

Ruimtelijke onderbouwing Zonkampweg 1

Veegbestemmingsplan 2018 Meerssen



Gemeente Meerssen

IMRO idn: NL.IMRO.0938.VBP06003-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: 14 februari 2019

Inhoudsopgave

| | | |
|--------------------|--------------------------------------|-----------|
| Hoofdstuk 1 | Inleiding | 5 |
| 1.1 | Inleiding | 5 |
| 1.2 | Bestaande situatie | 6 |
| 1.3 | Geldende bestemmingsplan | 7 |
| 1.4 | Leeswijzer | 7 |
| 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 | 17 |
| Hoofdstuk 4 | Sectorale aspecten | 19 |
| 4.1 | Milieuaspecten | 19 |
| 4.2 | Sectorale aspecten | 21 |
| Hoofdstuk 5 | Juridische opzet | 24 |
| 5.1 | Algemeen | 24 |
| 5.2 | De verbeelding | 24 |
| 5.3 | De regels | 25 |
| Hoofdstuk 6 | Haalbaarheid | 26 |
| 6.1 | De financiële haalbaarheid | 26 |
| 6.2 | Exploitatieplan | 26 |
| 6.3 | Maatschappelijke haalbaarheid | 26 |

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Inleiding

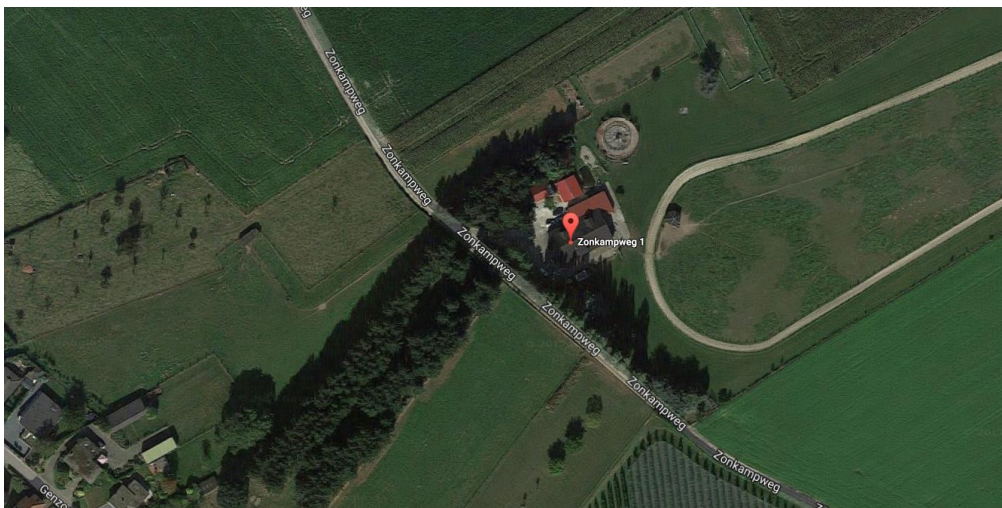
Aan de Zonkampweg 1 te Ulestraten, zijn een aantal bouwactiviteiten verricht en is in pandig een bedrijfswoning gerealiseerd op de verdieping van het hoofdgebouw. Het betreft de volgende bouwactiviteiten:

- het aanleggen van een omheinde trainingspiste van circa 800 meter lang;
- het aanleggen van twee paardenbakken (buitenbakken) (figuur A);
- het bouwen van een stapmolen (figuur B);
- het bouwen van een zeskantig gebouw als tijdelijk verblijf voor paarden (figuur C);
- het bouwen van een schuilstal (figuur D);

Door middel van dit veegbestemmingsplan wordt legalisatie van de bedrijfswoning, de twee paardenbakken en de bestaande bouwwerken en gebouwen mogelijk gemaakt.



Plangebied

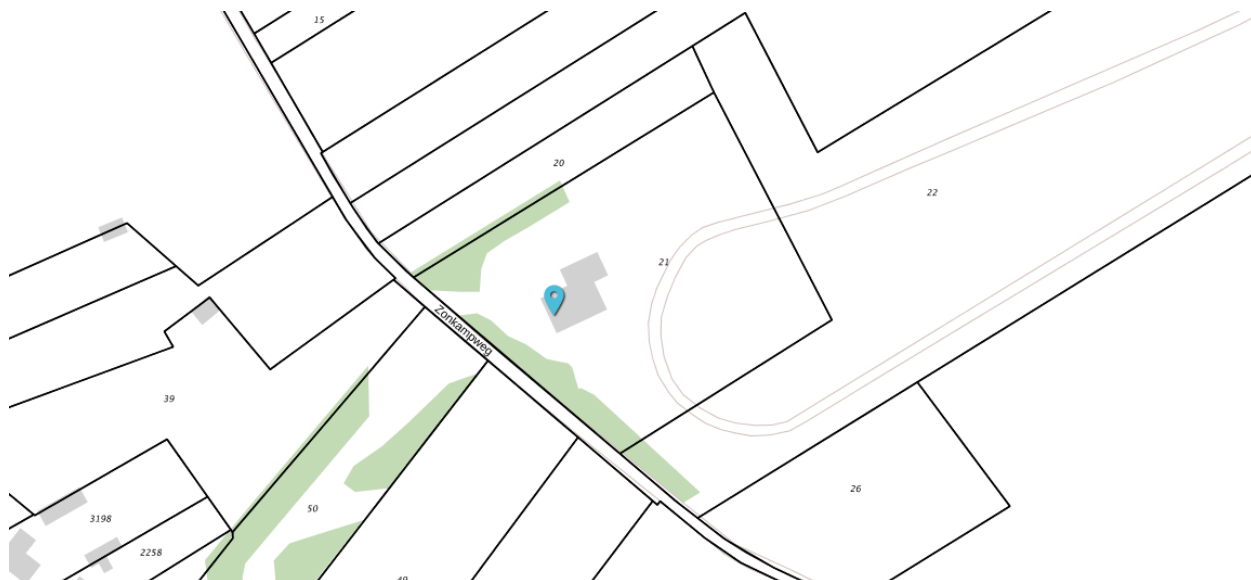


Luchtfoto Zonkampweg 1, Ulestraten

De huidige situatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied', aangezien de regels voor de aan het perceel toegekende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' op onderhavig perceel geen bedrijfswoning toestaat en het aantal m² aan bebouwing dat gerealiseerd is niet is toegestaan. Door middel van dit veegbestemmingsplan wordt legalisatie van de bestaande bouwwerken en gebouwen en de huidige bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Tevens wordt middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt om een vrijstaande bedrijfswoning te realiseren (ter plaatse van het rode vierkant op de afbeelding van het plangebied), ter vervanging van de huidige, te legaliseren in pandige bewoning en niet meer zal worden hervat zodra de vrijstaande bedrijfswoning gereed is en in gebruik wordt genomen. Als tegenprestatie dient tevens landschappelijke inpassing plaats te vinden. Dit wordt opgenomen in een voorwaardelijke verplichting.

1.2 Bestaande situatie

De percelen waarop de bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden zijn het perceel bekend als gemeente Meerssen, sectie K, nummer 39 en het perceel Zonkampweg 1, dat kadastraal bekend is als gemeente Meerssen, sectie K, nummer 21. Op dit laatstgenoemde perceel is tevens de bedrijfswoning gerealiseerd. De twee paardenbakken (buitenbakken) zijn gerealiseerd op het perceel bekend als gemeente Meerssen, sectie K, nummer 20 en 22.



Uitsnede ruimtelijke plannen

1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor de hiervoor genoemde percelen geldt het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied' als vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2013. Aan deze percelen zijn o.a. de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' toegekend. Hier zijn in het verleden, zonder de daarvoor noodzakelijke vergunningen, inpandige bedrijfswoning op de verdieping van het hoofdgebouw gerealiseerd en een aantal bouwactiviteiten uitgevoerd waaronder het realiseren van een tweetal paardenbakken. Deze bouwactiviteiten en bewoning voldoen niet aan de regels voor de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', aangezien op onderhavige locatie geen aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen en het aantal m² aan bebouwing dat gerealiseerd is niet is toegestaan.

Op onderhavige percelen zijn tevens de volgende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen gelegen:

- gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied';
- dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie';
- dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselementen'.

Hierop zal 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 2018' 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 coullance', de relevante beleidskaders, sectorale aspecten (o.a. mili-

euaspecten), 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

Onderhavige overtredingen zijn allen ontstaan vóór de relevante peildata, met uitzondering van de twee paardenbakken (buitenbakken) aan weerszijden van de perceelsgrens tussen de kadastrale percelen sectie K, nummers 20 en 22. Om te kunnen komen tot een passende en toekomstige bedrijfssituatie voor initiatiefnemers worden middels dit veegbestemmingsplan de twee paardenbakken tevens gelegaliseerd. Daarnaast wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen dit veegbestemmingsplan om op termijn een vrijstaande bedrijfswoning te kunnen realiseren, ter vervanging van de huidige, (middels dit veegbestemmingsplan te legaliseren) inpandige bedrijfswoning.



Uitsnede luchtfoto 2009



Uitsnede luchtfoto 2017

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, bestaande bouwwerken en inpan-dige bedrijfswoning (die op termijn zal worden vervangen door een vrijstaande bedrijfswoning). De noodzakelijke vergunningen hiervoor ontbreken en de bedrijfswoning en de bouwwerken zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan '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 ingediend, 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. Tevens zal de voorwaarde worden gesteld, dat er in een goede landschappelijke inpassing van de percelen zal worden voorzien. (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 de percelen 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 vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. 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 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.

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

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en dient overprogrammering te worden voorkomen. Door middel van de 'Ladder van duurzame verstedelijking' (hierna: Ladder) vindt een toetsing plaats. In juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn losgelaten. De eerste en de tweede trede zijn samengevoegd en de derde trede is vervallen. De uitgebreide motivering is beperkt tot "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" buiten het bestaand stedelijk gebied. Tevens is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door het begrip 'behoefte' en wordt een nieuw onderdeel toegevoegd waarmee het mogelijk wordt een dubbele Laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen. Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In de literatuur wordt er bij voorziene ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw zelfs gesproken over een daadwerkelijke ondergrens. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf. In casu is er sprake van het toevoegen van één nieuwe (bedrijfs)woning en de realisatie van twee paardenbakken en overige bijbehorende bouwwerken en gebouwen. Er is hierbij gelet op het voorgaande, geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een Ladder-onderbouwing is dan ook geen vereiste. 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 bedrijfswoning en reeds gerealiseerde bouwwerken en gebouwen 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 het 'Buitengebied' en het 'Beschermsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. In de volgende subparagraaf worden deze zones nader toegelicht.

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 (bedrijfs)woning. Daarbij dient in casu echter wel het volgende te worden onderkend, zoals ook is beschreven in het Plan van Aanpak:

- De betreffende (be)woning is feitelijk al aanwezig. Op termijn zal de in pandige bedrijfs-woning worden vervangen dooreen vrijstaande bedrijfswoning. Hierbij zal de in pandige bewoning beëindigd worden. 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 in pandige (bedrijfs)woning sinds de realisatie steeds bewoond is 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 'Buitengebied' en binnen het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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 het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn: het reliëf, het open-besloten karakter, het groene karakter en het cultuurhistorisch erfgoed.

| 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. | - |
| Open-besloten karakter | Openheid op plateaus, kleinschaligheid rondom dorpen, op hellingen en in (droog)dalen. | Plateaus met hoog gelegen vlakke delen en toppen van de plateaus. Zie ook kaart uit Landshapsvisie Zuid-Limburg (2007). |
| Cultuurhistorisch erfgoed | Verwachte en reeds bekende archeologische waarden, mottes, kastelen, historische bouwkunst, historisch geografische elementen en patronen, zoals wegen- en kavelpatronen, verdedigingswerken, ondergrondse kalksteengroeves, hekken. | Geheel bronsgroene landschapszone (vooral punt, lijnlocaties en ensembles) |
| Reliëf | Steilere hellingen, steilranden, holle wegen, droogdalen, grubben, beekdalen, bron- en kwelzones, vochtige laagten, breuktrede, overgangen Maasterrassen, geologische ontsluitingen. | - |

Onderhavig perceel is gelegen binnen bestaande bebouwing in het buitengebied van Ulestraten. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling binnen bestaande bebouwing, de ligging van het perceel binnen het landelijk gebied, op korte afstand van het bebouwd gebied en de landschappelijke inpassing wordt geen afbreuk gedaan aan de hiervoor beschreven kernkwaliteiten.

Woningtoevoegingen

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 (bedrijfs)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. Middels de wijzigingsbevoegdheid ter realisatie van een vrijstaande woning, zal tevens geen sprake zijn van een woningtoevoeging, omdat dit ter vervanging is van de huidige in pandige (bedrijfs)woning.

3.3.3 Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 11 november 2016 hebben Provinciale Staten de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Met deze wijzigingsverordening is 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 (bedrijfs)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 aantal 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 (bedrijfs)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.

Hoofdstuk 4

Sectorale aspecten

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

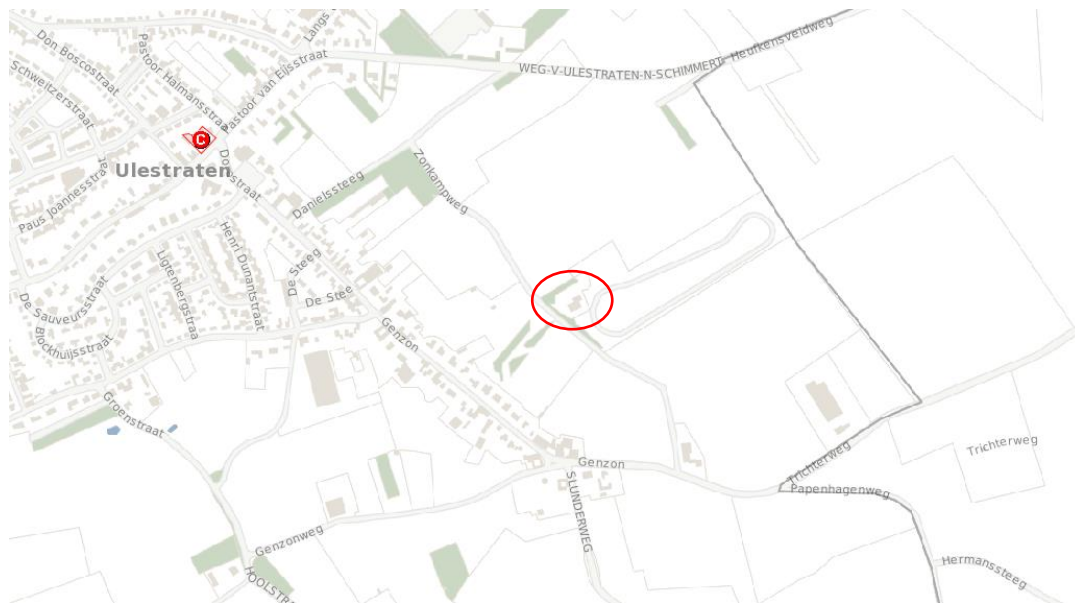
Het planvoornemen heeft betrekking op de legalisatie van een inpandige (bedrijfs)woning, twee paardenbakken en enkele bouwwerken/gebouwen. Aangezien een woning een geluidgevoelig object is als bedoeld in de Wet geluidhinder, dient te worden bezien in hoeverre kan worden voldaan aan de normen ten aanzien van industrielawaai en (spoor)wegverkeerslawaai. Aangezien in casu geen sprake is van industrielawaai of (spoor)wegverkeerslawaai in de omgeving van de (bedrijfs)woning en de te legaliseren functies ook geen invloed hebben op de omgeving, is het aspect geluid niet aan de orde.

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. In casu is geen sprake van een eventuele bodemverontreiniging en is geen sprake van grondverzet waardoor de bodemkwaliteit kan verslechteren. Gelet hierop is het aspect bodem niet aan de orde.

4.1.3 Externe veiligheid

De bedrijfswoning is aan te merken als een beperkt 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. Het aspect externe veiligheid is dan ook niet aan de orde.



Uitsnede risicokaart met onderhavige locatie met rood omcirkeld

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 (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 voorsnog 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

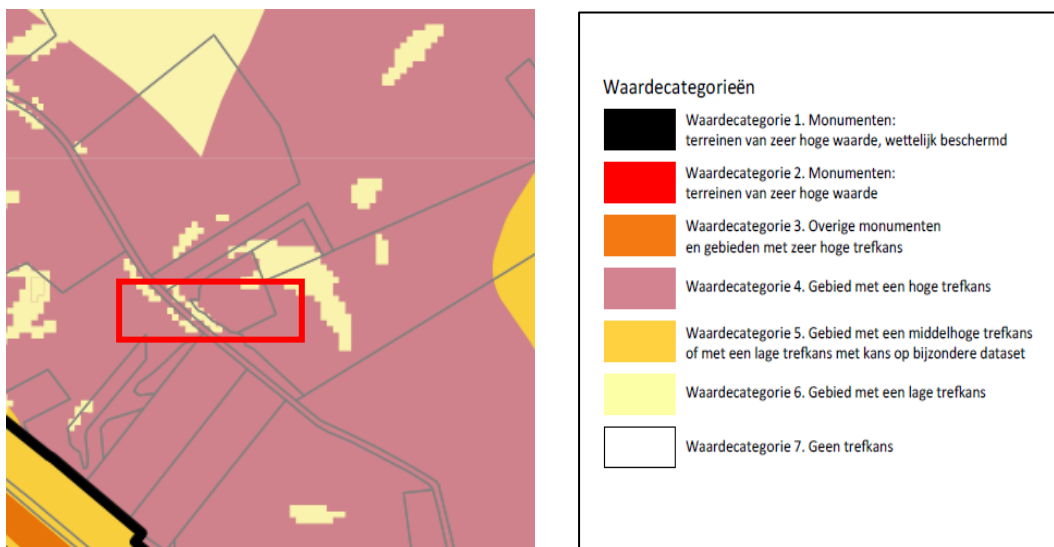
basis daarvan kan redelijkerwijs worden gesteld dat ook eventuele extra verkeersbewegingen als gevolg van de overige bouwwerken/gebouwen en twee paardenbakken kunnen worden aangemerkt als NIBM.

