

bestemmingsplan
'Woningbouw Pastoor D. Hexstraat'
gemeente Meerssen

status: vastgesteld
datum: 26 september 2013
projectnummer: 404235R.2001
adviseur: Bwe



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

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	De ligging van het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	4
2	Gebieds- en projectomschrijving	5
2.1	Gebiedsomschrijving	5
2.2	Plangebied	6
2.3	Planvoornemen	6
2.4	Ontsluiting en parkeren	8
2.5	Privacy	9
2.6	Bezonning	9
2.7	Duurzaamheid	9
3	Beleidskader Rijk, provincie en regio	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Beleid Rijk	10
3.3	Beleid provincie Limburg	14
3.4	Regionaal beleid	18
4	Beleidskader gemeente	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Toekomstvisie Meerssen	20
4.3	Woningbehoefte	21
4.4	Welstand	22
4.5	Actualisatie Landschapsbeleidsplan	23
4.6	Groenbeleidsplan	23
5	Sectorale aspecten	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Geluid	25
5.3	Bodem	27
5.4	Luchtkwaliteit	28
5.5	Hinder als gevolg van bedrijvigheid	29
5.6	Externe Veiligheid	29
5.7	Kabels en leidingen	32
5.8	Geurcontouren	32
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	32
5.10	Grondwaterbeschermingsgebied en waterwingebied	34
5.11	Bodembeschermingsgebied	34



5.12	Water	34
5.13	Flora en Fauna	42
6	Juridische aspecten	44
6.1	Algemeen	44
6.2	De verbeelding	44
6.3	De regels	45
7	Haalbaarheid	46
7.1	Inleiding	46
7.2	Financiële haalbaarheid	46
7.3	Maatschappelijke haalbaarheid	46
7.4	Conclusie	47
8	De procedure	48
8.1	De te volgen procedure	48
8.2	Kennisgeving voorbereiding	48
8.3	Watertoets	48
8.4	Vooroverleg met diensten van Rijk en provincie	49
8.5	Inspraak	49
8.6	Vastgesteld	49

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Pastor D. Hexstraat 67-121
en Hoogveldweg 63-69 te Meerssen
(Geonius, opdrachtnummer MA 120583, 12 maart 2013)
- Bijlage 2: Infiltratieadvies t.b.v. nieuwbouwappartementen aan de Pastoor D. Hexstraat
(Geonius, opdrachtnummer GA-120837 versie V06, 3 mei 2013)





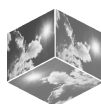
luchtfoto plangebied

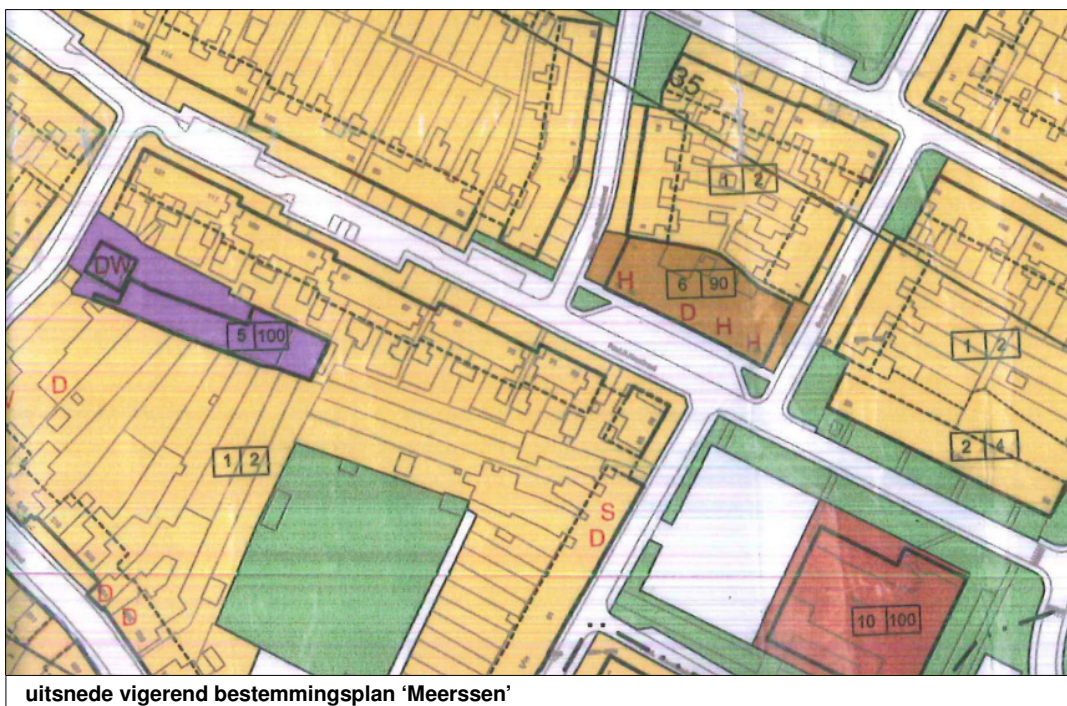
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Te midden van de bebouwing van de kern Meerssen, nabij de kerk aan de Pastoor D. Hexstraat, heeft de woningbouwstichting Wonen Meerssen het voornemen om woningen ter plaatse te slopen en de locatie te herstructureren door de realisatie van nieuwbouw in de vorm van een appartementencomplex (15 appartementen) en 13 grondgebonden woningen afgewisseld met de noodzakelijke parkeervoorzieningen. Het appartementencomplex is daarbij gesitueerd op de hoek Pastoor D. Hexstraat/Hoogveldweg, tegenover de kerk. De grondgebonden woningen worden georiënteerd op de Pastoor D. Hexstraat.

De huidige woningen dateren uit de jaren '50 van de vorige eeuw (bouwjaren '44-'51) en voldoen niet meer aan de huidige eisen en het gewenste wooncomfort van deze tijd. De kosten van renovatie zijn dermate hoog dat herstructurering c.q. herontwikkeling van de locatie het meest efficiënt is. Aangezien deze herstructurering c.q. herontwikkeling niet past binnen het thans geldende bestemmingsplan voor de kern Meerssen dient voor dit planvoornemen het bestemmingsplan aangepast te worden. Met deze bestemmingsplanherziening dient aangetoond te worden dat de beoogde locatie geschikt is voor de herstructurering c.q. herontwikkeling van de woningen en dat de woningen inpasbaar zijn in het straatbeeld ter plaatse.





1.2 De ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen te midden van de bebouwing van de kern Meerssen aan de Pastoor D. Hexstraat nabij de R.K. kerk Sint Jozef Arbeider. Het betreft het gedeelte van deze straat tussen de Oranje Nassaustraat en de Hoogveldweg.

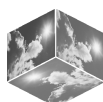
De situatie is kadastraal bekend als gemeente Meerssen, sectie E, perceelsnummers 1272 en 1273.

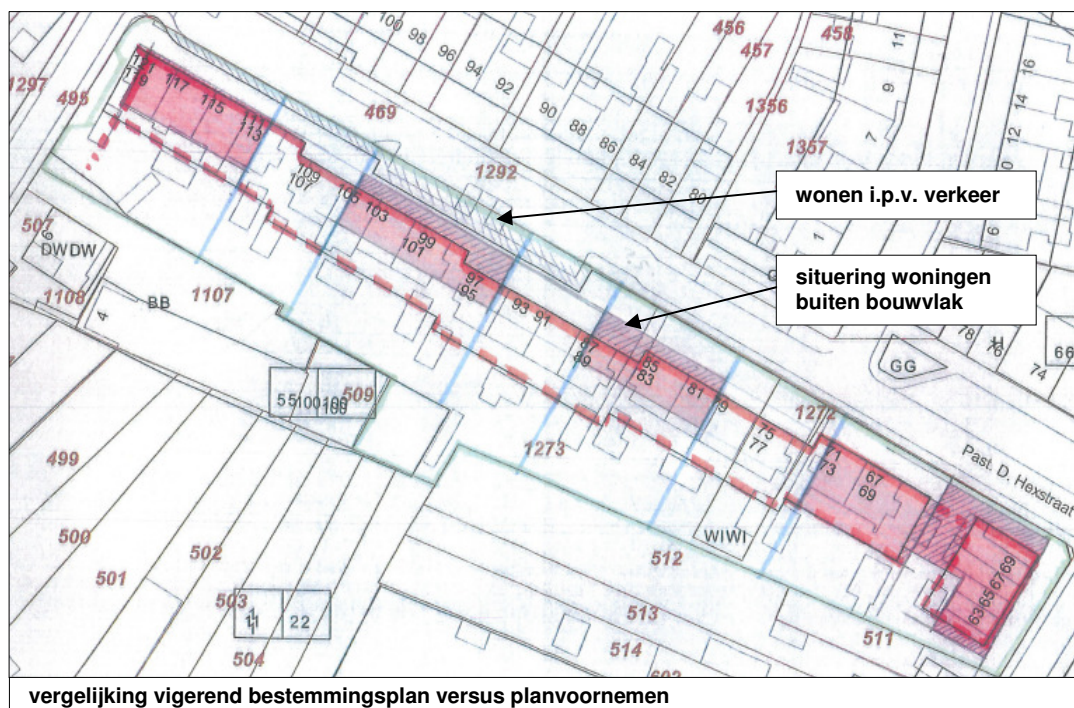
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan, ter plaatse van de locatie aan de Pastoor D. Hexstraat, is het bestemmingsplan 'Meerssen, Rothem, Weert', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 oktober 2003 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 11 mei 2004. Op basis van dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemmingen 'Woondoeleinden 1' en 'Verkeersdoeleinden'.

De als 'Woondoeleinden 1' aangegeven gronden zijn ter plaatse bestemd voor

- woondoeleinden ten behoeve van grondgebonden woningen, waarbij de woonfunctie zowel op de begane grond als verdieping is toegestaan;
- aan huis gebonden beroepen;
- verkeersdoeleinden in de vorm van woonstraten, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen fiets en voetpaden;
- parkeervoorzieningen
- groenvoorzieningen inclusief speelvoorzieningen
- doeleinden van openbaar nut.

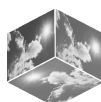




Binnen de bestemming 'Woondoeleinden 1' is een bouwstrook aangegeven waarbinnen de woningen gesitueerd moeten worden. De woningen mogen hierbinnen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw waarbij de gestelde bouwregels in acht worden genomen. De gronden gelegen achter de zij- en achtergevelrooilijn mogen worden bebouwd met bebouwing in 1 bouwlaag.

Daarnaast is binnen de bestemming 'Woondoeleinden 1' een aantal vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Het betreft de volgende vrijstellingsbevoegdheden:

- het wijzigen van de toegestane woningtypologie;
- het toelaten van niet-woonfuncties op de verdieping;
- het uitbreiden van het bestaande verkoopvloeroppervlak met maximaal 15%;
- het uitbreiden van het bestaande bedrijfsvloeroppervlak met maximaal 15%;
- het toelaten van (semi) bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- het toelaten van het gebruik van de bebouwing in 1 bouwlaag achter de zij- en achtergevelrooilijn;
- het verhogen van het maximaal aantal bouwlagen;
- het toevoegen van maximaal 1 nieuwe grondgebonden woning dan wel twee nieuwe gestapelde woningen;
- het overschrijden van de voorgevelrooilijn ten behoeve van de bouw van portalen, entrees en erkers;
- het realiseren van bebouwing in meer dan 1 bouwlaag naast de bestaande bebouwing;
- het oprichten van bebouwing tot in de voorgevelrooilijn;
- het oprichten van bebouwing tot in de zijdelingse perceelsgrens (1 zijde).



Verder wordt een gedeelte van de openbare weg, wat bestemd is als verkeersdoeleinden, als voortuin bij het planvoornemen betrokken. Binnen de bestemming 'Verkeersdoeleinden, zijn alleen maar voorzieningen toegestaan voor de ontsluiting van de aangrenzende bestemmingen.

Op basis van de woon- en verkeersbestemming (inclusief vrijstellingsbevoegdheden bestemming 'Woondoeleinden 1') is de beoogde herstructurering c.q. herontwikkeling van deze locatie niet mogelijk. Het appartementencomplex is niet toegestaan omdat ter plaatse uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan in 2 bouwlagen met kap. Het appartementencomplex voorziet in gestapelde woningen waarbij een gedeelte van het complex bestaat uit 3 bouwlagen. Hiervoor is wel vrijstelling mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, echter niet in combinatie met gestapelde woningen. Ook is het complex gedeeltelijk buiten de aangeduide bouwstrook gesitueerd, waardoor de voorgevelrooilijn wordt overschreden. Vrijstelling is hiervoor niet mogelijk aangezien dit alleen mogelijk is voor portalen, entrees en erkers.

De nieuwe grondgebonden woningen voldoen weliswaar aan de toegestane woningtypologie en het aantal bouwlagen maar zijn buiten de bebouwingsstrook gesitueerd. Tevens wordt een gedeelte van de verkeersbestemming hiervoor bij de woonbestemming getrokken om zodoende een eenduidige voorgevelrooilijn en voortuinen mogelijk te maken.

Om medewerking te kunnen verlenen aan dit planvoornemen moet het bestemmingsplan herzien worden om zodoende de beoogde gebruiks- en bouwmogelijkheden als gevolg van de herstructurering c.q. herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken. Onderhavige toelichting maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan en dient als onderbouwing en verantwoording van het planvoornemen

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst een beschrijving van de omgeving van het plangebied, het plangebied zelf en het planvoornemen gegeven.

Vervolgens worden de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Daarna wordt aandacht besteed aan de verschillende sectorale aspecten, zoals Wet geluidhinder, luchtkwaliteit, flora en fauna en archeologie.

Dan volgt een hoofdstuk met een toelichting op het juridische deel van het bestemmingsplan, concreet de regels en de verbeelding.

Tenslotte wordt aandacht besteed aan de haalbaarheid en de procedure, die onderhavig bestemmingsplan doorloopt of doorlopen heeft.



