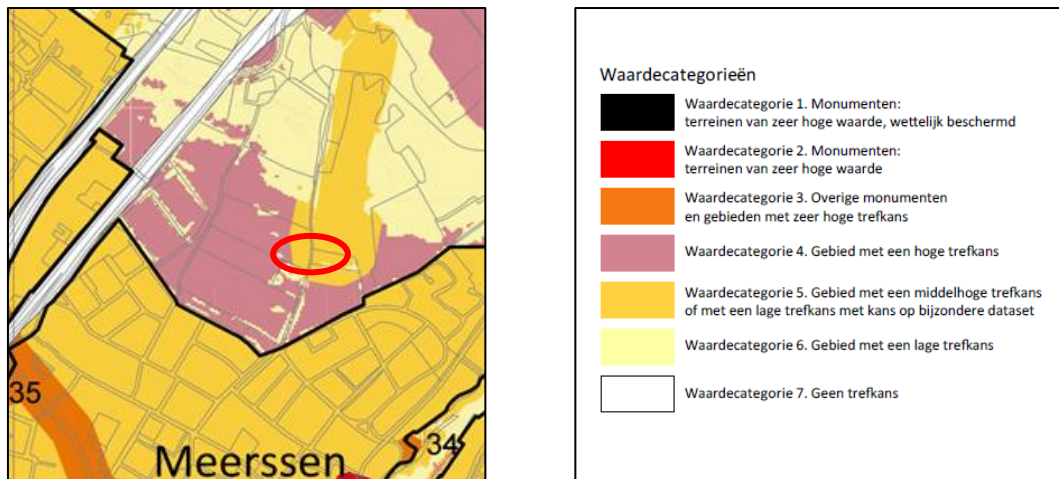
Op het perceel Cazenderstraat 3 is een manege mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. De VNG-brochure heeft een manege ingedeeld in milieucategorie 3.1, waarvoor – uitgaande van een rustige woonwijk / rustig buitengebied een richtafstand van 50 meter geldt. Het perceel Canzenderstraat 14 is gelegen op een afstand van ca 40 meter van de perceelgrens van Cazenderstraat 3. De afstand tot het meest nabij gelegen bouwvlak op dat perceel bedraagt circa 58 meter.

De te legaliseren tweede woning op het perceel is niet van invloed op de bedrijfsvoering van een eventuele manege op het perceel Cazenderstraat 3, aangezien er reeds op kortere afstand van dat perceel woningen zijn gelegen. Anderzijds is gezien de voornoemde afstanden op dit punt geen sprake van een dringende belemmering als bedoeld in het Plan van Aanpak. Gezien de omvang van de manege c.q. de mogelijkheden die het bestemmingsplan voor dat perceel biedt en voornoemde afstanden tussen de te legaliseren woning en Cazenderstraat 14 kan worden gesteld dat in de reeds bestaande tweede woning een voldoende goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4.2 Sectorale aspecten

4.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente Meerssen beschikt over een Archeologische beleidskaart, waaruit kan worden opgemaakt dat ter plaatse van de ontwikkeling een middelhoge trefkans aanwezig is, dan wel een lage trefkans met kans op een bijzondere dataset. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek bij een verstoringsdiepte van (binnen de bebouwde kom) 40 cm-mv en een verstoringsoppervlakte van respectievelijk 1.000 m² reële versterking dan wel 2.500 m² oppervlakte plangebied (bij onbekende versterking).



Uitsnede archeologische beleidskaart

Onderhavig ontwikkeling heeft betrekking op de legalisatie van een woningsplitsing en de legalisatie van reeds bestaande bouwwerken. 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. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie zal worden overgenomen in onderhavig plan in verband met eventuele toekomstige bodemingrepen.

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 gehouden worden 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 uit de Wet Natuurbescherming 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 al jaren geleden 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

Zowel het 'Bunder- en Esloërbos' als het 'Geuldal' liggen op ongeveer 1.500 meter afstand van het plangebied. Het gebied 'Grensmaas' is zelfs op meer dan 2.500 meter gelegen. Gezien de aard van onderhavig planvoornemen en de afstand tot deze Natura 2000-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 inwerkingtreding 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 omzettingsregeling 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.

