

# Ruimtelijke onderbouwing Holstraat 154, Meerssen

## Veegbestemmingsplan 2017 Meerssen



Gemeente Meerssen

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



# Inhoudsopgave

|                    |                                      |           |
|--------------------|--------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                     | <b>5</b>  |
| 1.1                | Inleiding                            | 5         |
| 1.2                | Bestaande situatie                   | 5         |
| 1.3                | Geldende bestemmingsplan             | 6         |
| 1.4                | Leeswijzer                           | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Plan van Aanpak</b>               | <b>8</b>  |
| 2.1                | Inleiding                            | 8         |
| 2.2                | Peildatum                            | 8         |
| 2.3                | Afwegingskader legalisatie           | 9         |
| 2.4                | Conclusie toepassing Plan van Aanpak | 10        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Beleid en regelgeving</b>         | <b>11</b> |
| 3.1                | Inleiding                            | 11        |
| 3.2                | Rijksbeleid                          | 11        |
| 3.3                | Provinciaal beleid                   | 11        |
| 3.4                | Regionaal en gemeentelijk beleid     | 13        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Sectorale aspecten</b>            | <b>14</b> |
| 4.1                | Milieuaspecten                       | 14        |
| 4.2                | Sectorale aspecten                   | 15        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Juridische opzet</b>              | <b>19</b> |
| 5.1                | Algemeen                             | 19        |
| 5.2                | De verbeelding                       | 19        |
| 5.3                | De regels                            | 20        |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Haalbaarheid</b>                  | <b>21</b> |
| 6.1                | De financiële haalbaarheid           | 21        |
| 6.2                | Exploitatieplan                      | 21        |
| 6.3                | Maatschappelijke haalbaarheid        | 21        |



# Hoofdstuk 1

## Inleiding

### 1.1 Inleiding

Op het perceel kadastraal bekend als Meerssen, Sectie H, nummer 111, behorend bij de woning Holstraat 154 te Meerssen, is, zonder de daarvoor noodzakelijke vergunningen, een tweetal bijgebouwen opgericht. In het verleden is sprake geweest van het oprichten van een tweetal stallen, die in het verleden zonder vergunning zijn opgericht. Eén van de twee stallen is reeds afgebroken.



*Aanduiding ligging perceel Holstraat 154, Meerssen*

De oprichting van de nog resterende stal is op grond van de geldende "Beheersverordening Kernen" niet toegestaan aangezien de regels voor de aan het hier van toepassing zijnde deel van het perceel toegekende bestemming "Wonen" bepalen dat op de aangewezen gronden bijbehorende bouwwerken uitsluitend in het bouwvlak en binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gebouwd, bij een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw.

Initiatiefnemer wenst de nog aanwezige stal op het perceel te slopen en te vervangen door een nieuwe stal met een oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>. Beoogd wordt met het nieuwe bestemmingsplan te voorzien in de planologisch – juridische titel om nadien de aanvraag om vergunning voor deze stal, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te kunnen toetsen en indien geen weigeringsgronden aanwezig

zijn als bedoeld in artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de vergunning te kunnen verlenen.