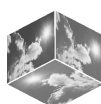


2 Gebieds- en projectomschrijving

2.1 Gebiedsomschrijving

De kern Meerssen is opgebouwd uit diverse bebouwingslinten en clusters die in de loop der tijd aan elkaar zijn gegroeid. Ten zuiden wordt de kern begrensd door de A79 en de spoorlijn Maastricht – Heerlen. Aan de westzijde scheidt de verkeersader A2 de kern van de naastgelegen kern Bunde. De kern wordt aan de noord- en oostzijde verder omgeven door het buitengebied van Meerssen waar de bedrijvigheid voornamelijk bestaat uit land-, akkerbouw en veeteelt. Typierend voor Meerssen is het Watervalderbeekdal met in het verlengde daarvan het Proosdijpark. Dit beekdal vormt een groene wig die vanuit het noorden de kern binnen komt en ten zuiden van het centrum van Meerssen overgaat in het park. De Watervalderbeek is een zijbeek van de Geul en loopt vanaf de bron in Waterval (Ulestraten) door het centrum van Meerssen naar de Geul. In de bebouwde kom van Meerssen maar vooral ook in het buitengebied is te zien hoe de beek invloed heeft gehad op de vorming van het landschap ter plaatse.

Verder is de kern Meerssen een typische kern in Zuid-Limburg met veel reliëf en voornamelijk woningbouw. De woningen zijn hier over het algemeen opgebouwd uit 1 tot 2 bouwlagen met een kap. Het plangebied maakt onderdeel uit van het noord-westelijk deel van de kern Meerssen. Dit bebouwing wordt hier overwogen gekenmerkt door complexgewijze bebouwing overwegend bestaande uit geschakelde woningen in 2 bouwlagen met kap. Aan de overzijde van de Pastoor D. Hexstraat zijn een aantal (voormalige) commerciële voorzieningen gelegen. Ten oosten van het plangebied is de kerk met plein, een basisschool en het gemeenschapshuis Meerssen gelegen. Ten zuidwesten van het plangebied is een bedrijfsp perceel met een glashandel gelegen.





bestaande woningen



bestaande woningen



inrichtingschets/situatie planvoornemen



toekomstig straatbeeld

2.2 Plangebied

Het plangebied zelf bestaat uit grondgebonden geschakelde woningen en duplexwoningen met bijbehorende bijgebouwen. Het betreffen hier in totaal 32 woningen bestaande uit 2 bouwlagen met kap, welke georiënteerd zijn op de Pastoor D. Hexstraat. Aan de voorzijde van deze woningen zijn enkele parkeerplaatsen gelegen die in de parkeerbehoefte moet voorzien. Parkeren op eigen terrein is niet mogelijk.

2.3 Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit het herstructureren c.q. herontwikkelen van woningen aan de Pastoor D. Hexstraat, welke niet meer voldoen aan de huidige eisen en wooncomfort. De betreffende woningen worden gesloopt en het terrein wordt bouwrijp gemaakt voor vervangende nieuwbouw in de vorm van een appartementencomplex, bestaande uit 15 appartementen, en 13 grondgebondenwoningen.



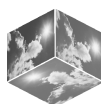


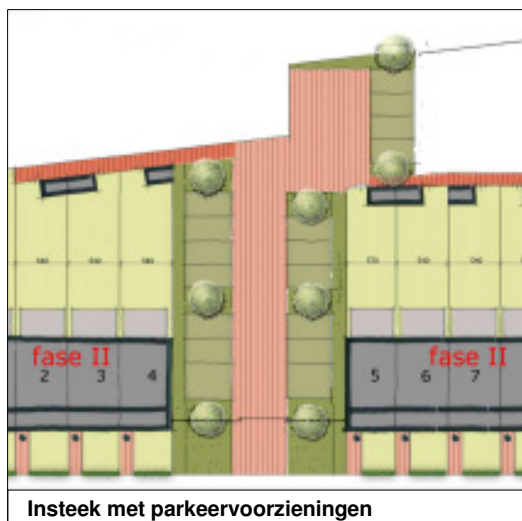
bouwplan appartementencomplex en grondgebonden woningen

Het appartementencomplex is gesitueerd op de hoek Pastoor D. Hexstraat/Hoogveldweg.. aan de zijde van de Hoogveldstraat bestaat het appartementencomplex uit 3 bouwlagen. Aan de zijde vande Pastoor D. Hexstraat bestaat het complex uit 2 bouwlagen als overgang naar de aangrenzende grondgebonden woningen. De entree van het appartementencomplex wordt daarbij uitgevoerd uit glas, zodat er een transparante overgang ontstaat tussen het hogere en lagere deel van het appartementencomplex.

De grondgebonden woningen worden in een eenduidige voorgevelrooijlijn, aansluitend aan het appartementencomplex en zonder verspringen, gesitueerd aan de Pastoor D. Hexstraat. De 13 grondgebonden woningen worden verdeeld over drie blokken van respectievelijk 4, 5 en 4 woningen. Deze woningen bestaan uit 2 bouwlagen met daarop een set-back.

Het appartementencomplex en de afzonderlijke blokken met de grondgebonden woningen worden van elkaar gescheiden door een insteek met parkeren in combinatie met groen.





2.4 Ontsluiting en parkeren

Het nieuwe appartementencomplex en de grondgebonden woningen worden net als de huidige woningen aan de Pastoor D. Hexstraat ontsloten door de bestaande infrastructuur. De bestaande parkeervoorzieningen (11 parkeerplaatsen) aan de Pastoor D. Hexstraat ter hoogte van het plangebied, komen te vervallen ten gunste van de voortuin van de nieuwe woningen en de beoogde eenduidige voorgevelrooilijn. De straat wordt als gevolg hiervan heringericht.

Om deze parkeervoorzieningen te compenseren en om in voldoende mate te voorzien in de noodzakelijke parkeerplaatsen worden zoals hiervoor aangegeven tussen het appartementencomplex en de afzonderlijke blokken met grondgebonden woningen insteken met parkeervoorzieningen gerealiseerd. In totaal worden drie insteken gerealiseerd met respectievelijk 16, 17 en 12 parkeerplaatsen. In totaal worden derhalve 45 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Om parkeerdruk in de toekomst te voorkomen moet binnen het plangebied in voldoende mate worden voorzien in parkeervoorzieningen. Op basis van de ASVV 2004 (CROW) moet uitgegaan worden van een parkeernorm van respectievelijk 1,7 voor de appartementen en 1,4 parkeerplaats per woning (appartement/woning midden/goedkoop, matig stedelijk, rest bebouwde kom). Dit komt neer op een parkeerbehoefte van 44 parkeerplaatsen (15 appartementen x 1,7 parkeerplaats en 13 woningen x 1,4 parkeerplaats).

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Aangezien er 4 woningen minder worden gerealiseerd en er meer parkeerplaatsen aangelegd worden dan voorheen aanwezig waren mag aangenomen worden dat de parkeersituatie zelfs door het planvoornemen verbeterd en de parkeerdruk in de staat zal afnemen. In de nieuwe situatie wordt namelijk volledig voorzien in parkeren op eigen terrein. De nog resterende parkeerplaatsen in de straat komen dan volledig ten gunste van de woningen aan de overzijde.



2.5 Privacy

De privacybescherming voor de aangrenzende woningen blijft door onderhavig planvoornemen hetzelfde niveau als in de huidige situatie. Het betreft hier vergelijkbare woningen ten opzichte van de huidige situatie. De situering en de afstand ten opzichte van de aangrenzende woningen blijft ongewijzigd. Er is zelfs sprake van een verbeterde situatie omdat er 4 woningen minder worden terug gebouwd en er meer ruimte is tussen de verschillende afzonderlijke woonblokken. Deze ruimte wordt benut ten behoeve van parkeren zodat de parkeerdruk in de omgeving zal afnemen.

Bezwaarlijke hinder of verslechtering van de huidige situatie met betrekking tot de waarborging van de privacy voor omwonenden is gezien het bovenstaande zeker niet aan de orde.

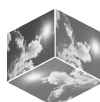
2.6 Bezonnig

Het planvoornemen brengt geen negatieve bezonnig met zich mee. De woningen aan de zuidzijde hebben gezien hun liggen aan de zuidkant geen hinder van schaduwwerking. De woningen aan de noordzijde hebben eveneens geen hinder van eventuele schaduwwerking aangezien de Pastoor D. Hexstraat hier nog tussen gelegen is waardoor de afstand voldoende groot is. Door de openingen tussen de afzonderlijke woonblokken is zelfs sprake van een verbeterde situatie aangezien geen sprake meer is van een aaneengesloten wand van woningen bestaande uit 6 woonblokken.

2.7 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Meerssen heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Bij de herstructurering c.q. herontwikkeling van onderhavige woningen wordt voor de nieuwe woningen een lagere energiestatistiecoëfficiënt (EPC) gerealiseerd als vereist en worden aan de woningen voorzieningen getroffen om in de toekomst duurzame energiesystemen toe te kunnen voegen. Bij indiening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal hieraan worden getoetst.



3 Beleidskader Rijk, provincie en regio

3.1 Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal en regionaal beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. Het gemeentelijk beleid wordt in het volgende hoofdstuk omschreven. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede bepalend voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan zullen zijn.

3.2 Beleid Rijk

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De SVIR speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- het vasthouden van de economische positie tussen de tien meest concurrerende landen, voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel- en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- de waterveiligheid en de beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- het aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's bespaard kunnen worden.



De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om zelf maatwerk te leveren.

Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

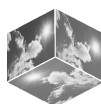
Het Rijk benoemt 13 nationale belangen. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

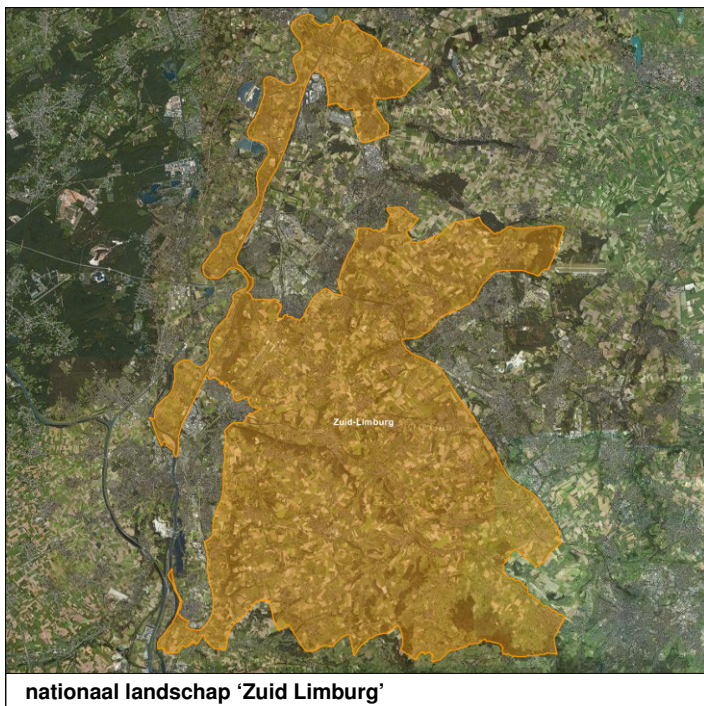
Het planvoornemen betreft de herstructurering c.q. herontwikkeling van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de veranderde behoefte aan woonwensen/wooncomfort en het waarborgen van een leefbare en veilige (woon)omgeving.

3.2.2 Nota Belvedere

In 1999 is de Nota Belvedere uitgebracht. Deze nota gaat in op de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting en is ondertekend door de (toenmalige) ministeries van VROM, LNV, OC&W en V&W. De doelstelling van de nota is om bij landschappelijke inrichting meer prioriteit te leggen bij de cultuurhistorische identiteit. Cultuurhistorische waarden kunnen namelijk als inspiratiebron dienen voor het ruimtelijk ontwerp, waardoor het cultuurhistorische erfgoed behouden blijft en zelfs sterker tot uitdrukking komt.

Behoud en ontwikkeling dienen echter wel evenwichtig plaats te vinden. Tussen het behouden en zorgen voor cultuurhistorisch erfgoed en de dynamiek van nieuwe ontwikkelingen heerst nu eenmaal enige spanning. Nieuwe ontwikkelingen vormen dan ook de grootste bedreiging voor hetgeen in het verleden is ontwikkeld. Daarom is het van belang dat er bij nieuwe ontwikkelingen meer oog komt voor cultuurhistorische waarden.





Het toekennen van nieuwe gebruiksmogelijkheden aan cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken en landschappen is een voorbeeld van een compromis dat gesloten zou kunnen worden. Een vitaal behoud van deze cultuurhistorische elementen is immers nodig, omdat ze anders alsnog verloren dreigen te gaan.

Het plangebied is in het Belvederegebied (Nationaal landschap) 'Heuvelland' gelegen. In paragraaf 5.10 wordt ingegaan op de eventueel aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. Voor cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang is de cultuurhistorische waardekaart van de provincie Limburg van betekenis (zie paragraaf 5.10). Ook in de kom Meerssen zijn enkele Rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen, waarvan de kwaliteit geëvalueerd en beschermd dient te worden. Deze monumenten zijn echter niet op korte afstand van het plangebied gelegen. Het planvoornemen heeft ook geen invloed op deze monumenten.

3.2.3 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, vogels en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.

Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen.

- *Beleven* houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden.





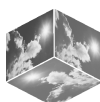
Natura 2000 gebieden

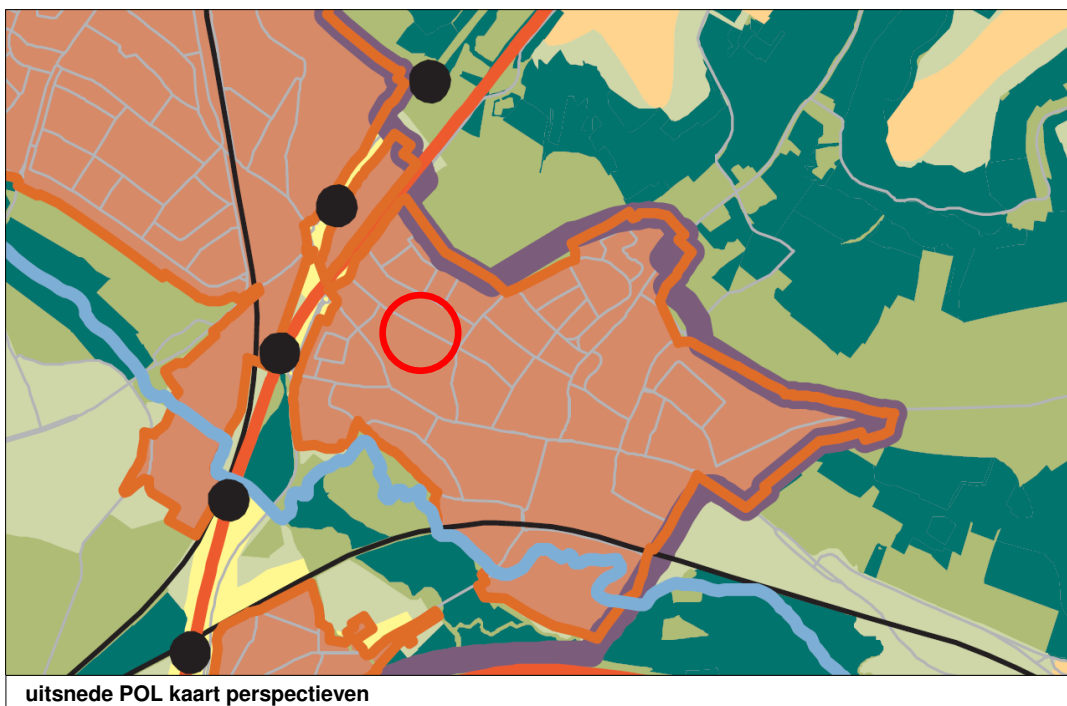
- Met *gebruiken* wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn.
- *Beschermen* wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna.

Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden.

Het ministerie van Landbouw Natuur en Visserij neemt hierin in het voortouw, door Natura 2000-gebieden aan te wijzen. Bij het aanwijzen van een gebied wordt op basis van enkel ecologische argumenten bepaald welke natuurwaarden op welke locatie geholpen moeten worden en welke doelstellingen daarbij behaald moeten worden. Voor ieder definitief aangewezen natuurgebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is.

Natura 2000 komt terug op bepalingen in de Natuurbeschermingswet. Gemeenten zijn derhalve verplicht om beheersplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt. Het plangebied is echter gelegen op een afstand van ongeveer 1000 meter van het Natura 2000 gebied 'Geuldal' met daartussen de Rijksweg A79 en op ongeveer 1000 meter van het Natura 2000 gebied 'Bunder- en Elsoërbos' met daartussen de overige bebouwing van Meerssen. Het plangebied valt dus niet binnen een Natura 2000 gebied. Het Watervalderbeekdal is niet aangewezen als Natura 2000 gebied. Het planvoornemen heeft dan ook geen invloed op de Natura 2000 gebieden in de omgeving gezien bovengenoemde afstanden.



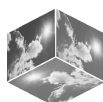


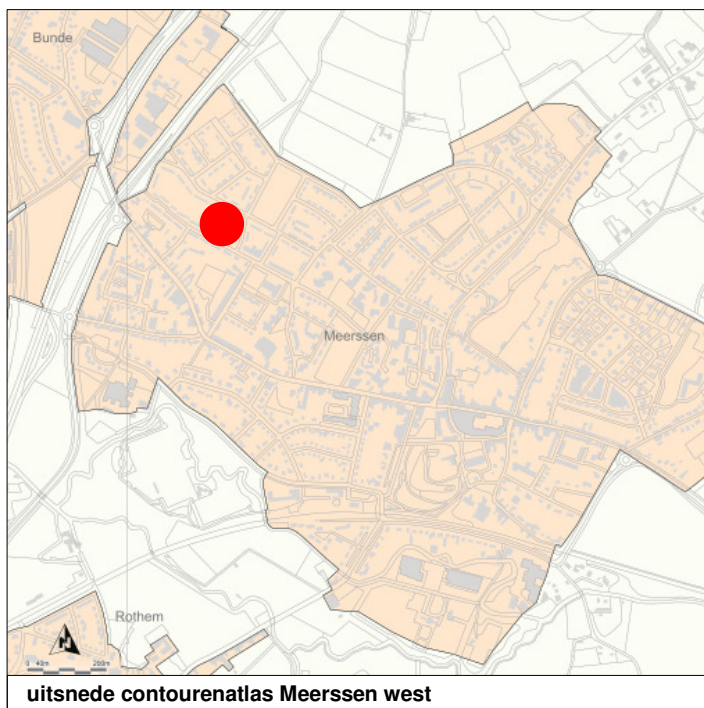
3.3 Beleid provincie Limburg

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006)

Het POL2006 (actualisatie januari 2011) is een integraal plan. Het betreft een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er aspecten naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling. Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Het plangebied is gelegen binnen perspectief 6a: Plattelandskern Zuid-Limburg. Met dit perspectief zijn plattelandskernen waaronder Meerssen aangegeven. Deze plattelandskernen zijn veelal kleinschalig en de grotere steden en kernen hebben vaak een verzorgende functie ten opzichte van de plattelandskernen. Om de vitaliteit van deze kernen te behouden dient er ruimte te komen voor nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden. Zo moet er ruimte komen voor de opvang van de lokale woningbehoefte, dienen winkels en publieksvoorzieningen behouden te blijven, moet er ruimte komen voor lokaal en deels regionaal georiënteerde bedrijvigheid en dient de kern goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer.





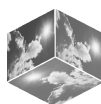
Het is belangrijk om bovenstaande punten op een dergelijke manier te benaderen dat de oplossingsrichting overeenkomt met de aard van de streek. Dat wil zeggen, er dient een terughoudend groeibeleid geformuleerd te worden, zodat grootschalige economische activiteiten in principe uitgesloten worden. Dit beleid komt ook voort uit het nationale Bodelingsbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) en het voormalige Contourenbeleid van de provincie Limburg (POL-aanvulling Contourenbeleid).

Verder geldt het 'ja, mits'-beleid, waardoor bestemmingswijzigingen zijn toegestaan, mits de kernkwaliteiten blijven behouden of worden versterkt en niet leiden tot een uitleglocatie.

Het plangebied is gelegen binnen de bestaande bebouwde kom van Meerssen. Het planvoornemen betreft de herstructurering c.q. herontwikkeling van verouderde woningen, welke niet meer voldoen aan de huidige eisen en gewenst wooncomfort. Het aantal woningen neemt hiermee met 4 woningen af: van 32 woningen naar 28 woningen. Er is hierbij geen sprake van een uitbreiding buiten de contouren. Daarmee voldoet het planvoornemen aan het beleid uit het POL.

3.3.2 POL aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering is in het leven geroepen om enkele belangrijke aanpassingen in het POL door te voeren met betrekking tot de verstedelijking in Limburg. Het belangrijkste speerpunt hierbij is de rol van de provincie en de mate waarin ze sturing kan geven bij ontwikkelingen in het kader van verstedelijking. Doordat de provincie met diverse maatschappelijke ontwikkelingen te maken krijgt, zoals bevolkingskrimp, wil de provincie Limburg meer regie hebben over met name plannen met betrekking tot woningvoorraadontwikkeling en ontwikkeling van werklo-



caties. Daarnaast wil ze een selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen en verstedelijkingsprocessen, een samenhang tussen nieuwbouw en uitleglocaties met revitalisering/herstructurering en meer ruimte voor clusters van bebouwing in landelijk gebied, door middel van het 'nee, tenzij' principe.

Voor wat betreft de woningvoorraad zal op langere termijn rekening gehouden moeten worden met een verwachte bevolkingskrimp, die naar alle waarschijnlijkheid in Zuid-Limburg eerder zal inzetten dan in Noord- en Midden-Limburg. Derhalve wordt met name ingezet op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad, waarbij kwaliteit centraal staat. Transformatie of herstructurering in samenhang met vraaggestuurd bouwen kan zorgen voor een balans in de voorraad en de effecten van krimp.

In het bundelingsbeleid van de provincie Limburg wordt voortaan onderscheid gemaakt tussen plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg en plattelandskernen in Zuid-Limburg. Wezenlijk verschil is dat, op basis van de verwachte bevolkingskrimp, in Zuid-Limburg van het migratie-nul-saldo afgeweken zal worden. In deze streek geldt het 'ja, mits'-beleid. Hier zijn bestemmingswijzigingen toegestaan, mits de kernkwaliteiten blijven behouden of worden versterkt en niet leiden tot een uitleglocatie. Concreet betekent dit dat de mogelijkheden tot uitbreiding buiten de contouren van de plattelandskern en buiten de Rijksbufferzones worden beperkt tot onder andere bestaande linten en clusters, nieuwe landgoederen en vrijkomende (niet-) agrarische bebouwing.

Het planvoornemen voorziet in de herstructurering c.q. herontwikkeling van verouderde woningen, welke niet meer voldoen aan de huidige eisen en het gewenst wooncomfort, op een locatie aan de Pastoor D. Hexstraat binnen de contour van de kern Meerssen. De bestaande woningen worden geamoveerd en de vrijkomende locatie wordt bouwrijpgemaakt en bebouwd met een appartementencomplex (15 appartementen) en 13 grondgebonden woningen in 3 afzonderlijk woonblokken. Het aantal woningen neemt daarbij af met 4 woningen van 32 woningen naar 28 woningen. Dit saldo kan de corporatie benutten voor de herontwikkeling van de bestaande huurwoningenvoorraad.

Met dit planvoornemen wordt invulling gegeven aan de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad, waarbij kwaliteit centraal staat en de transformatie of herstructurering in samenhang met vraaggestuurd bouwen zorgt voor een balans in de voorraad en de effecten van krimp. Het planvoornemen voldoet dan ook aan het beleid uit de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering.

3.3.3 POL aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Naar aanleiding van het aanwijzen van het Heuvelland Zuid-Limburg als Nationaal Landschap in de nota Belvedere is de POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg opgesteld.

In deze aanvulling wordt aan de kernkwaliteiten uit de nota Belvedere, zijnde:

- het reliëf;



- het groene karakter;
 - de schaalcontrasten,
- de volgende kernkwaliteit toegevoegd:
- de kenmerkende en gebiedseigen cultuurhistorische elementen.

Het beschermen en versterken van deze landschappelijke kernkwaliteiten is een leidend aspect bij ontwikkelingen binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Het beleid voor bouwen buiten de contouren in de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg is de Limburgse invulling van het ja, mits-beleid. De landschappelijke kernwaarden zijn een verbijzondering van het basiskapitaal uit deze POL-herziening. Naast de bovenstaande kernkwaliteiten is een bijzondere kwaliteit van Zuid-Limburg, dat veel landschappelijke waarden nog in een oorspronkelijke, betekenisvolle samenhang tussen ondergrond, natuur en cultuurhistorie voorkomen.

Het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op de kernkwaliteiten van het nationale landschap. Het betreft de herstructurering c.q. herontwikkeling van een locatie binnen de bestaande bebouwing van Meerssen met vervangende woningbouw, gelegen binnen de contour van de kern Meerssen. Er zijn dan ook geen compenserende maatregelen noodzakelijk.

3.3.4 Provinciale woonvisie

De Provincie Limburg heeft diverse doelen op tal van beleidsterreinen. Wonen is één beleidsterrein, maar staat uiteraard niet op zichzelf. De ambitie van de Provincie is om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Limburg te bevorderen. Deze ambitie wordt verder vormgegeven via de Provinciale Woonvisie. De Provincie ziet een belangrijke rol voor zichzelf weggelegd door het stimuleren van vernieuwende initiatieven, het aandragen van inspirerende ideeën, het verbinden van partijen met elkaar alsmede het meedenken en meehelpen bij de realisatie van plannen. Het motto van de Provincie luidt: 'Investeren en verbinden'. De Provinciale Woonvisie is een afgeleide van dit motto en tracht door het aanreiken van een vernieuwend woonbeleid in discussie te treden met andere partijen om samen een duurzame en hoogwaardige woon- en leefomgeving te creëren. Financiële regelingen zullen worden ingezet om deze doelen te bereiken.

Inbreiding en herstructurering, zoals in onderhavige situatie, gaat voor uitbreiding. Daarbij moet ingespeeld worden op de vergrijzing. Immers niet alleen de omvang van de bevolking verandert, maar ook de samenstelling. Het aantal ouderen zal, tegen de dalende trend in, sterk toenemen. Dit leidt ertoe dat de Limburgse samenleving in de komende jaren relatief steeds meer ouderen zal bevatten. De sterk veranderde samenstelling van de bevolking leidt tevens tot een grote verandering in de aard van de huishoudens en de woonbehoefte. Levensloopbestendig wonen wordt dan ook als een belangrijk groeiende deelmarkt gezien en vormt derhalve een speerpunt in het beleid. Voor de regio Zuid geldt dat de 55+ huishoudens de groeiende doelgroep zijn en blijven. Verder dienen binnen de stadsregio's de nieuwe woningen zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de stedelijke bebouwing.



In de regio Maastricht Mergelland geldt voor de gemeente Meerssen dat er een afnemende woningbehoefte is. Er wordt een stijgende vraag verwacht naar meergezinshuurwoningen in alle milieus. De provincie zet voor deze regio in op herstructurering. Wat betreft de kwantitatieve opgave geldt voor deze regio één erbij is één eraf. In de regionale woonvisie dient hiermee rekening te worden gehouden.

Het planvoornemen betreft de herstructurering c.q. herontwikkeling van een locatie aan de Pastoor D. Hexstraat door middel van vervangende woningbouw. Het aantal woningen zal daarbij af nemen met 4 woningen, van 32 woningen naar 28 woningen. Dit saldo kan de corporatie benutten voor de herontwikkeling van de bestaande huurwoningenvoorraad. De nieuwe woningen voldoen daarbij aan de huidige eisen en het wooncomfort van deze tijd. Het planvoornemen voldoet daarmee dan ook aan de Provinciale Woonvisie, aangezien hier sprake is van herstructurering en een afnemend woningaantal.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale woonvisie Maastricht - Mergelland 2010 – 2020

Als uitwerking van de Provinciale woonvisie is voor de regio Maastricht – Mergelland een regionale woonvisie opgesteld. In deze regionale woonvisie zijn heldere en afdwingbare afspraken opgenomen waarbij zoveel als mogelijk rekening is gehouden met de bestaande lokale woonvisies of woonplannen.

Het hoofddoel van de woonvisie is gericht op het toewerken naar een regionale woningvoorraad die aansluit bij de wensen van de huidige bevolking en die goed is toegerust voor het opvangen van toekomstige ontwikkelingen. De nadruk ligt hierbij primair op kwaliteit, waarvan expliciet aandacht voor de huisvesting van specifieke doelgroepen een onderdeel is. Gezien de verwachte ontwikkelingen in de komende 10 jaar waarin krimp van het aantal huishoudens zich niet alleen in de regio maar in heel Zuid-Limburg zal gaan voordoen, is het van groot belang dat gemeenten in de regio afspraken maken over woningmarktplannen en zich ook aan die afspraken houden. Deze woonvisie gaat verder dan een vrijblijvende intentie en is gericht op een gezamenlijke koers.

Gelet op het adagium in de woonvisie van de provincie, één woning erbij, één eraf, en gelet op de verwachte ontwikkelingen is de ambitie gericht op oplossingen zoveel mogelijk binnen de bestaande woningvoorraad en de bestaande contouren van stedelijk gebied en platteland. Dit is ook een duurzame benadering met meer kansen dan beperkte nieuwbouw kan bieden. In volgorde betekent dit:

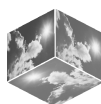
- effectief gebruik maken van de bestaande woningvoorraad en woonmilieus;
- vervanging of sloop van bestaande woningen en woonmilieus in bestaand stedelijk gebied (actief voorraadbeheer);
- bouw- en woontechnische aanpassingen van de bestaande woningvoorraad en woonmilieus;
- de nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan de transformatieopgave.



Er is sprake van een flinke transformatieopgave, waarin sloop zonder vervanging in toenemende mate aan de orde zal zijn.

De woonvisie omvat daarnaast voor iedere gemeente in de regio een woningbouwprogramma. Nieuwe woningbouwplannen die tot 2020 in de regio en dus de gemeente Meerssen worden uitgevoerd dienen te passen binnen de woonvisie en het woningbouwprogramma.

Het planvoornemen betreft de herstructurering c.q. herontwikkeling van een locatie aan de Pastoor D. Hexstraat door middel van vervangende woningbouw. Het aantal woningen zal daarbij af nemen met 4 woningen, van 32 woningen naar 28 woningen. De nieuwe woningen voldoen daarbij aan de huidige eisen en het wooncomfort van deze tijd. Het planvoornemen voldoet daarmee dan ook aan de Regionale Woonvisie, aangezien hier sprake is van herstructurering en een niet toenemend woningaantal.



4 Beleidskader gemeente

4.1 Inleiding

Ieder plan dient naast het Rijks-, provinciaal en regionaal beleid ook te voldoen aan het gemeentelijk beleid. Door een toetsing aan het gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van de gemeente Meerssen worden in dit hoofdstuk kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan zullen zijn.

4.2 Toekomstvisie Meerssen

In de 'Toekomstvisie, gemeente Meerssen 2020' wordt een beeld geschetst van wat de gemeente in de komende 10 tot 15 jaar wil betekenen: voor de inwoners van de gemeente zelf en voor de regio.

De gemeentelijke toekomstvisie heeft verschillende doelstellingen:

- een afgewogen en aansprekend antwoord geven op de vraag hoe de burgers van deze gemeente een prettig woon-, werk- en leefklimaat kan worden geboden;
- inspelen op de behoefte aan een samenhangend beleid op gemeentelijke aandachtsgebieden;
- antwoord geven op veranderingen en nieuwe ontwikkelingen in de samenleving;
- reageren op regionale vraagstukken en beleid van rijk en provincie en dus zorgen dat Meerssen bij de tijd blijft.

Deze toekomstvisie is een herijking van de toekomstvisie van 2004. De herijking van de toekomstvisie laat dan ook duidelijke keuzes zien. Meerssen wil met nadruk een woon- en leefgemeente zijn en zet in op het behoud van haar vitale leefkernen en een landelijke en rustige woonomgeving.

De gemeente Meerssen ambieert een woongemeente te zijn met een landelijk karakter. Deze kernwaarden zijn leidend in de visie van de gemeente op de integrale inrichting van haar fysieke, maatschappelijke en economische ruimte. De missie van de gemeente Meerssen luidt als volgt. 'Meerssen streeft naar een kwalitatieve versterking van het woon- en leefklimaat, respectievelijk van het landelijke karakter van de gemeente.'

De ambities van Meerssen zijn daarmee gedefinieerd. Het streven naar hoogwaardig wonen en leven in Meerssen bepaalt de inhoud van de gemeentelijke beleidsdomeinen. De woongemeente Meerssen is niet alleen duidelijk in wat zij wil bereiken, maar maakt ook duidelijk wat zij niet wil, waar ze zich niet op concentreert en waarvan zij afziet.



Woonprojecten in Meerssen hebben tot doel de gemeente een kwaliteitsimpuls te geven. Daarom (en om het wonen aantrekkelijk te houden voor een ouder wordende bevolking) verbindt Meerssen steeds wonen, zorg en welzijn met elkaar. Naast nieuwbouw doet Meerssen het nodige aan herstructurering van woningen die niet meer voldoen. Meerssen dient ook meer dan regionaal gemiddeld te investeren in het behoud en onderhoud van gebouwen en terreinen voor het sport - en verenigingsleven.

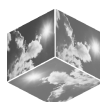
De prognoses geven aan dat op langere termijn de woningbehoefte in Meerssen afneemt. Tot 2015 zal de woningvoorraad nog licht toenemen. Vanaf 2015 neemt naar verwachting de woonbehoefte sterk af. Daar zal nu al rekening mee moeten worden gehouden in de bouw - en herstructureringsprogramma's.

De kwalitatieve woonbehoeften, de ouderenzorg, de leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving bepalen de ambities van Meerssen in de toekomstige realisering van haar woonmogelijkheden. Meerssen moet als aantrekkelijke woongemeente huisvestingsmogelijkheden bieden aan een breed en divers publiek: jongeren, gezinnen en ouderen. Het gemeentebestuur zal daarbij heel goed letten op de demografische ontwikkelingen. Dit betekent dat enerzijds moet worden gelet op woningen voor starters en doorstromers en anderzijds moet worden voldaan aan een tijdelijke stijging van specifieke woningbehoeften van ouderen. Tegelijkertijd moet worden ingespeeld op de verwachte krimp van de bevolking. Gegeven de verwachte migratie en de concurrentie om inwoners in Zuid-Limburg moet een aantrekkelijk woningaanbod voor een breed publiek worden gecreëerd. Binnen de provinciale en landelijke kaders heeft Meerssen daarom de ambitie een stevige rol te spelen in de totstandkoming van de woonomgeving. Nadrukkelijker dient in de toekomst aandacht te worden gegeven aan de eigen projecten. Meerssen zal zich blijvend inspannen voor een gedifferentieerd woningaanbod met woningen in diverse prijscategorieën.

Het planvoornemen betreft de herstructurering c.q. herontwikkeling van een locatie aan de Pastoor D. Hexstraat door middel van vervangende woningbouw. Het aantal woningen zal daarbij af nemen met 4 woningen, van 32 woningen naar 28 woningen. De nieuwe woningen voldoen daarbij aan de huidige eisen en het wooncomfort van deze tijd. Het planvoornemen voldoet daarmee dan ook aan de Toekomstvisie Meerssen, waarbij gestreefd wordt naar hoogwaardig wonen en leven in Meerssen. Door de herstructurering c.q. herontwikkeling van onderhavige locatie wordt kwaliteitsimpuls gegeven aan de woningvoorraad van Meerssen.

4.3 Woningbehoefte

In het rapport 'Wonen in Meerssen. Trends en ontwikkelingen tot 2020' wordt een basis gegeven voor het woonbeleid voor de middellange en lange termijn. Het blikveld is in eerste instantie gericht op het jaar 2020. Daar waar mogelijk wordt er aandacht besteed aan de ontwikkelingen tot 2030.



Het accent ligt hierbij op de ontwikkeling van huishoudens en de woningbehoefte in de gemeente Meerssen. Deze wordt vervolgens gerelateerd aan andere actuele beleidsthema's.

Onder andere door de gunstige ligging ten opzichte van Maastricht heeft Meerssen een regionale groeifunctie. Meerssen kan hierdoor de komende jaren mogelijk meer woningen bouwen dan op grond van de eigen huishoudensontwikkeling gerechtvaardigd zou zijn. En dat zal weer zijn weerslag hebben op de vraag naar voorzieningen.

De gemeente Meerssen is in trek bij huishoudens die in Maastricht werken. Ook wonen er veel ouderen. Het aandeel 50-plussers overstijgt het aandeel van deze leeftijdsgroep in Nederland ruimschoots. De prognose tot 2020 laat een sterke afname zien van het aantal 30- tot 49-jarigen en een sterke groei van 70-plussers. Ook zullen er tot 2020 ruim 300 eenpersoonshuishoudens bijkomen, terwijl het aantal gezinnen met circa 200 afneemt.

Het planvoornemen betreft vervangende woningbouw door de bouw van een appartementencomplex (15 appartementen) en 13 grondgebonden woningen. Hierdoor neemt de woningvoorraad niet toe en neemt vooralsnog af. Echter door de herstructurering c.q. herontwikkeling van de locatie neemt de kwaliteit van de woningvoorraad toe en voldoen de nieuwe woningen aan de huidige eisen en het wooncomfort van deze tijd.

4.4 Welstand

Om kwaliteit te bereiken is verwijzing naar een goed stedenbouwkundig beeld onontkombaar. Daarmee loopt de gemeente het gevaar subjectieve criteria te hanteren. De gemeente heeft, in samenwerking met de regio, derhalve in het kader van de nieuwe Woningwet een Welstandsnota vervaardigd.

Het welstandsbeleid van de gemeente Meerssen kent drie welstandsniveaus. Elk gebied heeft een eigen welstandsniveau toebedeeld gekregen. Hierdoor wordt aan de globale waarde een ambitieniveau toegekend. Dit bepaald de aard en intensiteit waarmee bouwplannen aan de diverse criteria worden getoetst.

Het plangebied valt onder welstandsniveau 2: 'Woongebied'. De woongebieden in Meerssen zijn neutraal door de sterke menging van bouwvormen en stedenbouwkundige structuren. Incidenteel markante objecten die de belevingswaarde bepalen of omgevingsfactoren die specifiek benut worden moeten gehandhaafd worden dan wel versterkt worden. Het beleid in deze gebieden is gericht op het handhaven van de bestaande waarden in het gebied.

Nieuwe initiatieven die via een reguliere omgevingsvergunning uitgevoerd worden, dienen getoetst te worden aan de gebiedscriteria. Het planvoornemen wordt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de activiteit bouwen nog voorgelegd aan de welstandscommissie.



4.5 Actualisatie Landschapsbeleidsplan

In de Actualisatie Landschapsbeleidsplan (1999), een aanvulling op het Landschapsbeleidsplan, wordt aandacht geschonken aan de relatie tussen het buitengebied en de kernen. Het thema 'groen naar de kern' wordt nader uitgewerkt.

Aansluitend aan de Kruisberg zijn uitbreidingen van het bosgebied voorgenomen. Het bosgebied dient behouden en versterkt te worden.

Vanuit natuur en landschap is het wenselijk om hieraan een ecologische meerwaarde toe te kennen met name als migratieroute voor kleine zoogdieren en amfibieën tussen enerzijds het Geuldal/Maasdal en anderzijds het hellingboscomplex Bunderbos/Geullerbosch.

Aangezien het planvoornemen de herstructurering c.q. herontwikkeling van een locatie aan de Pastoor D. Hexstraat tussen de bestaande bebouwing van Meerssen betreft is landschapsbeleidsplan niet van toepassing op dit planvoornemen.

4.6 Groenbeleidsplan

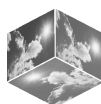
Het Groenbeleidsplan (2003) geeft richting aan de wijze waarop voldaan wordt aan het ontwikkelen, herstellen en in stand houden van de aan groen toegekende functies. Deze functies zijn recreatie en beleving, milieuhygiëne, educatie/natuurbesef en versterking van de stedenbouwkundige ordening.

Het beleid in het Groenbeleidsplan heeft betrekking op de wijze van inrichting van het groen en zijn belevings- en gebruikskwaliteiten (groenstructuur) en de wijze waarop het groen wordt beheerd en onderhouden (groenbeheer). Effectuering van het beleid houdt direct verband met de mate waarin aan planvorming, sturing en begeleiding, controle e.d. inhoud kan worden gegeven (groenmanagement) en de middelen die daartoe beschikbaar worden gesteld (groenbudget).

Het groen dat vanwege de ligging dagelijks door vele bewoners of bezoekers wordt beleefd en gebruikt is onontbeerlijk voor de gemeente. Het dient duurzaam in stand gehouden te worden en de kwaliteit ervan moet gegarandeerd worden.

Om dit te kunnen waarborgen wordt in het Groenbeleidsplan ingegaan op de volgende structuurelementen:

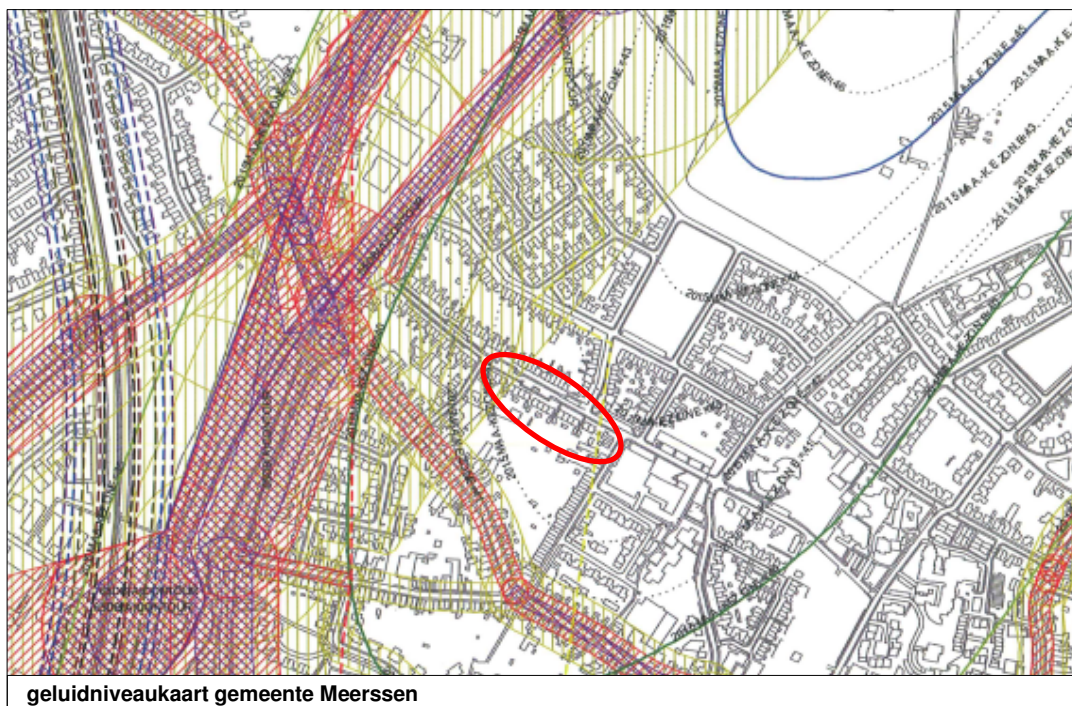
- groen langs het hoofdwegenstelsel: Dit groen heeft als hoofdfunctie een verkeersgeleidende functie. De wegbermen vormen daarnaast ecologische linten die fungeren als corridor, voedselbron en schuilgelegenheid voor de fauna en als standplaats en verspreidingsgebied van de flora. Het merendeel van de gemeentelijke bermen wordt op een ecologische wijze onderhouden;
- groen voor sport en recreatie: recreatie vindt met name plaats in het buitengebied, de bossen en het Geuldal komen aan de orde in het Landschapsbeleidsplan en het Beekdalontwikkelingsplan;



- groen voor bijzondere plekken: De bijzondere plekken in de gemeente zijn de centra van de kernen, parken en de begraafplaatsen. Begraafplaatsen krijgen een parkachtige functie;
- groen in woonwijken: Dit groen manifesteert zich in de vorm van kleinschalige plantsoenen, groenstrookjes en straatbomen. Met betrekking tot 'snippergroen' wordt aangegeven dat vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit dit groen zonder bezwaren afgestoten c.q. verkocht kan worden.

Met name het laatste structuurelement is van toepassing op het plangebied. De insteken met parkeervoorzieningen zullen in combinatie met groenvoorzieningen worden aangelegd, zodat deze een groene uitstraling hebben.





5 Sectorale aspecten

5.1 Inleiding

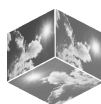
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op het plan. Specifiek wordt ingegaan op geluid, bodem, luchtkwaliteit, geurhinder, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering en overige zoneringen.

5.2 Geluid

Bij het afwijken van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het planvoornemen een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van het bestemmingsplan.

5.2.1 Wegverkeerslawaaï

De geluidsniveaukaart geeft voor de ruimtelijke inrichting relevante aspecten, een beeld van de complexe geluidssituatie binnen het plangebied en de directe omgeving. De geluidsinvloed van de wegen kunnen van belang zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente Meerssen. Zo is op de geluidsniveaukaart van de gemeente aangegeven welke wegen in het kader van de Wet geluidhinder zoneplichtig zijn ten gevolge van de intensiteiten van het wegverkeer. Dit betekent, dat indien nieuwbouw van geluidsgevoelige bebouwing langs deze wegen wordt gerealiseerd, er een akoestisch onderzoek dient



plaats te vinden dat aangeeft in hoeverre en onder welke voorwaarden bebouwing mogelijk is.

Het plangebied is gelegen aan de Pastoor D. Hexstraat. Deze weg en de wegen in de directe omgeving zijn aangemerkt als 30 km wegen. Deze wegen zijn niet gezoneerd. Wel ligt het plangebied binnen de onderzoekszones van de Bunderstraat en de rijksweg A2. Op basis van de geluidniveaukaart kan geconcludeerd worden dat de vervangende nieuwbouw buiten de 48 dB-contour van de Bunderstraat is gelegen. Wel is een deel van de vervangende nieuwbouw gelegen binnen respectievelijk de 48 dB/50 dB(A) en 51 dB/53 dB(A) contour. Voor dit gedeelte wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB/50 dB(A) overschreden. Echter er wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde stedelijk gebied van 63 dB/65 dB(A) en derhalve wordt de procedure hogere grenswaarde doorlopen. Dit levert geen probleem op aangezien de vervangende nieuwbouw op de hoek met de Oranje Nassaulaan op een iets grotere afstand van de A2 worden gerealiseerd, waardoor sprake is van een verbeterde situatie ten opzichte van de huidige situatie.

5.2.2 Railverkeerslawaaï

Het plangebied is eveneens gelegen binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Sittard-Maastricht. Op basis van de geluidniveaukaart kan geconcludeerd worden dat het merendeel van de vervangende nieuwbouw gelegen is tussen de 51 dB/53 dB(A) en 56 dB/58 dB(A) contour. Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde van 68 dB/70 dB(A) niet overschreden. Wel zal in dit kader een procedure hogere grenswaarden worden doorlopen. Dit levert geen probleem op aangezien de vervangende nieuwbouw op de hoek met de Oranje Nassaulaan op een iets grotere afstand van de spoorlijn worden gerealiseerd, waardoor sprake is van een verbeterde situatie ten opzichte van de huidige situatie.

5.2.3 Geluidzone luchthaven

Uit het Aanwijzingsbesluit Maastricht Aachen Airport (MAA) van december 2004 blijkt dat de geluidscontouren van de noordzuidbaan van de luchthaven Maastricht-Aachen Airport voor een deel over de kern Meerssen lopen.

Deze geluidscontour is met name van belang voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Het plangebied is gelegen binnen de Ke contouren van de luchthaven. De vervangende nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen de 42 Ke en 43 Ke contour, daarmee is de geluidzone van de luchthaven van toepassing op onderhavig planvoornemen. Als gevolg van hiervan mag het aantal gehinderden niet toenemen.. Door de afnamen van 32 naar 28 woningen neemt het aantal woningen niet toe en wordt hieraan voldaan. Ook in het kader van het luchtvaartgeluid wordt de procedure hogere grenswaarde doorlopen en wordt bij de vervangende nieuwbouw een isolatiepakket toegepast om het binnenniveau van de woningen te waarborgen.

5.2.4 Procedure hogere grenswaarde

In het kader van wegverkeers-, railverkeers- en luchtvaartlawaaï wordt de procedure hogere grenswaarde doorlopen. Bij de aanvraag voor de hogere grenswaarde zelf wordt afzon-



derlijk aangeven voor welke woningen (lijst en overzichtstekening) hogere grenswaarde wordt aangevraagd en voor welke waarden. Deze procedure zal gelijktijdig met de procedure voor het bestemmingsplan doorlopen worden.

5.3 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodem is gebaseerd op de wet Bodembescherming. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Voor onderhavige locatie is het verkennend bodemonderzoek Pastoor D. Hexstraat 67-121 en Hoogveldweg 63-69 te Meerssen uitgevoerd (Geonius, opdrachtnummer MA-120582, 12 maart 2013)). Op basis van dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Ter plaatse van de Pastoor D. Hexstraat 75-121 is de bovengrond licht verontreinigd met enkele zware metalen en PAK. Deze lichte verontreinigingen worden veroorzaakt door de zintuiglijk waargenomen bodemvreemde bijmengingen.
- Ter plaatse van de Pastoor D. Hexstraat 75-121 is in de ondergrond geen verontreiniging van de onderzochte stoffen aangetroffen.
- Ter plaatse van de Pastoor D. Hexstraat 67-73 en Hoogveldweg 63-69 is de bovengrond licht verontreinigd met enkele zware metalen en licht tot matig verontreinigd met PAK. De lichte verontreinigingen worden veroorzaakt door de zintuiglijk waargenomen bodemvreemde bijmengingen. Na uitsplitsing van MM! Blijkt dat in boring 008 maximaal een lichte verontreiniging aan PAK aanwezig is.
- Ter plaatse van de Pastoor D. Hexstraat 67-73 en Hoogveldweg 63-69 is in de ondergrond een lichte verontreiniging met zware metalen aangetroffen.
- Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbest verdacht (plaat)materialen waargenomen.

In het bodemonderzoek wordt opgemerkt dat een lokaal aanwezige asbestdepot (oppervlakte ca. 100 m²) uitgesloten is van het onderzoek. Deze is gelegen ter plaatse van een voormalig bijgebouw op de adreslocatie Hoogveldweg 67-69.

Op basis van de Wet bodembescherming is er geen aanleiding tot nader onderzoek. De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Het verkennend bodemonderzoek is door de gemeente Meerssen getoetst en akkoord bevonden. Echter vanwege het feit dat er op een gedeelte van het plangebied nog woningen worden gesloopt voorafgaand aan de bouw zal als onderdeel van de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden opgenomen worden:

- Het uitvoeren van een locatie-inspectie asbestonderzoek na afronding van de volledige sloopwerkzaamheden conform NEN5707. Hieruit volgend kan dan, met goedkeuring



van de gemeente, worden beoordeelt of de sloopwerkzaamheden, als bodembedreigende activiteit, van invloed zijn geweest voor de bodemkwaliteit.

- Het uitvoeren van een (beperkt) NEN5725 na afronding van de volledige sloopwerkzaamheden. Hieruit volgende kan dan, met goedkeuring van de gemeente, worden beoordeelt of de sloopwerkzaamheden, als bodembedreigende activiteit, van invloed zijn geweest voor de bodemkwaliteit.

Verder dient op grond van de indicatieve toetsing bij de uitvoering en/of hergebruik van de grond rekening worden gehouden dat deze niet zonder meer vrij toepasbaar is (indicatief industrie). Voor hergebruik van grond gelden wet- en regelgeving (Wet bodembescherming, Nota bodembeheer Meerssen c.q. het Besluit bodemkwaliteit) van toepassing. Daarnaast is er een meldingsplicht van de toepassing van de grond. Degene die de grond gaat toepassen moet dit ten minste vijf werkdagen van te voren melden via het Meldpunt bodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl) Hier staat ook informatie over het melden, zoals welke gegevens moeten worden gemeld en de meldingsformulieren.

Tot slot dient te worden vermeld dat de verantwoordelijkheid voor de resultaten van het aangereikte onderzoeksrapport worden beperkt tot de aan deze resultaten ten grondslag liggende beschreven situatie.

5.4 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10} of fijnstof), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb), benzeen (C_6H_6) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO_2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

De NIBM grens voor woningbouwprojecten ligt bij 1500 woningen met 1 ontsluitingsweg. In vergelijking met de bouw van 1500 woningen mag worden aangenomen dat de herstructurering c.q. herontwikkeling van onderhavige situatie, waarbij het aantal woningen met 4



woning afneemt conform de Regeling NIBM als 'niet in betekende mate' kan worden aangemerkt.

Bovendien strekt het planvoornemen niet uit tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging. Derhalve dient er geen onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

5.5 Hinder als gevolg van bedrijvigheid

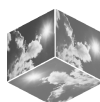
In of in de directe nabijheid van het plangebied is één bedrijf gevestigd met een milieucategorie (m.c.) en indicatieve afstand (tot woningen), conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', die van invloed is op het plangebied. Het betreft een glashandel aan de Oranje Nassaulaan 4. Dit bedrijf (glasbewerkingsbedrijf) wordt aangemerkt als een milieucategorie 3.1 met een indicatieve afstand van 50 m. In de huidige situatie zijn de bestaande woningen reeds binnen deze indicatieve afstand gelegen. In de nieuwe situatie worden de vervangende woningen meer richting de Pastoor D. Hexstraat gelegen, waardoor de afstand tussen het bedrijf en de vervangende nieuwbouw groter wordt. Hierdoor wordt het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

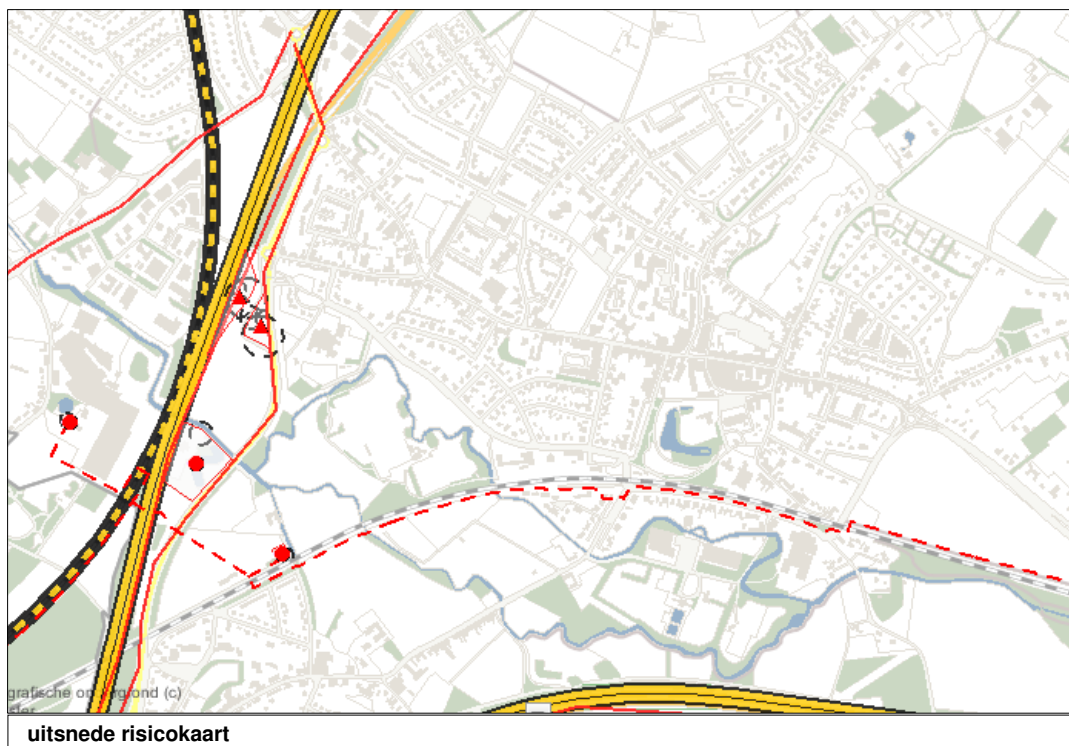
Omgekeerd vormt de vervangende nieuwbouw geen belemmering voor de bedrijfsmogelijkheden van het glashandelbedrijf. De afstand tussen het bedrijf en de vervangende nieuwbouw wordt zelfs vergroot door de verschuiving van de voorgevelrooilijn van de woningen richting de Pastoor D. Hexstraat ten opzichte van de huidige situatie. Tevens worden er minder woningen gerealiseerd binnen de indicatieve afstand van het bedrijf.