Tevens worden middels onderhavig bestemmingsplan geen bedrijven of intensieve veehouderijen mogelijk gemaakt, de manege was al mogelijk op deze locatie binnen het vigerende bestemmingsplan. Binnen het plangebied worden dus geen activiteiten toegestaan die geurhinder op de omgeving kunnen veroorzaken. Binnen de directe omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen of andere bedrijven gelegen die eventueel voor geurhinder zouden kunnen zorgen.

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 grotendeels een hoge trefkans (waardecategorie 4) aanwezig is en voor een gedeelte een lage trefkans (waardecategorie 6).



Uitsnede archeologische beleidskaart

Onderhavig ontwikkeling heeft betrekking op de legalisatie van een inpandige (bedrijfs)woning en de legalisatie van twee paardenbakken en reeds bestaande bouwwerken/gebouwen. 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 plan-

voornemen 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

Het Geuldal is gelegen op circa 2,2 kilometer afstand van het plangebied en het Bunder- en Elsloërbos is gelegen op circa 2,8 kilometer afstand van het plangebied. 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 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 Limburg hanteert bij de dimensionering van voorzieningen voor infiltratie en berging de richtlijn, dat wordt uitgedaan

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 het dak van de (bedrijfs)woning wordt niet afgevoerd via het riool, maar wordt ter plaatse geïnfiltreerd. In de wijze van hemelwaterafvoer van de woning vinden geen veranderingen plaats.

4.2.4 Verkeer en parkeren

Het perceel is direct ontsloten via de Zonkampweg 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 woning te worden gerealiseerd op eigen terrein. Dat houdt in dat er voor de inpandige (bedrijfs)woning op eigen terrein 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 het bestemmingsplan Buitengebied.

5.2 De verbeelding

De bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' blijven ongewijzigd, met uitzondering van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' die nu het bouwvlak wordt vergroot ook ten aanzien van dit gedeelte geldt. Aan dit perceel wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd waaruit blijkt dat op het perceel één bedrijfswoning is toegestaan. Er wordt een bouwvlak toegevoegd op het perceel K 39. De aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' wordt opgenomen ter plaatse van het perceel waar een vrijstaande bedrijfswoning kan worden gebouwd middels een wijzigingsbevoegdheid. Ter plaatse van de buitenbakken wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – buitenbak' opgenomen en ter plaatse van de trainingspiste de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – draf-/renbaan'. Binnen het plangebied wordt daarnaast de aanduiding 'specifieke

vorm van groen – 1' opgenomen. De relevante dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen worden overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

5.3 De regels

De regels worden afgestemd op de regels voor de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', zoals die zijn opgenomen in het 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. Ten aanzien van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, sub a Wro om op termijn een vrijstaande bedrijfswoning te kunnen realiseren ter vervanging van de huidige, te legaliseren inpandige bedrijfswoning, met de voorwaarde dat de huidige inpandige bedrijfsbewoning wordt beëindigd. Ten aanzien van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – 1' wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter waarborging van de landschappelijke inpassing. Het bouwen van buitenbakken wordt toegestaan binnen de bouwregels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – buitenbak' en het bouwen van een trainingspiste ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – draf-/renbaan'.

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. De inpandige (bedrijfs)woning is reeds gerealiseerd en wordt bewoond. Ook de twee paardenbakken en de overige bouwwerken/gebouwen 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. Tevens zal de voorwaarde dat zal worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het perceel, er zorg voor dragen dat de huidige situatie juist zal verbeteren. 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.