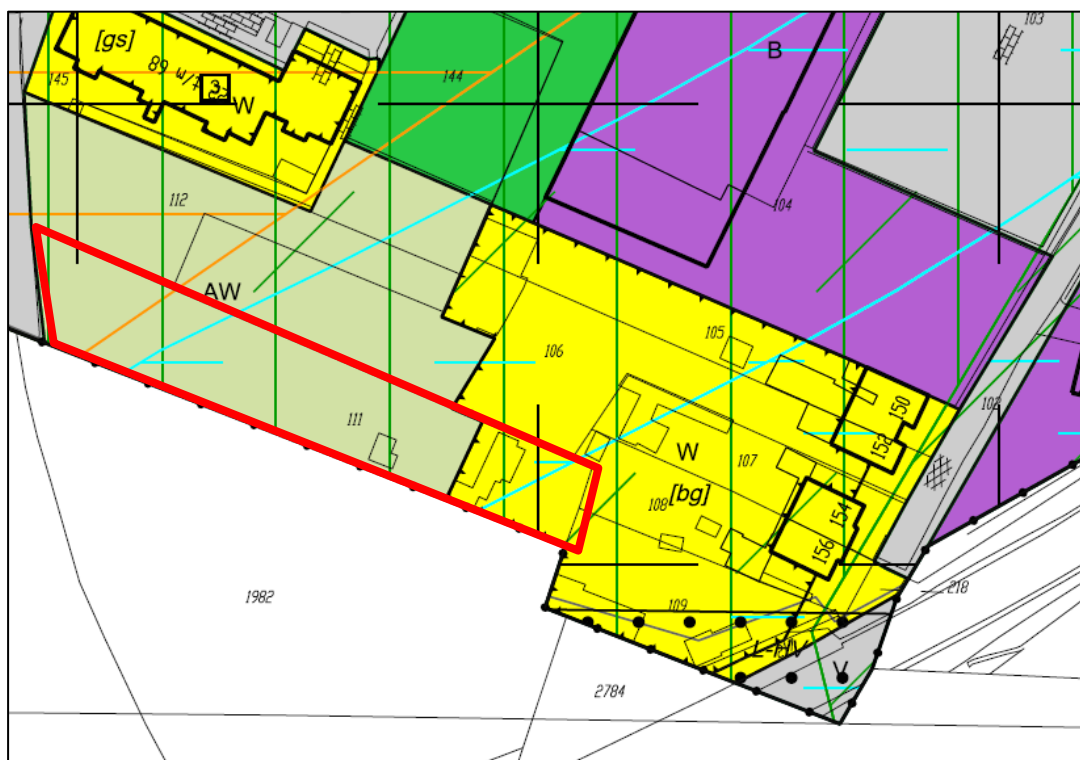
## 1.2 Bestaande situatie

Het perceel is kadastraal bekend als Meerssen 01, sectie H, nummer 111 en heeft een oppervlakte van ca 1.700 m<sup>2</sup>.

## 1.3 Geldende beheersverordening

Voor het hiervoor genoemde perceel geldt de beheersverordening "Kernen" als vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2014, waarin het perceel deels de bestemming "Wonen" en deels de bestemming 'Agrarisch met waarden' heeft gekregen. De gronden waarop de nog aanwezige stal is gesitueerd en waarop ook de vervangende stal zal worden gerealiseerd zijn bestemd voor "Wonen". De aan die bestemming verbonden regels bepalen dat op de aangewezen gronden bijbehorende bouwwerken uitsluitend in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gebouwd bij een zich op het perceel bevindend hoofdgebouw. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing voor het perceel. Op het aspect archeologie zal nog nader worden ingegaan in hoofdstuk 4.



*Uitsnede verbeelding beheersverordening Kernen*

Voorts zijn nog enkele aanduidingen van toepassing:

- milieuzone – bodembeschermingsgebied;

- vrijwaringszone – weg 0 – 50 meter;
- vrijwaringszone – weg 50 – 100 meter;
- geluidzone – spoor;
- rode contour;
- milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied;
- bijgebouwen.

Op deze aspecten zal in deze onderbouwing nog nader worden ingegaan in hoofdstuk 4 en 5.

#### **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. 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 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**

De bestaande stal is ruim voor de peildatum van 9 februari 2010 gerealiseerd. 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.

## **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 handavingsverzoek ontbreekt, dan wel indien er wél een handavingsverzoek is ingediend, uit een belangenafweging op basis van een ingediend handavingsverzoek 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 de oprichting van een stal zonder de daarvoor noodzakelijke vergunning en in strijd met de geldende beheersverordening "Kernen". 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 echter redelijkerwijs worden gesteld dat geen sprake is van een welstandsexces (voorwaarde 3). Indien nieuwbouw na sloop plaatsvindt, zal uit de aanvraag omgevingsvergunning moet blijken dat wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand. 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 de voor het perceel geldende beheersverordening 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

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. Geen van die nationale belangen raken direct onderhavig planvoornemen. Onderhavig planvoornemen is daarom niet in strijd met de betreffende nationale belangen.

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.

### 3.3 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 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 plandeel is gelegen binnen het gebiedstype 'Overig bebouwd gebied'. Voor deze gebieden ligt het accent op:

- transformatie van de regionale woningvoorraad;
- bereikbaarheid
- balans voorzieningen en detailhandel;
- stedelijk groen en water;
- kwaliteit leefomgeving.