5.6 Externe Veiligheid

5.6.1 Algemeen

De bevolking loopt risico's door productie, gebruik, opslag en transport van gevaarlijke stoffen en door vliegverkeer. Deze risico's vallen onder de noemer externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid in Nederland is onderdeel van het integraal veiligheidsbeleid dat de totale breedte van de veiligheidsketen omvat. Het externe veiligheidsbeleid gaat in op de preventieve aspecten van de veiligheidsketen. De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, welke in een AMvB zijn vastgelegd. Er is sprake van een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm die bepalen wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn in geval van een incident. Deze normen hebben het karakter van grenswaarde, zijnde het maximaal toelaatbaar risico, en richtwaarden in het milieubeleid. De normen gelden bij het verlenen van milieuvergunningen en het vaststellen van ruimtelijke plannen.





Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen al dan niet worden overschreden.

In het externe veiligheidsbeleid zoals dat is vastgelegd in het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) staat de beperking van mogelijke effecten van gevaarlijke activiteiten voor de omgeving centraal. Het beleid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Centraal binnen het externe veiligheidsbeleid staat het realiseren en handhaven van een risicoafstand tussen een activiteit met gevaarlijke stoffen en objecten waar mensen wonen, werken en recreëren.

5.6.2 Risicovolle inrichtingen

Op ongeveer 475 meter van het plangebied is het Total tankstation 'de Kruisberg', aan de Maastrichterweg 12 gelegen. Dit tankstation heeft een vulpunt ten behoeve van LPG. De risicoafstand is 45 meter. De afstand tot de grens van het invloedsgebied vanwege het groepsrisico is 150 meter.

Op ongeveer 500 meter van het plangebied is het Esso tankstation 'de Beaufort', aan de Rijksweg A2 gelegen. Ook dit tankstation heeft een vulpunt ten behoeve van LPG. De risicoafstand is 40 meter. De afstand tot de grens van het invloedsgebied vanwege het groepsrisico is 150 meter.



Op ongeveer 750 meter van het planvoornemen is 'Wok de Geulhof' gelegen. Dit restaurant heeft een bovengrondse propaantank, met een inhoud van 8000 liter, op het terrein van de inrichting. De risicoafstand is 0 meter.

Binnen een straal van 1 km rondom het planvoornemen zijn verder geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Gezien de afstand van de bovengenoemde inrichtingen tot het nieuwbouwplan kan worden gesteld dat de inrichtingen geen beperkingen opleggen aan het plan. Omgekeerd vormt de vervangende nieuwbouw van woningen ook geen belemmering voor deze inrichtingen.

5.6.3 Transport gevaarlijke stoffen

Conform het gestelde in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van de route of het tracé ligt. Deze afstand komt overeen met het gemeentelijk beleid, tenzij sprake is van gebouwen voor grote groepen minder dan wel beperkt redzame personen zoals kinderdagverblijven en verzorgingshuizen.

Ten zuiden van het plangebied ligt de A79. Deze weg is op ongeveer 1200 meter van het planvoornemen gelegen. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

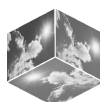
Ten westen van het plangebied bevindt zich de A2. Deze weg is op iets minder dan 200 meter van het bouwplan gelegen en over deze weg vindt eveneens vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Het spoortraject Maastricht-Eindhoven is gelegen op 400 meter van het plangebied. Het spoortraject Maastricht-Heerlen is gelegen op 730 meter. Echter op dit traject vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Gezien de afstand tot de (spoor)wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zal het huidige plaatsgebonden- en groepsrisico minimaal zijn. Door de vervangende nieuwbouw waarbij het aantal woningen met 4 woningen afneemt is er geen sprake van stijging van het groepsrisico. Doordat het aantal woningen afneemt zullen er ter plaatse ook minder personen verblijven, wat een gunstig effect op het groepsrisico heeft. Het transport van gevaarlijke stoffen over de genoemde (spoor)wegen vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.6.4 Buisleidingen

Ten zuiden van het plangebied ligt, parallel aan het spoor Maastricht-Heerlen op ongeveer 730 meter afstand een hogedruk gasleiding van de Gasunie. Deze gasleiding heeft een druk van 40 bar en een doorsnede van 168 mm. De bovenkant van de leiding ligt op 1.12 m –mv. De risicocontour van deze leiding ligt op 0 meter.



Gezien de afstand tot deze leiding is een aanvullende berekening van het groepsrisico gezien de druk niet noodzakelijk.

5.6.5 Hoogspanningslijnen

Conform de netkaart hoogspanningslijnen van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) bevindt zich op 600 meter van het plangebied een 150 kV hoogspanningslijn. De indicatieve zone rondom de lijn Limmel-Schoonbron bedraagt 80 meter aan weerszijden van de lijn.

De lijn vormt gezien de afstand tot het nieuwbouwplan geen belemmering.

5.6.6 Conclusie

Uit voorgaande is gebleken dat inrichtingen en transportroutes in de nabijheid van het planvoornemen geen beperkingen opleggen aan het planvoornemen.

5.7 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zelf zijn geen ondergrondse of bovengrondse hoofdtransportleidingen voor gas, elektriciteit of riool gelegen, die planologische bescherming dan wel zonering behoeven, om hun functioneren veilig te stellen.

Wel ligt in het straatprofiel van de Pastoor D. Hexstraat de gebruikelijke nutsleidingen (gas, elektriciteit en water). Deze leidingen behoeven geen planologische bescherming. Daar waar noodzakelijk zullen deze leiding verlegd worden.

5.8 Geurcontouren

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De wet moet oplossingen bieden voor knelpunten in relatie tot geurhinder in het buitengebied. De ontwikkeling van veehouderijen, alsook de ontwikkeling van dorpskernen en recreatie worden momenteel belemmerd. De nieuwe wet geeft gemeenten de mogelijkheid om maatwerk te leveren in de vorm van gebiedsgedifferentieerde normstelling, om daarmee op lokaal niveau oplossingen te vinden voor knelpunten. De verantwoordelijkheid voor uitvoering van de Wgv ligt bij de gemeenten.

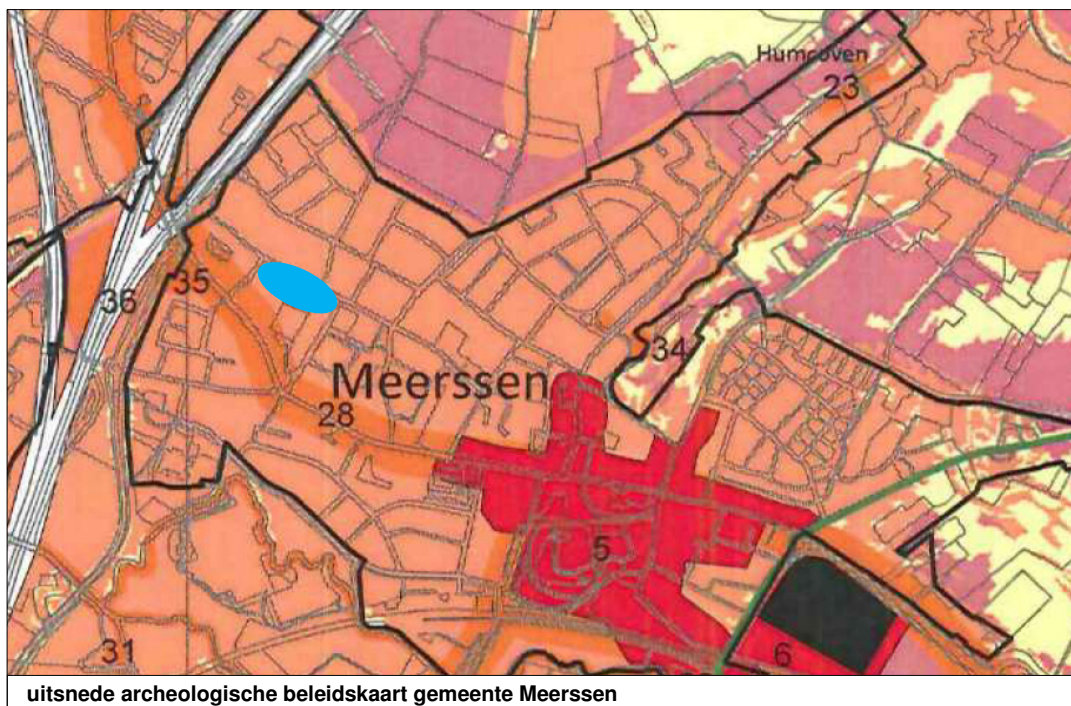
De gemeente Meerssen heeft geen nader geurbeleid opgesteld en gaat derhalve uit van de normering uit de Wgv. Doordat in de nabijheid van het plangebied geen veehouderijen zijn gelegen is dit verder niet van invloed op het planvoornemen.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Archeologie

Op de indicatieve archeologische waarden kaart van de provincie Limburg wordt een gebiedsindeling in drie categorieën gegeven, op basis van de verwachting van archeologische vondsten. Het gaat om gebieden met een lage, middelhoge, dan wel een hoge archeologische verwachting. De archeologische verwachtingswaarde van de gronden in en nabij het plangebied is echter niet gekarteerd.





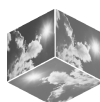
De gemeente Meerssen beschikt ook over een eigen archeologiebeleid dat is opgenomen in de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Meerssen' (17 maart 2011). Op de bijbehorende kaart behoort het plangebied tot waardecategorie 5: gebied met een middelhoge trefkans of met een lage trefkans met kans op bijzondere dataset. Voor deze gebieden geldt binnen de bebouwde kom dat bij bodemingrepen dieper dan 50 cm en met een verstoringsoppervlak groter dan 1000 m² archeologisch onderzoek, in de vorm van een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, noodzakelijk is.

In onderhavige situatie wordt de bestaande bebouwing gesloopt en grotendeels binnen de bestaande bebouwingscontouren herbouwd. In beperkte mate worden de nieuwe woningen ten behoeve van de eenduidige voorgevelrooilijn meer richting de Pastoor D. Hexstraat gesitueerd, in de voortuin van de huidige woningen. Het totale oppervlak van deze verschuiving blijft onder het hierboven genoemde oppervlak van 1000 m² en diepte van 50 cm.

Aangezien de gronden binnen het plangebied reeds grotendeels geroerd zijn als gevolg van de bouw en sloop van de huidige bebouwing en de beperkte afwijking van de huidige bebouwingscontouren wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.9.2 Cultuurhistorie

De woningen in het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische gebouwen in de vorm van Rijks- en gemeentelijke monumenten alsmede karakteristieke panden. Het betreft hier complexgewijze bebouwing in de vorm van woningen, welke niet meer voldoen aan de huidige eisen en het gewenste wooncomfort van deze tijd. In directe omgeving van het plangebied zijn wel cultuurhistorische gebouwen gelegen. De R.K. kerk Sint Jozef Arbeider is door de Rijksdienst voor het Cultuur Erfgoed (RCE) opgenomen op een lijst van poten-



tiele wederopbouw monumenten. Het woningbouwcomplex aan de Hoogveldweg, ten zuiden van het plangebied, is aangewezen als gemeentelijk monument. Deze bebouwing blijft echter gehandhaafd. De herstructurering c.q. herontwikkeling van onderhavig plangebied wordt hierop nader afgestemd qua bouwhoogte en architectuur.

Met de sloop van deze bebouwing en vervangende nieuwbouw zijn dan ook geen cultuurhistorische waarden in het geding.

5.10 Grondwaterbeschermingsgebied en waterwingebied

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het waterwingebied en niet-freatisch grondwaterbeschermingsgebied Meerssen. Wel is het plangebied gelegen binnen het infiltratiegebied. Dit duidt er op dat de bodem geschikt kan zijn voor infiltratie van hemelwater (zie paragraaf 5.12).

5.11 Bodembeschermingsgebied

Het grondgebied van de gemeente Meerssen is gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland. In dit gebied wordt gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige en bijzondere biotopische, abiotopische en cultuurhistorische waarden stellen.

Op het bodembeschermingsgebied is de beschermingsregeling, zoals opgenomen in de Provinciale milieuverordening (PMV) van toepassing. Het plangebied is gelegen in dit bodembeschermingsgebied. Voor ontgravingen dieper dan 3 meter is een melding bij de provincie noodzakelijk. Dit is echter niet aan de orde. Wel zal het bodembeschermingsgebied in de verbeelding en de regels van het plan worden opgenomen.

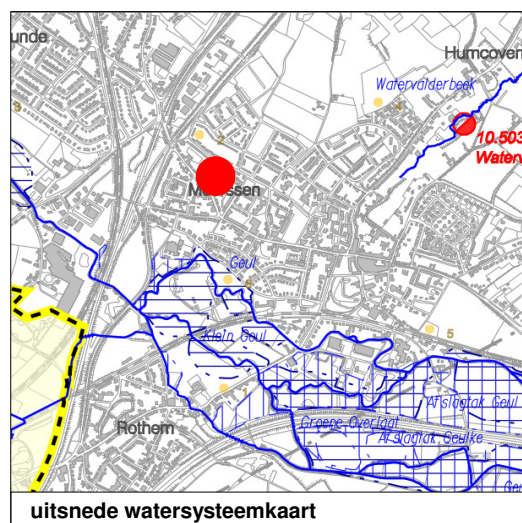
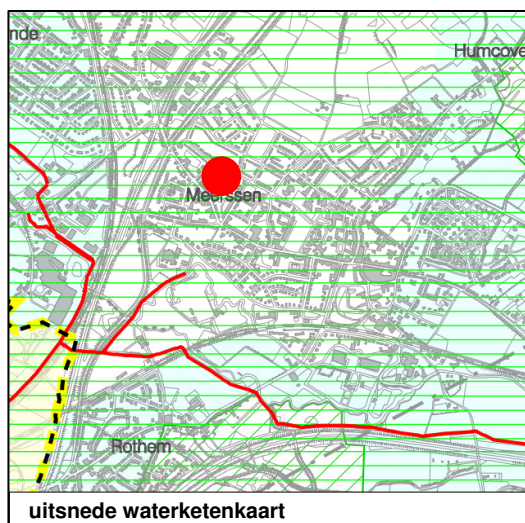
5.12 Water

5.12.1 Inleiding

Het planvoornemen behelst het herstructureren c.q. herontwikkelen van woningen aan de Pastoor D. Hexstraat, waarbij de bestaande woningen worden gesloopt en vervangen worden door een appartementencomplex en grondgebonden woningen. Hiervan gaat invloed uit op diverse water gerelateerde aspecten binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan.

In het kader van deze toelichting zijn de belangrijkste aandachtspunten het scheiden van vuil- en schoonwaterstromen, het vasthouden van gebiedseigen (hemel)water en het zichtbaar en aantrekkelijk maken van water in de gemeente. Maatregelen in de vorm van de aanleg van gescheiden rioolstelsels, het afkoppelen van schoon hemelwater en het beperken van verhard oppervlak dienen in het plangebied te worden uitgevoerd. Daarnaast kan worden gedacht aan de aanleg van gescheiden watercircuits (drinkwater, grijswater en huishoudwater) en andere waterbesparende voorzieningen. Deze zijn echter pas rendabel gebleken bij projecten met 1000 of meer woningen. Onderhavig plan is dan ook te kleinschalig om deze voorzieningen toe te passen.





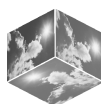
5.12.2 Waterhuishoudkundige situatie

Aan de westzijde van het plangebied op een afstand van ca. 2 kilometer is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van het Julianakanaal. Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van ca. 400 meter, stroomt de Geul. Verder is in of nabij het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater kan worden geloosd. Het hemelwater zal daarom door middel van een infiltratie- en bergingsvoorziening met een overloopvoorziening op het bestaande riool moeten worden verwerkt.

5.12.3 Mogelijkheden infiltratie

In het kader van dit planvoornemen is een infiltratieadvies opgesteld (Geonius, opdracht-nummer GA-120837 versie V06, 3 mei 2013). Bij de beoordeling van de mogelijkheden voor infiltratie is gebleken dat deze als volgt zijn:

- Oppervlakkige infiltratie via doorlatende verharde oppervlakten. Gezien de leemhoudende en plaatselijk geroerde toplagen behoort deze optie alleen tot de mogelijkheden wanneer de lemlagen en geroerde zones worden vervangen door goed doorlatend materiaal of indien meer dan voldoende oppervlakte wordt gerealiseerd. Daarnaast mag het terrein bij toepassing van deze voorziening niet te veel hoogteverschil hebben.
- Infiltratie in de ondiepe ondergrond. Hierbij valt te denken aan infiltratie via een greppel, infiltratiekoffers, putten en/of infiltratieriool. Gezien de relatief lage doorlatendheid behoort deze optie wel tot de mogelijkheden maar de voorziening zal een relatief groot wandoppervlak moeten hebben.
- Infiltratie naar de diepere ondergrond (grindpakket). Dit kan via grindpalen, etc. naar de diepere zand/grindlagen. Vooralsnog is hier geen onderzoek naar verricht en is een theoretische waarde voor de doorlatendheid van het grindpakket aangehouden. Door het Waterschap Roer en Overmaas is aangegeven dat diepte infiltratie niet wenselijk is. Deze mogelijkheid wordt dan ook verder buiten beschouwing gelaten als mogelijke optie.



Uit de gemeten doorlatendheden blijkt dat infiltratie van neerslagwater gedeeltelijk tot de mogelijkheden behoort. Vanwege de beperkte doorlatendheid is de voorziening gevoelig voor dichtslibben van de wanden en de bodem. Goed onderhoud van de voorziening is derhalve noodzakelijk om de werking op lange termijn te garanderen.

In overleg met Woningstichting Meerssen zijn 3 infiltratievoorzieningen uitgewerkt, te weten: grindkoffer, kratten en infiltratiekelder (watershell).

5.12.4 Infiltratieadvies

Voor de platte daken en de verharde delen van het terrein is gerekend met een afvloeiingcoëfficiënt van 1,0. Dit houdt in dat al het neerslagwater dat op het oppervlak valt ook daadwerkelijk tot afstroming komt. Het effectief af te wateren oppervlakte komt derhalve overeen met het bruto af te wateren oppervlakte van ca. 2.520 m².

In totaal zullen een 3-tal infiltratievoorzieningen worden uitgevoerd welke gezamenlijk het te infiltreren neerslagwater zullen verwerken. Dit komt neer op ca. 840 m² af te wateren oppervlakte per infiltratievoorziening. Het advies is om de voorzieningen met elkaar te koppelen zodat het neerslagwater verdeeld wordt over de voorzieningen.

Voor het ontwerp van de infiltratievoorziening zal conform opgave van het waterschap Roer en Overmaas rekening worden gehouden met een bui T=25. Tevens is de bui T=100 doorgerekend om de overstortcapaciteit te bepalen. De bui T=25 komt conform de statistieken gemiddeld 1 maal per 25 jaar voor. De totale neerslaghoeveelheid bij deze bui bedraagt ca. 35,0 mm in 45 minuten. De capaciteit van het systeem moet toereikend zijn voor de totale verwachte hoeveelheid neerslag van de bui T=25.

Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening is gerekend met een gemiddelde doorlatendheid van ca. 0,3 m/dag. Hierbij is de gemeten doorlatendheid ter plaatse van de meting DM002 buiten beschouwing gelaten omdat het grindpakket hier naar verwachting bijdraagt aan de infiltratiecapaciteit. Indicatief is eveneens een infiltratievoorziening gediimensioneerd welke ca. 1,0 m aangelegd zal worden in het zandgrindpakket. Hierbij is een doorlatendheid van het aangetroffen grindpakket aangehouden van ca. 5,0 m/dag. Omdat de voorziening over de diepte dan niet volledig in het grindpakket wordt aangelegd is gerekend met een gewogen gemiddelde van ca. 1,9 m/dag. Dit komt in hoofdlijnen overeen met de doorlatendheid welke gemeten is bij DM002.

Verder dient de voorziening binnen 24 uur weer voldoende capaciteit te hebben om de gediimensioneerde bui te bergen/infiltreren.

In onderstaande tabel (volgende pagina) zijn een aantal verschillende varianten mogelijkheden infiltratieriolen uitgerekend.. Bij variant a) is geen rekening gehouden met de aanwezige grindlaag. Bij variant b) is ervan uitgegaan dat de voorziening tenminste 1,0 m in de aanwezige grindlaag wordt aangelegd. Indien gekozen wordt voor het aanleggen van de voorziening in het aanwezige grindpakket, dan is het aanbevelingswaardig om de door-



latendheid van dit pakket nader te onderzoeken. Op basis van de resultaten van het aanvullend grondonderzoek kunnen de definitieve berekeningen worden uitgevoerd. De uiteindelijk berekende (definitieve) afmetingen van de voorziening kunnen nog wijzigen.

Aangegeven is dat 3 gelijkwaardige infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd, welke gezamenlijk het te infiltreren neerslagwater zullen verwerken. Derhalve is in onderstaande tabel zowel een infiltratieriool beschouwd welke 2.520 m² alsmede een voorziening welke 840 m² af te wateren oppervlakte verwerkt.

Tabel 6.2.1 afmetingen infiltratievoorzieningen, bui T= 25.

Variant	Oppervlakte [m ²]	Onderkant Systeem [m+ NAP]	Lengte [m]	Breedte [m]	Hoogte [m]	Diameter buis [m]	Leeglooptijd voorziening [uren]
Variant a): ondiep aanlegniveau							
1a	840	55,5	19,0	2,0	2,0	0,5	29,5*
2a	2.520	55,5	56,0	2,0	2,0	0,5	30,0*
Variant b): diep aanlegniveau, in grindpakket							
1b	840	54,5	7,0	3,0	3,0	0,5	8,4
2b	2.520	54,5	20,0	3,0	3,0	0,5	8,3

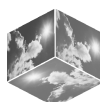
* Vanwege de lange leeglooptijd is de voorziening in staat om na 24 uur nogmaals een bui T=25 te verwerken (bergen).

Op 8 april heeft overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer (Wonen Meerssen), de aannemer (Jongen b.v.), de adviseur (Geonius) en het Waterschap Roer en Overmaas. In het overleg is duidelijk geworden voor welke infiltratie-variant gekozen wordt. Er zal een infiltratieriool worden aangelegd in een lavakoffer tot in het grindpakket met vooraf een zand/slibvang. Hiermee kan het waterschap instemmen.

Tevens moet het systeem van een overloop naar de riolering of een waterloop worden voorzien. Bij zeer intensieve buien (bijvoorbeeld T>100), zal het systeem het toestromende regenwater niet kunnen verwerken en kan het regenwater gecontroleerd naar elders afstromen. Bij toepassing van de hierboven beschreven infiltratievoorzieningen zal de in onderstaande tabel gegeven waarden overstorten.

Tabel 6.3.1: Overstort bij bui T=100 indien infiltratievoorziening vol is.

Variant	Lengte [m]	Breedte [m]	Hoogte [m]	Capaciteit (infiltratie+ berging) infiltratievoorziening [m ³]	Naar elders [m ³]
1a	19,0	2,0	2,0	60,2	4,2
2a	56,0	2,0	2,0	177,4	14,8
				Capaciteit (berging) infiltratievoorziening [m ³]	
1b	7,0	3,0	3,0	29,1	2,4
2b	20,0	3,0	3,0	83,2	12,0



5.12.5 Riolering

De doelstelling van het thema riolering is het beperken van de vuiluitworp uit rioolstelsels. Binnen de gemeente Meerssen is sprake van een gemengd rioleringssysteem. Het appartementencomplex en de grondgebonden woningen worden op dit systeem aangesloten. Eventueel worden de herinrichtingswerkzaamheden van de openbare ruimte gecombineerd met vervanging van het bestaande rioolstelsel in een gescheiden stelsel. Afvalwater wordt naar de rioolwaterzuivering afgevoerd.

5.12.6 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft medegedeeld dat ruimtelijke ontwikkelingen met een verhard oppervlak minder dan 2.000 m² en die niet in een aandachtsgebied liggen niet meer ten behoeve van het vooroverleg hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Dit is in onderhavige situatie niet het geval. Het planvoornemen is dan ook voorgelegd aan het waterschap.

Naar aanleiding van het eerste infiltratieadvies en het door het waterschap opgestelde wateradvies d.d. 14 maart 2013 heeft op 19 maart 2013 overleg plaatsgevonden met het waterschap. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat door de initiatiefnemer de opties voor infiltratie verder worden onderzocht. Dit heeft geresulteerd in een aangepast infiltratieadvies, zoals hiervoor omschreven. De uiteindelijk gekozen oplossing zal bij de verdere uitwerking van de omgevingsvergunning uitgewerkt worden.

Tevens zal naar aanleiding van de opmerking van het waterschap zal met het oog op de waterkwaliteit voor de bouw gebruik worden gemaakt van duurzame, niet-uitlogende materialen. Indien bij de realisatie van het planvoornemen eventueel grondwater wordt onttrokken dan zal hiervoor tijdig een vergunning in het kader van de Waterwet worden aangevraagd.

Het wateradvies van het waterschap d.d. 14 maart 2013 is hierna integraal weergegeven.

Op 8 april 2013 heeft opnieuw overleg plaats gevonden met het waterschap. Het resultaat van dit overleg is dat het waterschap kan instemmen met de gekozen infiltratievariant, zijnde een infiltratieriool in een lavakoffer tot in het grindpakket met vooraf een zand/slibvang.

Dit aanvullende wateradvies d.d. 6 mei 2013 is hierna eveneens integraal weergegeven.



Het College van burgemeester en
wethouders van de gemeente Meerssen
Postbus 90
6230 AB MEERSSEN

P.	2013/2007
Inge	15 MAART 2013
Kopie	
Raad l	

Sittard, 14 MRT 2013

uw kenmerk : -
uw brief van : 21 februari 2013
ons kenmerk : 201302637

behandeld door : H.G.M. Bodelier
doorkiesnummer : 046-4205821
e-mail : h.bodelier@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
wateradvies

onderwerp:
wateradvies "Woningbouw Pastoor
D. Hexstraat Meerssen"

Geacht College,

Op 21 februari 2013 heeft u, een verzoek ingediend bij het Watertoetsloket Roer en Overmaas* voor het geven van een wateradvies over bovengenoemd plan. Het plan betreft een herstructurering van de locatie, door de realisatie van nieuwbouw in de vorm van appartementencomplexen gelegen aan de hoek Pastoor D. Hexstraat/Hoogveldweg en grondgebonden woningen gelegen aan de Pastoor D. Hexstraat.

In of nabij het plangebied bevinden zich geen primaire oppervlaktewateren of zuiveringstechnische werken. Ook ligt het plan niet in een grondwaterbeschermingsgebied of het in beheersgebied van Rijkswaterstaat. Dit wateradvies beperkt zich daarom tot de invulling die is gegeven aan een duurzaam watersysteem.

Het plan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

In de toelichting staat op blz. 34 onder 5.12.3 *Mogelijkheden infiltratie*, onder ander dat infiltratie naar de diepere ondergrond (grindpakket) vooralsnog niet is onderzocht. Dit suggereert dat diepte-infiltratie niet wordt toegepast. Op blz. 35 worden onder 5.12.4 *Infiltratieadvies* 2 varianten uitgewerkt. Bij variant 2 wordt uitgegaan van een goede aansluiting tussen de infiltratievoorziening en de aanwezige grindlaag. Dit suggereert dat er wel diepte-infiltratie wordt toegepast. We verzoeken u het voornoemde nader toe te lichten, waarbij diepte-infiltratie niet onze voorkeur heeft.

Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard
telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701
e-mail info@overmaas.nl • website www.overmaas.nl
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.52.658
btw-nummer NL 8123.61.155.B01

ISO 9001:2008 GECERTIFICEERD

wateradvies Waterschap Roer en Overmaas d.d. 14 maart 2013



Met het oog op de waterkwaliteit adviseren wij voor de bouw gebruik te maken van duurzame, niet-uitlogende materialen.

Wij verzoeken u de genoemde punten in het plan te verwerken.

Ten slotte maken wij u erop attent dat indien bij de realisatie mogelijk grondwater wordt onttrokken er een vergunning in het kader van de Waterwet noodzakelijk is. Voor meer informatie over de vergunningprocedure kunt u contact opnemen met de heer Bodelier.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,



ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas

* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.

201302637

wateradvies Waterschap Roer en Overmaas d.d. 14 maart 2013 (vervolg)



Kopie

Het College van burgemeester en
wethouders van de gemeente Meerssen
Postbus 90
6230 AB MEERSSEN

GEM. MEERSSEN	
Reg.nr.	
P.g.	
Ingek.	- 7 MEI 2013
Kopie	
Raad Ingekomen stukken	

Sittard, 06 MEI 2013

uw kenmerk : -
uw brief van : -
ons kenmerk : 201304627

behandeld door : H.G.M. Bodelier
doorkiesnummer : 046-4205821
e-mail : h.bodelier@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
wateradvies

onderwerp:
aanvullend wateradvies "Woningbouw
Pastoor D. Hexstraat Meerssen"

Geacht College,

Op 14 maart 2013, kenmerk 201302637, heeft het Waterschap Roer en Overmaas een wateradvies gegeven over bovengenoemd plan. In ons wateradvies verzochten wij het infiltratieadvies nader toe te lichten en in het plan verder uit te werken.

Op 8 april 2013 heeft er hierover een overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer (Wonen Meerssen), aannemer (Jongen b.v.) en adviseur (Geonius). In het overleg is ons duidelijk geworden voor welke infiltratie-variant gekozen wordt. Er zal een infiltratieriool worden aangelegd in een lavakoffer tot in het grindpakket met vooraf een zand/slibvang. Hiermee kan het waterschap instemmen.

Wij verwachten dat de voornoemde variant duidelijk wordt toegelicht in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.
Bij eventuele vragen over dit aanvullend wateradvies kunt u contact opnemen met H.G.M. Bodelier.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,

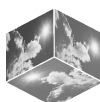

ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas

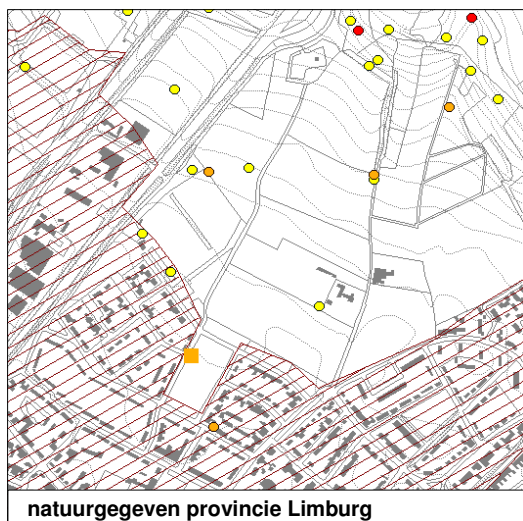
* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.

Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard
telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701
e-mail info@overmaas.nl • website www.overmaas.nl
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.52.658
btw-nummer NL.6123.61.155.B01

ISO 9001:2008 GECERTIFICEERD

aanvullend wateradvies Waterschap Roer en Overmaas d.d. 6 mei 2013





5.13 Flora en Fauna

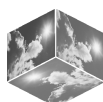
5.13.1 Inleiding

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten, zoals een herziening van een bestemmingsplan, dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is gelegen te midden van de bebouwing van Meerssen en is aan te merken als bebouwd gebied waar weinig tot geen natuurwaarden aanwezig is. Dit wordt bevestigd door de beschikbare natuurgegevens van de provincie Limburg. Ter plaatse van het planvoornemen worden de bestaande woningen gesloopt en het terrein bouwrijp gemaakt voor de bouw van een appartementencomplex (15 appartementen) en 13 grondgebonden woningen. Hiervoor moet tevens de beperkt aanwezige beplanting uit de tuinen van de huidige woningen worden verwijderd. Door deze beplanting te verwijderen buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) wordt voorkomen dat er schade aan algemene vogels, hun eieren en nesten ontstaan.

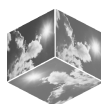
Ten aanzien van de te slopen woningen wordt wel geadviseerd om de sloopwerkzaamheden buiten het broed- en paarseizoen van de beschermende diersoorten uit te voeren, zodat voorkomen wordt dat hier schade aan ontstaat.

De dichtstbijzijnde Ecologische Hoofdstructuur bevindt zich in het aangrenzende buitengebied ten noorden en zuiden van Meerssen. Aangezien het plangebied van het planvoor-



nemen gelegen is te midden van de bebouwing van Meerssen en het vervangende nieuwbouw betreft is het planvoornemen niet van invloed op de Ecologische Hoofdstructuur.

Natura 200 gebied 'Geuldal' en beschermd natuurmonument 'Hoge Fronten' bevinden zich op respectievelijk 500 meter en 5 kilometer afstand van het planvoornemen. Gezien deze afstand is het daarom uitgesloten dat de bouw van de nieuwe patiowoningen negatieve effecten hebben op de natuurwaarden in deze gebieden.



6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Een viertal zaken bepalen de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels van de gemeente Meerssen:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008);
- het handboek 'Gebiedsgerichte besluiten' gemeente Meerssen;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullende, inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

6.2 De verbeelding

In de verbeelding van het plan zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' waarbinnen bouwwerken mogen worden opgericht;
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleur in de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen zowel gebouwen (concreet de woningen), bijgebouwen als bouwwerken, geen gebouw zijnde, opgericht worden. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mogen alleen bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht.

De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen. Dit betreft het maximaal aantal woningen en de maximaal toegestane bouwhoogte binnen het bouwvlak. Tevens is voor het bouwvlak op de hoek Hoogveldweg/Pastoor D. Hexstraat de aanduiding 'gestapeld' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend gestapelde woningen in de vorm van appartementen toegestaan.



De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Woningbouw Pastoor D. Hexstraat' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en het handboek 'Gebiedsgerichte besluiten, gemeente Meerssen' en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

6.3 De regels

6.3.1 Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

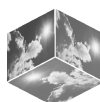
- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten. Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal regels van een algemeen en administratief karakter, welke onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti-dubbeltelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, (gebieds)aanduidingen, ontheffing, wijziging, procedure en overige regels. Tot slot de regels met betrekking tot overgangsrecht en de slotregel.

6.3.2 Opbouw bestemmingsregels

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen is steeds dezelfde structuur gekozen, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, aanduiding 'bijgebouwen' en overige zaken;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels, voor zover aan de orde;
- specifieke gebruiksregels, onderscheiden naar gebruik van de grond en gebruik van de opstallen;
- afwijking van de gebruiksregels, voor zover aan de orde;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden, voor zover aan de orde;
- wijzigingsbevoegdheden, voor zover aan de orde;
- specifieke procedureregels, onderscheiden naar procedureregeling nadere eisen.



7 Haalbaarheid

7.1 Inleiding

Naast het toetsen van een planvoornemen aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient de beoogde ontwikkeling ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.2 Financiële haalbaarheid

Het planvoornemen voor de herstructurering en beoogde nieuwbouw van een appartementencomplex en grondgebonden woningen aan de Pastoor D. Hexstraat te Meerssen ter vervanging van de bestaande woningen betreft een initiatief van woningbouwstichting Wonen Meerssen. De met de daadwerkelijke realisatie gepaarde kosten worden dan ook gedragen door de betreffende woningbouwstichting. Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen, komen eveneens voor rekening van de woningbouwstichting.

Voor de gemeente Meerssen zelf zijn er geen kosten aan de realisatie van het plan verbonden.

Tussen de gemeente Meerssen en woningbouwstichting Wonen Meerssen wordt voor dit planvoornemen een anterieure overeenkomst en verhaalsovereenkomst afgesloten.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

7.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft herstructurering c.q. vervangende woningbouw van 32 bestaande woningen door een appartementencomplex (15 appartementen) en 13 grondgebonden woningen. Door de herontwikkeling van deze locatie vindt er ter plaatse een kwaliteitsverbetering plaats. De verouderde woningen worden vervangen door nieuwbouw woningen welke voldoen aan de eisen en comfort van deze tijd.

Aangezien het planvoornemen uitgaat van minder woningen, er ruimtelijk gezien aansluiting wordt gemaakt op de bestaande woningen en er sprake is van een kwaliteitsverbetering ter plaatse, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. In het kader van gemeentelijke inspraakverordening wordt door de gemeente wel inspraakgelegenheid geboden in de vorm van een openbare informatiebijeenkomst. Belanghebbende en omwonenden worden dan geïnformeerd over het planvoornemen. De resultaten hiervan zullen in het hoofdstuk 'Procedure' nader aan de orde komen.



Tevens wordt het ontwerp bestemmingsplan conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen tegen het bestemmingsplan indienen. De resultaten hiervan zullen eveneens in het hoofdstuk 'Procedure' nader aan de orde komen.

7.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De herzien van het bestemmingsplan betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied gezien de beperkte afwijking van het vigerende bestemmingsplan qua situering van de woningen buiten het vigerende bouwvlak.



8 De procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
inspraak (N.B.: afhankelijk van gemeentelijke inspraakverordening / keuze gemeente).
- b. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
vaststelling door de raad
mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

8.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Woningbouw Pastoor D. Hexstraat'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied ten behoeve van de herstructurering c.q. herontwikkeling van onderhavige locatie.

8.3 Watertoets

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft medegedeeld dat ruimtelijke ontwikkelingen met een verhard oppervlak minder dan 2.000 m² en die niet in een aandachtsgebied liggen niet meer ten behoeve van het vooroverleg hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Dit is in onderhavige situatie niet het geval. Het planvoornemen is dan ook voorgelegd aan het waterschap.

Door het waterschap is d.d. 14 maart 2013 een wateradvies uitgebracht. Hierop is d.d. 6 mei 2013 een aanvullend advies gegeven. Deze wateradviezen zijn in de waterparagraaf opgenomen en de consequenties zijn hierin eveneens verwerkt.



8.4 Vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

Ondanks het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn als gevolg van de herstructurering en beoogde nieuwbouw van een appartementencomplex en grondgebonden woningen aan de Pastoor D. Hexstraat te Meerssen ter vervanging van de bestaande woningen, is onderhavig bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie. Uit de reactie van de provincie is gebleken dat ingestemd kan worden met onderhavig planvoornemen en dat er vanuit de provincie verder geen opmerkingen zijn. De provinciale belangen als benoemd in de provinciale Belangenstaat 2008, maar die niet zijn opgenomen in de Interim Belangenstaat 2012-2013 zijn op een correcte wijze doorvertaald in onderhavig bestemmingsplan.

De reactie van de provincie is op de volgende pagina integraal weergegeven.

8.5 Inspraak

Om te voldoen aan de gemeentelijk inspraakverordening is vooraf aan de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, op 21 mei 2013 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonende en belangstellende. Deze bijeenkomst is door ongeveer 40 bewoners en belangstellende bezocht. Tijdens deze informatiebijeenkomst zijn de omwonende en belangstellende geïnformeerd over het planvoornemen en kreeg men de gelegenheid om vragen te stellen en een reactie te geven op het plan. De vrageen zijn tijdens de informatiebijeenkomst naar tevredenheid beantwoordt. Verder zullen de gemaakte opmerkingen over onder andere verkeer en winkelveorzieningen de aandacht krijgen bij de verder uitwerking van de integrale ontwikkelingsvisie.

8.6 Vastgesteld

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 20 juni 2013 tot en met 13 juli 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingekomen. Het bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Meerssen in de raadsvergadering van 26 september ongewijzigd vastgesteld.



provincie limburg



College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Meerssen
Postbus 90
6230 AB MEERSSEN

GEMEENTE MEERSSEN	
Reg. nr.	2013/2225
Dag.	1700
Ingek.	20 MAART 2013
Kopie	
Raad ingekomen stukken	

Cluster/Bureau ROZ
Ons kenmerk 2013/17025
Vpl. Nummer
E-mail rvmh.jaspars@prvlimburg.nl
Bijlage(n) -

Behandeld R.V.M.H. Jaspars
Uw kenmerk
Telefoon (043) 389 73 93
Faxnummer (043) 389 79 77
Maastricht 20 maart 2013

VERZONDEN 21 MRT 2013

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro
voorontwerpbestemmingsplan "Woningbouw Pastoor D. Hexstraat", hierna te noemen het plan

Geacht college,

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

Ik deel u mede, dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Verder vertrouwen wij erop dat eventuele provinciale belangen als benoemd in de provinciale Belangenstaat 2008 (die is vastgesteld bij de POL-aanvulling Nieuwe Wro), maar die niet zijn opgenomen op de Interim-Belangenstaat 2012-2013, op een correcte wijze doorwerking vinden in het plan.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

drs. M.G.P.I. Arts,
wnd afdelingshoofd
afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

IBAN-nummer: NL08RABO0132575728
Bereikbaar via: Lijn 1 (richting De Heeg)
BIC-code: RABONL2U

vooroverlegreactie provincie Limburg