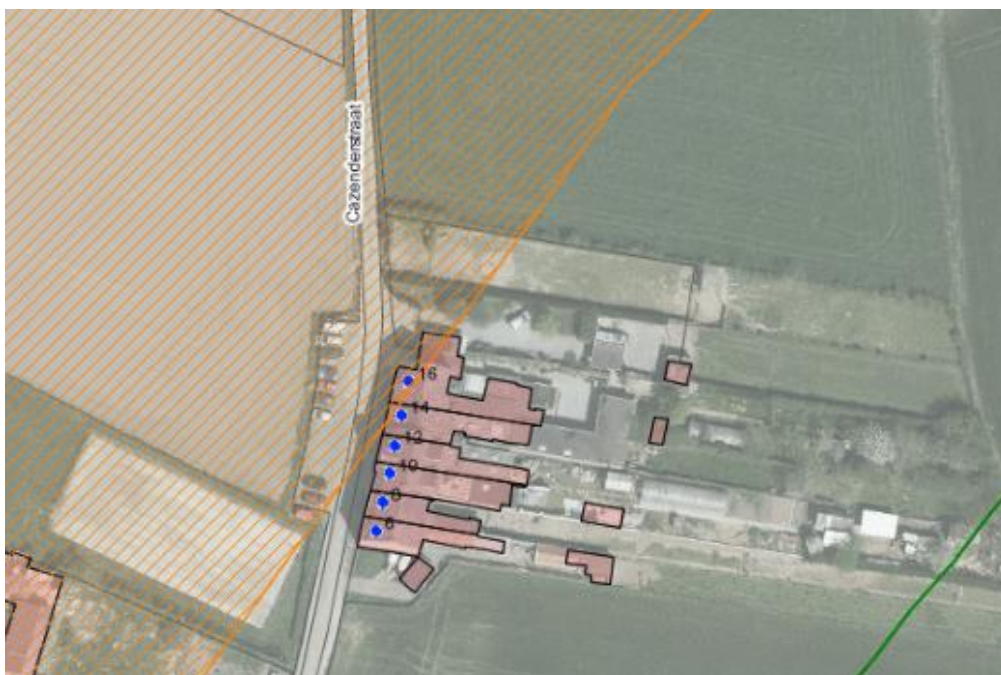
Ingevolge artikel X, lid 5 RMBL zijn de gebieden gelegen binnen de 35 Ke-zone en de 47 Bkl-zone aan te merken als een beperkingengebied als bedoeld in artikel 8.47 Wet luchtvaart, maar blijft daarop vooralsnog het bepaalde in het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart (Bggl) en het Besluit geluidsbelasting kleine luchtvaart (Bkl) van toepassing. Aangezien er vooralsnog geen Luchthavenbesluit is genomen voor Maastricht Aachen Airport, is dat nog altijd het geval.

De reeds gesplitste woning is gelegen tussen de 40 Ke- en de 45 Ke-geluidscontour van de luchthaven. Op basis van het Bggl mag de geluidsbelasting op nieuwe woningen maximaal 35 Bgl bedragen. Op basis van artikel 6 Bggl zijn er echter mogelijkheden om – rekeninghoudend met de op basis van het Plan van Aanpak te betrachten coultance – de reeds gerealiseerde woningsplitsing te legaliseren.

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 voor een klein deel gelegen binnen de PR 10^{-6} -contour. Aangezien een wettelijke basis voor deze contour vooralsnog ontbreekt, het feit dat slecht een klein deel van de woning binnen de contour ligt en de op basis van het Plan van Aanpak te betrachten coultance, wordt hierin geen (dringende) belemmering gezien die legalisatie van de woningsplitsing verhindert. Voor de overige te legaliseren bouwwerken speelt het aspect externe veiligheid gezien de aard van die bouwwerken geen rol.



Beperkte overlap PR 10-6-contour met woningen Cazenderstraat 14

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 daken van de te legaliseren bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar wordt ter plaatse geïnfiltreerd. In de wijze van hemelwaterafvoer van de woning vinden geen veranderingen plaats.

4.2.5 Verkeer en parkeren

Het perceel is direct ontsloten via de Cazenderstraat in noordelijke of zuidelijke richting. De nu te legaliseren woning is reeds jarenlang aanwezig en de ontsluiting van het perceel leidt in de praktijk niet tot knelpunten of overlast.

Parkeergelegenheid dient voor de nieuw toe te voegen woningen te worden gerealiseerd op eigen terrein. Dat houdt in dat er voor deze woningsplitsing op eigen terrein voor de nieuwe woning 2 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn. Die parkeerplaatsen kunnen worden opgevangen op eigen terrein.

Hoofdstuk 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 het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld d.d. 25 april 2013, nr NL.IMRO.0938.BP05000- VG01) en de Beheersverordening Kernen (vastgesteld d.d. 27 februari 2014, nr NL.IMRO.0938.BHV03001-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

De bestemming voor het ‘huisperceel’ Cazenderstraat 14 blijft ‘Wonen’. Aan het perceel wordt een aanduiding toegevoegd waaruit blijkt dat op het perceel twee wooneenheden zijn toegestaan. Het perceel K417 houdt de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Door middel van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 3’ wordt het gebied aangegeven waar maximaal 5 lichtmasten mogen worden gebouwd en waar de paardrijbak van maximaal 40 x 18 meter is toegelaten. Voor de paardenstal en de berging wordt voorzien in een bouwvlak. Het bebouwde, voorste deel van het perceel K312 krijgt de bestemming ‘Wonen’ met een aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 4’.

De relevante dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen worden overgenomen uit het geldende bestemmingsplan, met uitzondering van de bestemming 'Waarde – Ecologie' voor gronden met de bestemming 'Wonen'.

5.3 De regels

De regels worden afgestemd op de regels voor de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden' zoals die zijn opgenomen in bestemmingsplan Buitengebied en in de Beheersverordening Kernen, 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.

Hoofdstuk 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. Aangezien de woningsplitsing reeds is gerealiseerd en beide woningen worden bewoond. Ook de overige bouwwerken zijn reeds gerealiseerd. Gezien het voorgaande 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. Mocht 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.