De ontwikkeling betreft het legaliseren van een bestaande stal, die eventueel kan worden vervangen door een nieuwe stal van maximaal 70 m<sup>2</sup>. Het perceel sluit aan bij de erfbebouwing van de nabij gelegen woningen en ligt ingesloten tussen de A2, de A79 en de bijbehorende af- en toeritten daarvan. De ontwikkeling is niet in strijd met de beleidslijnen van het POL in het algemeen, dan wel de beleidslijnen voor het 'Overig bebouwd gebied' in het bijzonder.

### **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 een grondwaterbeschermingsgebied.

#### ***Grondwaterbeschermingsgebied***

Het perceel waarop deze onderbouwning betrekking heeft is gelegen binnen de begrenzing van 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 stal verhinderen.

### **3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid**

Niet van toepassing.

# Hoofdstuk 4

## Sectorale aspecten

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Geluid

Het planvoornemen heeft betrekking op de legalisatie van de stal op het perceel kadastraal bekend als Meerssen, sectie H, nummer 111, behorend tot het perceel Holstraat 154 te Meerssen. Deze ontwikkeling is niet aan te merken als een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder, waardoor toetsing aan de normen als opgenomen in die wet ten aanzien van (spoor)wegverkeer en geluid vanwege gezoneerde industrieterreinen niet aan de orde is. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

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.

Het bijbehorend bouwwerk is in de huidige situatie reeds in gebruik als bestaande stal en dat blijft zo. De gronden zijn reeds in gebruik voor hobbymatige agrarische doeleinden en ook dat blijft zo. Het bouwwerk en het perceel krijgen hierdoor geen gevoeliger gebruiksvorm. Er is daarom geen aanleiding bodemonderzoek te verrichten.

#### 4.1.3 Externe veiligheid

Het planvoornemen heeft geen betrekking op een (beperkt) kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het is ook geen risicovolle inrichting als bedoeld in het Bevi, waardoor het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

Op de externe veiligheidsaspecten in verband met het vliegveld Maastricht-Aachen Airport wordt ingegaan in paragraaf 4.2.3.

#### **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 (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (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.

Het perceel, inclusief het bijbehorend bouwwerk, zorgt niet, dan wel nauwelijks tot extra verkeersbewegingen. Er kan daarom redelijkerwijs worden gesteld dat géén sprake is van een ontwikkeling die 'in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering 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.

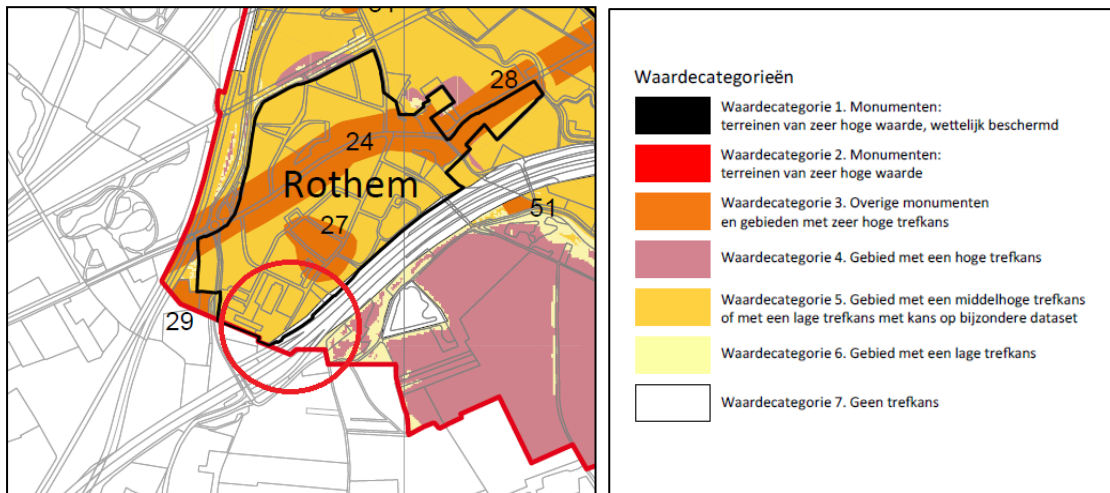
## **4.2 Sectorale aspecten**

### **4.2.1 Archeologie en cultuurhistorie**

De gemeente Meerssen beschikt over een Archeologische beleidskaart, waarvan kan worden opgemaakt dat het perceel een middelhoge trefkans heeft, 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 (buiten de bebouwde kom) 40 cm-mv en een verstoringsoppervlakte van respectievelijk 1.000 m<sup>2</sup> reële verstoring dan wel 2.500 m<sup>2</sup> oppervlakte plangebied (bij onbekende verstoring).

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de legalisatie van de stal op het perceel Holstraat 154 Meerssen. Als gevolg van deze legalisatie zal geen bodemverstoring plaatsvinden 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.

De mogelijkheid tot het bouwen van een nieuwe, vervangende stal van maximaal 70 m<sup>2</sup> zal overigens niet leiden tot een verstoringsoppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>, waardoor daarvoor op dat moment ook geen onderzoek noodzakelijk is.



*Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart*

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 van 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 in het verleden reeds plaatsgevonden (meer dan 15 jaar geleden). 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. Indien op termijn sloop en nieuwbouw van een stal van maximaal 70 m<sup>2</sup> plaatsvindt, dient op dat moment ook te worden voldaan aan het bepaalde in de Wet natuurbescherming. Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat sloop en-of nieuwbouw op dit punt bij voorbaat als niet uitvoerbaar moet worden beschouwd.



### *Gebiedsbescherming*

De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn het 'Geuldal' (ca 1 kilometer afstand), 'Bemelerberg & Schiepersberg' (ca 2,75 kilometer afstand) en Grensmaas (ca 2,75 kilometer afstand). Gezien de aard van onderhavig planvoornemen, de afstand tot de betreffende gebieden en het gebruik van de tussenliggende gronden (o.a. snelwegen) kan redelijkerwijs worden gesteld dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor de betreffende gebieden.

## **4.2.3 Luchthaven Maastricht Aachen Airport**

### *Geluid*

Rondom de luchthaven Maastricht Aachen Airport dient rekening te worden gehouden met geluidscontouren bij de realisatie van geluidgevoelige objecten c.q. bestemmingen. Gezien de aard van onderhavige ontwikkeling is daarvan geen sprake. Bovendien is het perceel niet gelegen binnen een contour waarbinnen beperkingen gelden in verband geluid vanwege vliegverkeer c.q. de luchthaven.

### *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 en er is ook geen sprake van een (beperkt) kwetsbaar object, 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. Voor onderhavige ontwikkeling op het perceel Holstraat 154 vormen voornoemde toetsingsvlakken geen belemmering. 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 herhalingsdij 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.

#### **4.2.5 Verkeer en parkeren**

Het perceel is in gebruik door de eigenaar die op hetzelfde perceel (Holstraat 154) woont. Er is dus geen extra verkeersaantrekkende werking. Zelfs wanneer het perceel afzonderlijk zou worden verkocht is de verkeersaantrekkende werking beperkt. De ontsluiting van het perceel leidt in de praktijk niet tot knelpunten of overlast.

De parkeerbehoefte is gezien het kleinschalige gebruik beperkt en kan eventueel worden opgevangen op het perceel zelf (1 à 2 parkeerplaatsen).

# 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 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

De bestemming van het perceel wordt geheel 'Agrarisch met Waarden', met een nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig gebruik'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de huidige gebiedsaanduidingen worden overgenomen uit de beheersverordening Kernen, namelijk:

- milieuzone – bodembeschermingsgebied;
- vrijwaringszone – weg 0 – 50 meter;
- vrijwaringszone – weg 50 – 100 meter;
- geluidzone – spoor;
- rode contour;
- milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied;

Tevens zal op de verbeelding een aanduiding worden opgenomen voor een deel van het perceel, binnen welk deel de bouw van een stal van maximaal 70 m<sup>2</sup> mogelijk wordt gemaakt.

### **5.3 De regels**

De regels sluiten aan bij de regeling voor de bestemming 'Agrarisch met waarden' 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.

# 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 stal reeds is gerealiseerd en de kosten van nieuwbouw na sloop relatief beperkt zijn, is er 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 de geldende beheersverordening, 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 ontwerp-

bestemmingsplan en nadien eventueel beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan.