

PLANOPOINT



PLANOPOINT
RUIMTELIJK ADVIES

INFO@PLANOPOINT.NL
WWW.PLANOPOINT.NL



2^e HERZIENING BESTEMMINGSPLAN ROTHEMERMOLEN

TOELICHTING

Planstatus:
Vastgesteld, 17 december 2015

Kenmerk:
NL.IMRO.0938.BP05008-VG01

OPDRACHTGEVER

INCO⁺ vastgoed | ondernemen | sociaal

Brouwersweg 13

6214 PE Maastricht

www.incoplus.nl

VERSIE:

Vastgesteld

DATUM:

17 december 2015

AUTEUR:

Dhr. Cyriel Hendrix

|

PlanoPoint - Ruimtelijk Advies

Dhr. Dietmar Schrijnemakers

|

INCO⁺

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	8
1.1 Aanleiding en doel	8
1.2 Ligging plangebied	8
1.3 Vigerende bestemmingsplan	8
1.4 Wettelijk kader	8
1.5 Leeswijzer	9
2. GEBIEDSVISIE	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	10
2.2.1 Beschrijving concept	10
2.2.2 Missie / Visie	12
2.2.3 Wonen	13
2.2.4 Inrichtingsplan	13
3. BELEIDSKADER	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Rijk	15
3.2.1 Structuurschema Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	15
3.2.2 Nota Belvedere	16
3.2.3 Nota Mobiliteit	16
3.2.4 Waterbeleid	17
3.2.5 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	17
3.2.6 Modernisering Monumentenzorg	18
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	19
3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)	19
3.3.2 POL aanvulling diensten en locaties	21
3.3.3 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering: LKM	21
3.3.4 POL 2014 "Voor de kwaliteit van Limburg"	22
3.3.5 Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen	24
3.3.6 Landgoederenzone Maastricht – Valkenburg aan de Geul	25
3.4 Gemeentelijk beleid	26
3.4.1 Bestemmingsplan	26
3.4.2 Toekomstvisie Meerssen	27
3.4.3 Welstand	28
3.4.4 Landschapsbeleidsplan	29
3.4.5 Groenbeleidsplan	29
3.4.6 Beleidsplan Verkeer en Vervoer	29
3.4.7 Beleidsnotitie Erfgoed & Toerisme	29
3.4.8 Structuurvisie Buitengebied gemeente Meerssen	30
4. SECTORALE ASPECTEN	32
4.1 Bodem	32
4.2 Geluid	33
4.3 Luchtkwaliteit	34
4.4 Bedrijven en milieuhinder	35

4.5 Externe veiligheid	37
4.5.1 Risicovolle inrichtingen	37
4.5.2 Transportassen	38
4.5.3 Externe veiligheid buisleidingen	39
4.6 Verkeer en parkeren	40
4.7 Water	41
4.7.1 Beleidskader	42
4.7.2 Onderzoek	40
4.8 Kabels en leidingen	43
4.9 Ecologie	44
4.10 Cultuurhistorie en archeologie	45
4.10.1 Archeologie	45
4.10.2 Bouwhistorie	47
4.10.3 Bouwplanoverleg Steunpunt archeologie en monumentenzorg Limburg	47
5. BESCHRIJVINGS REGELS	48
5.1 Inleiding	48
5.2 Juridische planbeschrijving	48
5.2.1 Inleidende regels	48
5.2.2 Bestemmingen	49
5.2.3 Algemene-, overgangs- en slotregels	50
6. UITVOERBAARHEID	51
6.1 Economische uitvoerbaarheid	51
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Bijlagen:

1. Evaluatierapport bodemsanering Molenweg 5-7 te Meerssen, Aelmans Eco BV, 14/08/12
2. Beoordeling risico's van transport, gebruik- of opslag gevaarlijke stoffen, Milieucoördinator, 07/02/13
3. vastgesteld verslag Bouwplanoverleg Steunpunt archeologie en monumentenzorg Limburg, 20/02/13 & 27/03/13
4. Beeldkwaliteitsplan Rothermolen Meerssen, Taken Landschapsarchitectuur & ecologie, 14/01/09
5. inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen Rothermolen, 04/07/05
6. Pre-wateradvies verbouwing Rothermolen, Waterschap Roer en Overmaas, 15/04/05
7. Rothermolen watertoets, afwatering verhard oppervlak, Sanders Civil Projects, 04/10/13
8. Waterschap Roer en Overmaas, toetsresultaat van de melding Watertoets, 20/03/2014



fig. 1 Luchtfoto met planbegrenzing

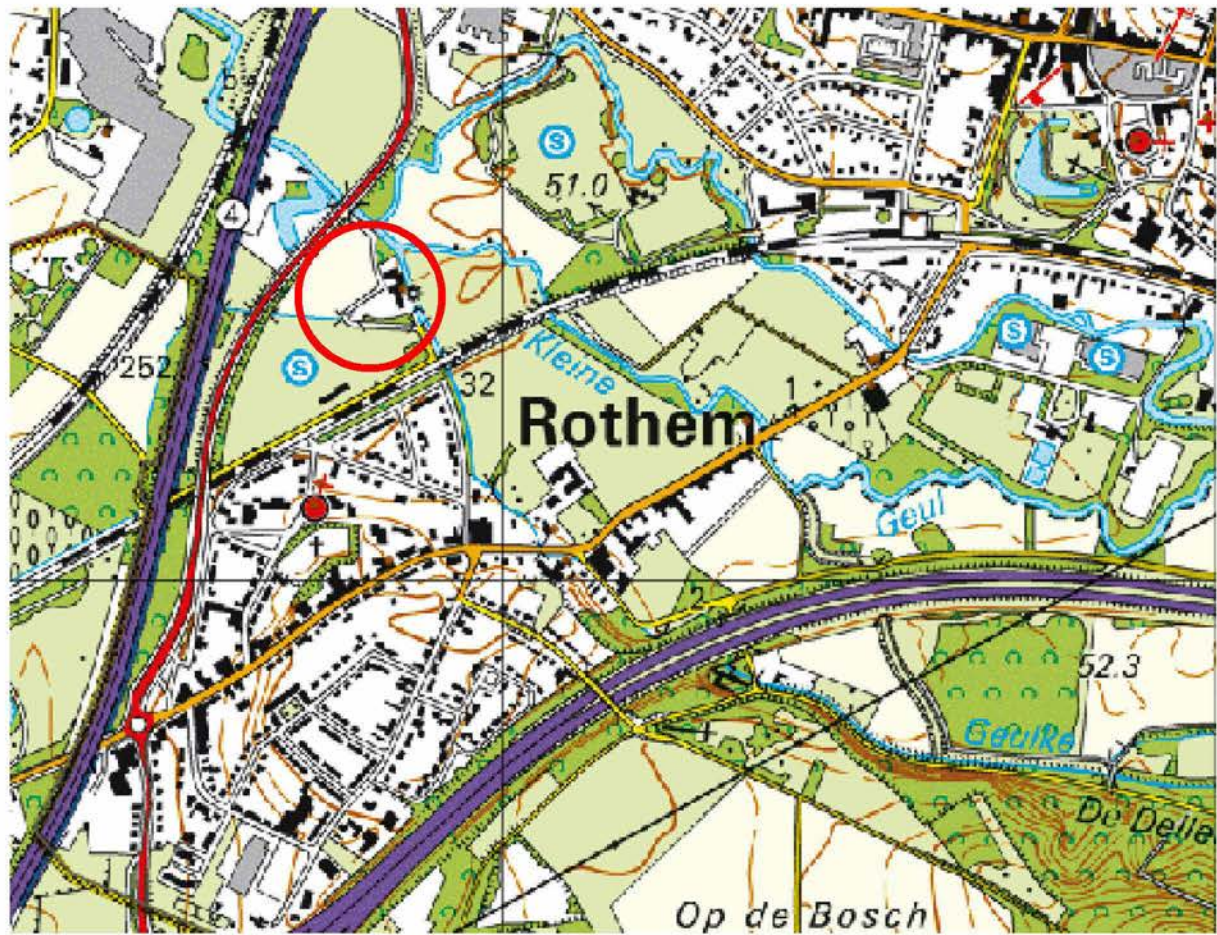


fig. 2 Topografie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De heer W.H. Habets en Habenu-van de Kreeke Projecten bv zijn voornemens ter plaatse van de Rothermolen – een rijksmonument in de vorm van een historische watermolen gelegen in de gemeente Meerssen – een vernieuwend initiatief onder te brengen. Ten behoeve van de realisering hiervan dient gemotiveerd te worden dat het initiatief past binnen beleidskaders van zowel Rijk, provincie als gemeente. Het bestemmingsplan betreft een wijziging van de juridisch-planologische gebruiksmogelijkheden van de bestaande bebouwing en de bebouwingmogelijkheden en de mogelijkheid tot toevoeging van een parkeerterrein. De toegevoegde gebruiksmogelijkheden bestaan ondermeer uit maatschappelijke doeleinden, kantoren, dienstverlening en een horecavoorziening. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het concept dat is voorzien in de Rothermolen juridisch-planologisch onderbouwd, waarbij tevens rekening wordt gehouden met het recent per 25 april 2013 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Meerssen.

De organisatie die het initiatief beheert, het “Centrum voor werk en opleiden (CVWO)”, wenst door middel van een totaalconcept de volgende verdeling te bewerkstelligen:

- » Flexibiliteit + creativiteit = duurzaamheid;
- » Optimaal faciliteren van geestontwikkeling op de niveaus van Kennis, Vaardigheden en Attitude voor de zakelijke markt en particulieren

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen nabij de kern Rothem (zuiden) en kern Meerssen (noorden). De locatie wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de sportvelden van voetbalvereniging R.V.U. en is gelegen tussen een wig die gevormd wordt door de spoorlijn Maastricht-Heerlen en de Maastrichterweg. Aan de overige zijden wordt de locatie begrensd door waterrijke, ten behoeve van natuur in gebruik zijnde gronden. In zowel figuur 1 en 2 is de ligging van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van deze ontwikkeling vigeert thans het bestemmingsplan “Buitengebied”, door de gemeenteraad vastgesteld per 25 april 2013. Binnen de regeling van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Wonen’, ‘Natuur’ en ‘Verkeer’. In de huidige situatie bestaat de mogelijkheid om in de bestaande bebouwing, woningen te realiseren; daarnaast kunnen ten noorden van de hoofdbebouwing nog vier grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Het beoogde gebruik ten behoeve van ontmoeten, educatie en werken is in het huidige bestemmingsplan niet voorzien.

1.4 Wettelijk kader

Op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) dient een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels te bevatten omtrent het gebruik van gronden en van de zich aldaar bevindende bouwwerken. Ter invulling van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse van de Rothermolen is deze partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Meerssen opgesteld.

Zoals dat voor elk besluit geldt, dient ook de vaststelling van een bestemmingsplan te berusten op een goede motivering en dienen de relevante belangen daarbij te worden betrokken (zie de artikelen 3:2, 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht). Verder is bij een bestemmingsplan van belang dat de onderbouwing daarvan wordt neergelegd in de toelichting. Ten aanzien van de toelichting gelden op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) specifieke regels. In het eerste lid van deze bepaling is opgenomen dat in de toelichting moeten zijn opgenomen:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Verder is in het vijfde lid van artikel 3.1.6 Bro voorgeschreven dat voor zover bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, in de toelichting ten minste worden neergelegd:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

In deze toelichting van de partiële herziening wordt invulling gegeven aan de hiervoor vermelde vereisten van een toelichting van een bestemmingsplan. In het navolgende wordt hiertoe het relevante beleid in acht genomen (hoofdstuk 3) en komen ook de sectorale aspecten aan bod (hoofdstuk 4).

Verder voldoet de partiële herziening van het bestemmingsplan aan de regels, die in paragraaf 3.2 Bro (Standaardregels in bestemmingsplannen) zijn opgenomen, en aan alle overige van toepassing zijnde regels ingevolge de Wro en het Bro.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie opgenomen en van de voorgenomen ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 is het beleidskader weergegeven, waarin het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente is omschreven. In hoofdstuk 4 worden zijn sectorale aspecten, zoals bodem, geluid, milieu en water opgenomen. In hoofdstuk 5 komt tenslotte de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

2. GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie

Geschiedenis

De Rothermolen in Rothem is een bijzonder object met een grote historische waarde. Deze molen was de tweede watermolen op het 'Geulke'. Oorspronkelijk was de molen in bezit van de heren van Vaeshartelt; een gelijknamig nabijgelegen landgoed in Maastricht. Sinds 1381 rust er een erfdienstbaarheid op de molen die samen met een sluisje de vijvers van het kasteel en van Huize Kruisdonck op peil moest houden. De molen bleef tot 1884 in het bezit van de familie Coenegracht. In die tijd werd de molen uitgebreid met een graanmaalinrichting. Omstreeks 1920 werd het houten waterrad met gangwerk, de maalinrichting van de oliemolen uitgebrouwen en vervangen door ijzeren constructies. In het begin van de jaren vijftig is de molen stilgezet.

Locatie

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Rothem en wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorverbinding Maastricht-Heerlen. Verder ligt het projectgebied oostelijk van de Maastrichterweg, van waaruit het gebied voor autoverkeer ontsloten is. De Molenweg biedt vanaf de Maastrichterweg toegang tot de Rothermolen, die aan de Molenweg 5 en 7 gelegen is. De Molenweg vormt de historische ontsluitingsroute voor de molen vanuit Rothem. Later is de molen ook ontsloten via de Maastrichterweg. De Rothermolen ligt aan de Geul, die het rad van de molen aandrijft. Verder loopt een aftakking van de Geul, genaamd de Kanjel, deels langs en deels onder de gebouwen van de Rothermolen. De directe omgeving van het projectgebied heeft een groen karakter. In 2010 heeft de casco restauratie plaatsgevonden; op het moment staat het complex leeg. Een spoedige herbestemming is dan ook hoogst noodzakelijk.



fig. 3 Toegang vanaf oostzijde plangebied



fig. 4 Zicht op bestaande binnenplaats

2.2. Toekomstige situatie

De eigenaren van de Rothermolen wensen in gezamenlijkheid met een aantal partners een vernieuwd concept ter plaatse in te passen. De casco restauratie van de watermolen en de hoofdbebouwing is inmiddels afgerond, conform het definitief ontwerp uit 2005. Het restauratieplan is destijds goedgekeurd door de gemeentelijke Monumentencommissie en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ).

2.2.1 Beschrijving concept

Uitgangspunt

Het uitgangspunt van het Centrum Voor Werk en Opleiden (CVWO) is het creëren van een belevingsomgeving door de combinatie van flexibiliteit, historie en maatschappelijke invulling. Elkaar ontmoeten, (samen)werken en inspireren in een natuurlijke, pure omgeving. De ontwikkeling van geest staat in het concept centraal.

Maatschappelijk karakter

Het concept heeft als doel de ontwikkeling van geest optimaal te faciliteren voor de gebruikers en de medewerkers. Zo zijn de initiatiefnemers in gesprek met een maatschappelijke organisatie die ondersteuning biedt in de conciërge, receptie en de uitbating van de Food & Beverage (F&B). Verder loopt er nu een pilot met een stichting die re-integratie trajecten verzorgt voor jongeren tussen de 18 en 27 om het groenonderhoud uit te voeren. De intentie is ook hier om dit in de nieuwe situatie te continueren.

Flexibiliteit en creativiteit

Alle ruimtes zijn flexibel inzetbaar; de ene dag faciliteren de ruimtes de geestelijke ontwikkeling voor een zakelijke groep en de andere dag zijn het werkplekken voor individuele ontwikkeling van de geest. Dit betekent dat voor weinig ruimten, met uitzondering van de vaste kantoorruimtes en een deel van de F&B op de begane grond, specifiek vaststaat, wat de invulling van de volgende week wordt. Het concept nodigt bezoekers uit om te allen tijde binnenlopen en gebruik te maken van de ruimtes en faciliteiten. De veelzijdigheid van het object en de omgeving maakt het mogelijk om een platform te creëren met vele functies. De Rothenmolen wordt een object dat zich uitstekend leent voor het organiseren en openstellen voor meetings, co-working, incentives (stimulansen), exhibitions (tentoonstellingen) en conventions (congressen). De F&B op de begane grond is de centrale ontmoetingsplek van het concept. De F&B is tevens toegankelijk voor de passerende wandelaar, fietser of omwonende. Door diversiteit van aanwezige gebruikers ontstaat de mogelijkheid elkaar te ontmoeten. De noordelijke vleugel van het gebouw is bestemd voor vaste werkplekken. De resterende ruimtes zijn in te zetten voor overleg, bijeenkomsten en/of werkplek.

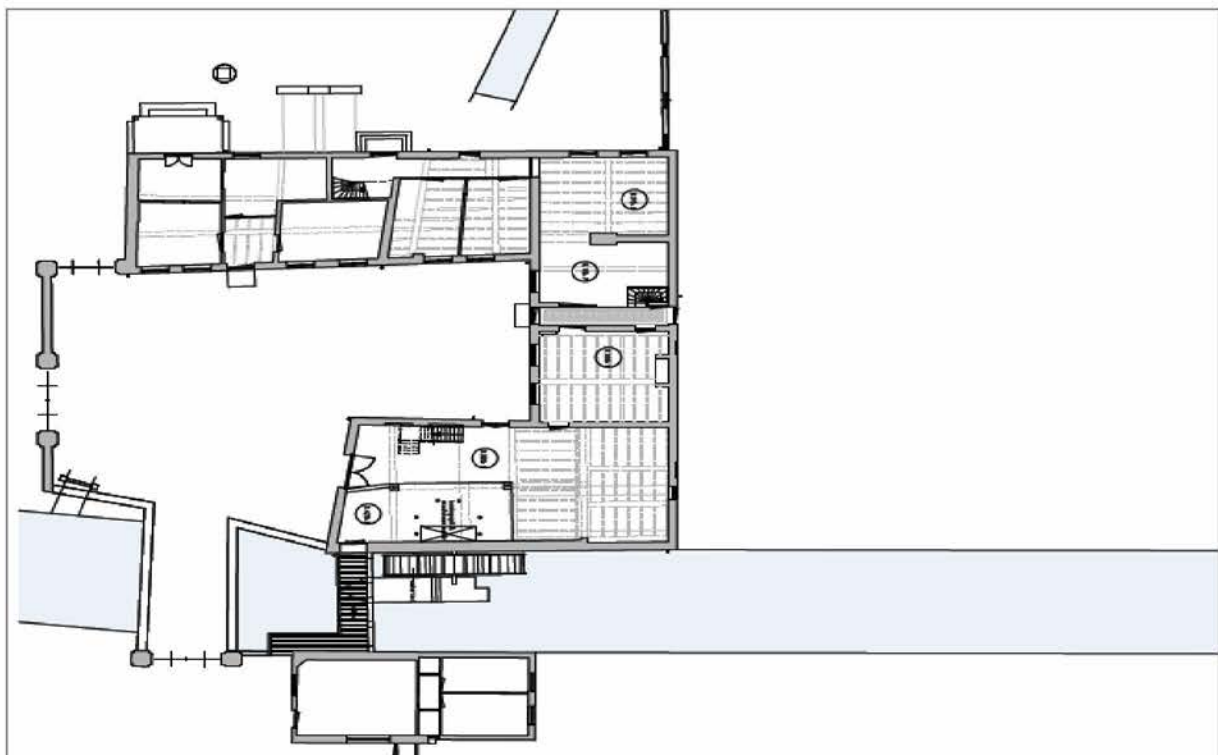


fig. 5 Plattegrond bestaand

Het concept van CVWO kan gedeeltelijk vergeleken worden met De Baak in Driebergen (internet: www.debaak.nl/driebergen). Bij De Baak staat alles in het teken van leren, dus ook de leerlocatie. Het 23 hectare grote landgoed, gelegen in de rustige bossen van de Utrechtse Heuvelrug, draagt bij aan het succes van de gegevens trainingen. Ook de F&B zijn afgestemd op het opnemen van kennis. Een locatie zoals deze inspireert, ontspant en zet aan tot denken.



Fig. 6 Aanzicht noord- en oostgevel watermolen

Kort samengevat

De organisatie wil als uitgangspunt door middel van een totaalconcept de volgende verdeling bewerkstelligen:

- » Flexibiliteit + creativiteit = duurzaamheid;
- » Optimaal faciliteren van geestontwikkeling op de niveaus van Kennis, Vaardigheden en Attitude voor de zakelijke markt en particulieren

2.2.2 Missie / Visie

Het Centrum voor Werk en Opleiden (CVWO) is een flexibele en creatieve partner voor het duurzaam faciliteren van voorzieningen ten behoeve van geestontwikkeling.

CVWO stelt de gebruiker en bezoeker in staat om op een creatieve, flexibele en duurzame faciliteiten te gebruiken voor geestontwikkeling, op een dusdanige manier dat een eerder vastgesteld doel (sneller) te bereiken is. CVWO heeft een laagdrempelig, toegankelijk karakter en stimuleert de optimale ontwikkeling van mensen en organisaties door ruimtes en diensten te faciliteren.

Doelstellingen

- CVWO draagt altijd het unieke concept uit. De diensten bestaan uit het faciliteren van huisvesting en het ondersteunen van gebruikers. Dit altijd in lijn zijn van de kernwaarden van de onderneming, namelijk flexibel, creatief, leren en duurzaamheid.
- CVWO houdt bij de exploitatie rekening met een maatschappelijke karakter in personele ondersteuning.
- CVWO is voor alle doelgroepen toegankelijk, ook de bezoeker uit de wijk en de wandel / fiets toerist.
- CVWO faciliteert alle activiteiten ten behoeve van (geest)ontwikkeling, zoals cursussen, opleidingen, trainingen en andere bijeenkomsten voor de zakelijke en particuliere markt.

2.2.3 Wonen

Naast het beoogde gebruik, waarbij ontmoeten, educatie en werken het centrale thema vormen, blijft er nog steeds ruimte voor wonen in en nabij de Rothermolen. Aan de achterzijde van de bestaande karakteristieke bebouwing, ter plaatse van de voormalige stallen en schuren, blijft er ruimte voor realisatie van (drie) grondgebonden woningen. Aansluitend aan de bebouwing worden een aantal tuinen (gecultiveerd) uitgespaard ten behoeve van de grondgebonden woningen. Deze achtertuinen zijn ingepast in de randzone die samen met de tuinen landschappelijk en ecologisch worden beheerd. Deze mogelijkheid is reeds in het vigerende bestemmingsplan vastgelegd.

2.2.4 Inrichtingsplan

Het het vormgeven van het inrichtingsplan hebben de volgende uitgangspunten als basis gediend:

- monumentale bomen, met name de reeds aanwezige, landschappelijk zeer fraaie beuk;
- specifieke ecologische functie van het beneden Geuldal, waartoe ook het Geulke behoort;
- cultuurhistorische karakter van de watermolen en de landschappelijke relaties ervan met de omgeving;
- de watermolen als startpunt van een zone met kastelen en landgoederen, waarbinnen de Kanjel fungeert als een blauwgroene ader;
- de Kanjel op haar huidige loop onder het hoofdgebouw handhaven, vanwege incidenteel toeristisch, recreatief en educatief gebruik van de watermolen;
- uitvoeren onderhoudswerkzaamheden aan monumentale park, inclusief herstel en gebruik van oorspronkelijke plantensoorten.

De oprijlaan vormt tevens het begin van een recreatieve route (inclusief toegang fietspad) door het gebied rondom de watermolen en de benedengeul. Via een poort betreedt men een cour bij het molencomplex. De inrichting van deze voorruimte is eenvoudig doch hoogwaardig, waarbij aandacht wordt geschonken aan het gebruik van duurzame, gebakken en natuurlijke materialen. Aan deze voorruimte is tevens de representatieve ingang gelegen en zal het historische waterrad zichtbaar zijn.

Vanaf de Maastrichterlaan vindt de ontsluiting plaats van de kantoren en tegen de bosrand is een parkeerplaats voorzien. Het parkeren vindt iets verdekt plaats ten opzichte van het omliggende maaiveld, zodat auto's minder nadrukkelijk in het gebied aanwezig zijn. Tevens worden ter plaatse van de parkeervoorziening rekening gehouden met het tijdelijk vasthouden van hemelwater afkomstig van daken en infrastructuur tijdens extreme regenbuien.

De parkeerplaatsen (ter plaatse van de gele arcering) worden gerealiseerd op halfopen gras-betonverharding, waarmee een groene uitstraling wordt bewerkstelligd. Rond de parkeerplaats wordt een losse haagbeplanting, met struiken die karakteristiek zijn voor het Zuid-Limburgse landschap en toekomstbomen, aangeplant. Daarnaast vergroten deze gewassen de nauwkeurig gekozen zichtlijnen op de zichtbaarheid van de watermolen. Op de volgende pagina een visuele uitwerking van het inrichtingsplan.



fig. 7 Inrichtingsplan

Voor het plangebied is een duidelijke link gelegd tussen werken en recreëren. Het is immers zo dat een goede werkomgeving heel belangrijk is voor een bedrijf. De sfeer wordt bepaald door werknemers en de sfeer van de werknemers door de omgeving. Hierop is dan ook de focus gelegd.

Het tweede uitgangspunt is de Kanjel die diverse locaties verbindt in de Landgoederenzone. Door de wandelroute het terrein te laten doorkruisen ontstaan er prachtige zichtlijnen die de Kanjel versterken en een meerwaarde geven aan het plangebied.

Het talud tussen de sedimentatiezone en de parkeergelegenheid biedt meerdere functies. Enerzijds zal de aandacht worden getrokken door de groene onderbreking van het talud en zal de sedimentatiezone onderdeel worden van de bestaande natuur. Daarnaast ontstaat er uitzicht over het water en het parkachtige natuurgebied vanaf de fiets- en wandelroute die het plangebied omsluit.

3. BELEIDSKADER

3.1. Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (2008) gaat uit van scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies, normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen. De inhoud van het bestemmingsplan of andere ruimtelijke ingrepen moet echter nog steeds in overeenstemming zijn met de Nota Ruimte en het provinciale ruimtelijke beleid. De provincie Limburg heeft in 2006 het Provinciaal Omgevingsplan opgesteld. Het Rijk werkt momenteel aan een vertaling van hun beleid in algemene regels: de AmvB Ruimte. Hiermee wordt in deze partiele herziening van het bestemmingsplan reeds rekening gehouden. De provincie Limburg heeft tevens de Handreiking Ruimtelijke Ordening op 19 december 2006 vastgesteld. De daarin vermelde regels moeten worden doorvertaald bij ruimtelijke ingrepen. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

3.2. Rijk

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Leefbaarheid en veiligheid

Met het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt ingespeeld op de toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland. De snelle bevolkingsgroei zoals we die gewend zijn, is voorbij. Weliswaar komen er de komende 25 jaar nog ruim één miljoen Nederlanders bij in de steden, voornamelijk in het westen van Nederland.

Toch ondervindt ruim de helft van de gemeenten binnenkort al de gevolgen van een krimpende bevolking. De veranderende behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. Een gezonde en veilige leefomgeving is een basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's

Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van burgers moet beschermd worden tegen negatieve milieueffecten zoals geluidsoverlast. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

3.2.2 Nota Belvedere

De nota Belvedere is een Rijksnota waarin is vastgelegd hoe cultuurhistorie ruimtelijke ontwikkelingen kan inspireren, met als uitgangspunt "behoud door ontwikkeling". De beleidsnota beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Cultuurhistorie moet een inspiratiebron zijn en een kwaliteitsimpuls vormen voor de ruimtelijke inrichting van Nederland. Bescherming van cultuurhistorische waarden geeft het landschap en de dorpskom of wijk diepgang. Ze vertellen iets over het verleden en over hoe de mensen met het landschap omgingen. De mensen hebben tegenwoordig behoefte aan verhalen en een landschap met verleden is daar uitermate geschikt voor. De cultuurhistorie in het landschap kan daarbij toeristen en recreanten trekken. De invulling ter plaatse van de Rothermolen komt tegemoet aan invulling met een nieuwe (historische) functie en zorgt voor een bescherming c.q. behoud van de genoemde waarden in de Nota Belvedere.

Resumé

Onderhavig plan past binnen het door de rijksoverheid gevoerde beleid. Aangezien het bouwplan de natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden binnen het plangebied versterkt en daarmee zorgt voor een waarborging van het aanwezige waardevolle groengebied.

3.2.3 Nota mobiliteit

De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte. De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Daarbij dient de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd te worden. In Europees verband zijn hier afspraken over gemaakt. Vanaf 2010 dienen voor bestaande situaties de normen ten aanzien van de luchtkwaliteit gehaald te worden.

De Nota Mobiliteit legt de nadruk op het belang van verkeersafwikkeling en distributie. Indien gemeenten regels stellen ten aanzien van tijdsvensters en voertuigeisen, zijn zij verplicht deze in regionaal overleg af te stemmen met buurgemeenten, verlader, vervoerders en detailhandel. Door de groei van commerciële activiteiten in het centrum dient er bij de ontwikkeling aandacht te zijn voor verkeersafwikkeling en distributie. In het centrum van zowel Rothem als Meerssen zijn diverse voorzieningen gelegen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de fiets. Er dient een netwerk van veilige routes en parkeervoorzieningen voor fietsers verzorgd te worden. Daarvan is dan ook sprake in de gemeente Meerssen.

3.2.4 Waterbeleid

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels, uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten, zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

De Waterwet voegt de volgende acht bestaande waterbeheerwetten samen:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Grondwaterwet;
- Wet droogmakerijen en indijkingen;
- Wet op de waterkering;
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de 'natte' delen daarvan);
- Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte daarvan).

Daarnaast wordt vanuit de Wet bodembescherming de regeling voor waterbodems ondergebracht bij de Waterwet.

Waterbeheersplan

Het waterbeheersplan is hierop gebaseerd en bevat concrete zaken die het waterschap in een periode van vier jaar gaat aanpakken. Hiertoe behoren investeringen, de visie van het waterschap op het waterbeheer in Zuid- en Midden-Limburg en beslissingen over de uitvoering van nieuwe projecten.

Keur oppervlaktewater

De keur is een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering die in beheer van het waterschap is. Onderscheid wordt gemaakt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeur vormt een aanvulling op provinciale regeling. Bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

3.2.5 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, is op 30 december 2011 voor een groot deel in werking getreden en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. Uiteindelijk zal het Barro regels bevatten voor de borging van dertien nationale belangen. Het gaat hierbij om de volgende belangen:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;

7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Momenteel bevat het Barro echter alleen die regels die voortkomen uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009) en die tevens terugkomen in de SVIR. Het gaat dan ook om regels ter bescherming van de belangen inzake Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Er is voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. Deze regels kunnen pas in werking treden als de wet dit provinciaal medebewind en de mogelijkheid om af te wijken van de algemene regels vastlegt. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (nationaal belang 13) en de EHS (nationaal belang 10). Van deze laatste zullen de artikelen op een later tijdstip aan het Barro worden toegevoegd. De overige belangen vanuit de SVIR zullen in de ontwerpwijziging van het Barro terugkomen. Deze zal op een nader te bepalen tijdstip in werking treden. Uitzondering hierop is het nationale belang inzake buisleidingen. Deze wordt eerst beschreven in de Structuurvisie buisleidingen alvorens hiervoor regels in het Barro worden opgenomen. Het planvoornemen is niet in strijd met de nationale belangen zoals deze zijn uitgewerkt in het Barro. Derhalve vormt deze AMvB dan ook geen belemmering ten aanzien van het bestemmingsplan.

3.2.6 Modernisering Monumentenzorg

De monumentenwet stamt oorspronkelijk uit het begin van de twintigste eeuw. Het denken over de omgang met monumenten is sindsdien sterk veranderd. Kenmerken zijn een verschuiving in denken van object naar gebied en van behoud naar ontwikkeling. Ook het denken over de organisatie van de monumentenzorg is veranderd. Daarom moet het systeem worden aangepast aan de ontwikkelingen.

De modernisering monumentenzorg is gebaseerd op 3 pijlers:

- Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening:
Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijker rol spelen.
- Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving:
Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.
- Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen:
Historische gebouwen, complexen, terreinen en landschappen kunnen hun functie en daarmee hun gebruik verliezen. Dit kan leiden tot verval waardoor belangrijke cultuur-historische waarden verloren gegaan. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud. Eigenaren kunnen hiervoor subsidie krijgen, zowel voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor een nieuwe bestemming als voor het wind- en waterdicht houden van de monumenten tijdens de ontwikkeling.

Nieuwe bestemmingen zoeken voor cultuurhistorisch waardevolle gebouwen heeft alles te maken met tijd. Er moet voldoende tijd zijn om passende functies te vinden, goede plannen te maken en investeerders te interesseren.

Tegelijkertijd moet voorkomen worden dat gebouwen en terreinen tijdens het zoeken naar nieuwe functies vervallen en verloederen. Bovenal is goede timing nodig, om de momenten te benutten waarop een doorbraak bereikt kan worden. In 2010 is in het besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Het is dus essentieel dat ruimtelijke ordening en erfgoed elkaar in een vroeg stadium van het plantraject vinden. Cultuurhistorische waarden zullen daarvoor bewust meegenomen moeten worden in de planvorming.

3.3 Provinciaal- en regionaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuisvestingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wet (en mogelijk ook op grond van milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgesteld. De POL aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro. Inmiddels is het POL2006 in 2008 en 2011 door provinciale staten geactualiseerd.

Met betrekking tot verstedelijking van en economische activiteiten in de landelijke gebieden wordt aangegeven in het POL2006 dat woningbouw en bedrijvigheid kan plaatsvinden binnen de contouren rondom de plattelandskernen. Het betreffende plangebied is gelegen buiten deze contouren. In het POL2006 is sprake van een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken- en waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied is gelegen binnen de beleidsregio Nationaal Landschap Zuid Limburg. In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Op de perspectievenkaart uit het POL2006 wordt het plangebied aangeduid als 'P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen' en 'P3 Veerkrachtige watersystemen'.



fig. 8 Perspectieven POL2006

Het perspectief 'P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen' maakt naast de EHS deel uit van de ecologische structuur van Limburg. Echter, waar de EHS voornamelijk natuur-, water- en bosgebieden betreft, heeft de POG met name betrekking op landbouwgebieden. De POG gaat uit van een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Dat wil zeggen dat het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden richtinggevend zijn voor ontwikkelingen binnen de POG. De landbouw moet meer landschapsgeoriënteerd plaatsvinden en het bebouwingsvrije karakter dient gehandhaafd te blijven. Daarnaast dient de toeristisch-recreatieve structuur in stand gehouden te worden. Hoewel binnen een POG de mogelijkheden tot ontplooiën van activiteiten wat ruimer zijn dan binnen de EHS, zijn ze ook hier maar beperkt. Dit geldt ook voor het plangebied. Versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden is de doelstelling en alleen activiteiten die hier aan bijdragen (bijv. functies betreffende toerisme, recreatie of landbouw) zijn toegestaan. Het bovenstaande beleidskader legt de nodige beperkingen op aan de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied. Aantasting van landschappelijke waarden dient te allen tijde voorkomen te worden. Ook mogen geen negatieve milieueffecten optreden. Met het huidige landschapsinrichtingsplan en de reeds gerestaureerde watermolen is reeds tegemoet gekomen aan deze randvoorwaarden; daarnaast vindt er ten opzicht van de bestaande situatie geen verdere intensivering van bebouwing plaats.

Het perspectief 'P3 Veerkrachtige watersystemen' is primair gericht op het bieden van ruimte aan grote waterlopen en rivieren. Daarnaast staat ook centraal het bestrijden van watertekorten, verdroging en erosie. Het ontwikkelen van functies binnen het gebied P3 is toegestaan, mits dit aansluit bij de genoemde doelen. Met name grondgebonden landbouw en recreatie komen veel voor in dergelijke gebieden. Ten behoeve van de bescherming van de aanwezige natuurlijke kwaliteiten, wordt binnen het POL een aantal gebieden aangewezen, waarbinnen de bescherming van bepaalde waarden centraal staat. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Meerssen, in een kwetsbaar en waardevol gebied. Er wordt een onderscheid gemaakt in kristallen, groene en blauwe waarden.

Op de kaart 'Kristallen waarden' is te zien dat het plangebied ligt in het Bodembeschermingsgebied Mergelland, waar wordt gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daartoe worden de doelstellingen en beleidslijnen met betrekking tot de nitraatproblematiek en het behoud van landschappelijke elementen gecontinueerd. Voor het bodembeschermingsgebied zijn in de Omgevingsverordening Limburg regels opgenomen met betrekking tot vestiging en uitbreiding van diverse soorten inrichtingen en constructies. Deze regels verbieden aantasting van het reliëf, graften en holle wegen door grondwerkzaamheden. Verder verbieden ze ontwateringswerkzaamheden in beekdalen, bronnen en bronzones. Tevens zijn handelingen die erosie bevorderen verboden. Van overtreding van deze regeling is bij de geplande ontwikkeling van een sedimentatiezone en verlegging van de beek geen sprake. Het plangebied is op de kaart 'Groene waarden' in overeenstemming met het hiervoor beschreven perspectief aangeduid als POG. In de directe omgeving zijn gebieden aanwezig die zijn aangeduid als bos- en natuurgebied, nieuw natuurgebied en beheersgebied. Dit betreft groene waarden. Deze groene waarden komen, mede door de natuurlijke inrichting, als gevolg van het planvoornemen niet in het geding. Op de kaarten 'Blauwe waarden' ligt het plangebied in een gedeelte dat is aangeduid als (beek)dalen en laagtes buiten het Maasdal. Beekdalen hebben vaak een ecologische functie als verbindingszone, zijn landschappelijk en cultuurhistorisch van belang als een bebouwingsarm, vaak nog kleinschalig gebied met een overwegend graslandkarakter, herbergen de 'haarvaten' van het veerkrachtige watersysteem en zijn zoekgebieden voor waterconservering en – retentie. Het reeds recentelijk vastgestelde bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Rothermolen' waarbij planologische ruimte is ontstaan voor de reeds gerealiseerde sedimentatiezone en een nieuw beektrace langs de Maastrichterweg, vormt een uitwerking van het voorgaande.

Resumé

Het POL levert voor het voornemen, waarbij sprake is van restauratie en herbestemming ten behoeve van een stedelijke functie, geen belemmeringen op. Aangezien openstelling voor recreatief medegebruik mogelijk is en het bouwvoornemen ook past binnen de Landgoederenzone Maastricht - Valkenburg aan Geul (paragraaf 3.3.5), bestaat er voldoende aanleiding om binnen bestaand provinciaal en regionaal beleid medewerking te verlenen.

3.3.2 POL aanvulling Diensten en Locaties

De POL-aanvulling Diensten en Locaties, bevat uitgangspunten voor een nieuw beleid voor kantoren, detailhandel en leisure in Limburg. De provincie wil de ontwikkeling van de dienstensector stimuleren door het bieden van voldoende en gevarieerde vestigingsruimte, zoveel mogelijk aansluitend bij de wensen van dienstverlenende bedrijven. Het accent van de dienstensector ligt in de stadsregio's met hun stedelijke dynamiek. De provincie onderscheidt centraal stedelijke gebieden (stadscentrum, (binnenstedelijke) randzone en stationsomgeving), woongebieden en stedelijke dienstenterreinen. Deze milieus onderscheiden zich door bepaalde kenmerken op het gebied van ruimtelijke kwaliteit (ruimtegebruik/representativiteit/functiemenging) en bereikbaarheid (auto/OV/parkeren). Binnen de stedelijke dynamiek van Maastricht valt de kern Rothen aan te merken als woongebied/woonwijk. Deze gebieden worden als vestigingsmilieu gezien voor kleine kantoren (inpasbaar in de gebouwde omgeving), kantoren aan huis (voor zover de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft) en baliefuncties (bij voorkeur gekoppeld aan winkelcentra). Aangezien het in casu om de herbestemming van een monument gaat, waarbij een duurzame kantoorfunctie wordt beoogd die economisch haalbaar is, wordt het onderhavige voornemen toelaatbaar geacht.

3.3.3 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering: LKM

Het Limburgs Kwaliteitsmenu voorziet in de vervanging van de provinciale regelingen met betrekking tot BOM+, VORM, Rood voor Groen en Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. De provinciale regelingen worden vervangen door de gemeentelijke uitwerkingen van het Limburgs Kwaliteitsmenu. De toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu komt daarmee, met uitzondering van (provinciale) inpassingplannen, in handen van de gemeenten. De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vormt onder andere het kader voor een nieuwe beleidsregel: het Limburgs Kwaliteitsmenu. Deze beleidsregel is binnen de begrenzing van de stedelijke dynamiek van toepassing in de perspectieven P2 en P3., zoals genoemd in het POL2006 e.v.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het "maagdelijke" buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan. We hebben het dan over nieuwe woningen, nieuwe woongebieden, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, glastuinbouw, R&T functies, niet-agrarische bedrijven en bedrijventerreinen. De contouren blijven, ook met de introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu, van kracht.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier gecompenseerd dient te worden. Daarbij is de vraag hoe die kwaliteit kan worden benaderd en welke wettelijke basis er is om een kwaliteitsbijdrage te vragen.

Het kwaliteitsmenu draait om ruimtelijke kwaliteit. Daarbij kan de vraag gesteld worden: Wat is dan precies die ruimtelijke kwaliteit? Dit is in het kwaliteitsmenu niet gedefinieerd. Kwaliteit is een begrip dat vooral op lokaal niveau invulling moet krijgen. Belangrijk daarin is de visie op een gebied; het gewenste streefbeeld voor dat buitengebied. Dit vormt de basis voor de vraag of een ontwikkeling kwalitatief past of niet. Bouwstenen voor het streefbeeld zijn onder andere de landschapsvisie of landschapsonwikkelingsplan (op basis van het provinciaal

landschapskader of landschapvisie), de recreatief toeristische visie, de landbouwvisie, het beeldkwaliteitplan en structuurplannen van de gemeente, het reconstructieplan, het plan vitaal platteland en het POL. De gemeentelijke structuurvisie heeft in de nieuwe Wro een belangrijke rol gekregen. Hierin worden de visie, de beleidskeuzen en hoofdlijnen van het gemeentelijke ruimtelijke beleid aangegeven.

De toeristische sector is voor Limburg een belangrijke sector. Voor de sector is de landschappelijke kwaliteit van groot belang. Het landschap vormt een trekker voor vele toeristen en vormt het aantrekkelijke decor waarin ook Limburgers graag recreëren. Het behoud en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten is dan ook van belang voor de sector zelf. De sector heeft er dus mede belang bij om, ten behoeve van de kwalitatieve verbetering van het recreatief toeristisch product, bij nieuwvestiging en uitbreiding van recreatieve en toeristische functies te zorgen dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit verbeterd wordt.

Overige (gebouwde) functies

Naast de in het kwaliteitsmenu benoemde modules genoemde en meer algemeen voorkomende categorieën van ontwikkelingen zijn er nog minder algemeen voorkomende ontwikkelingen die op een kwalitatieve wijze dienen te worden benaderd. De provincie maakt daarbij onderscheid in niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen, waarbij de vestiging buiten de contour functioneel of ruimtelijk noodzakelijk is en anderzijds in commerciële voorzieningen die uit oogpunt van rust, ruimte of andere motieven een locatie zoeken buiten de contour, zoals bijvoorbeeld zorginstellingen. Ook functieverandering en herontwikkeling kunnen redenen zijn om op een meer kwalitatieve manier met bestemmingsveranderingen om te gaan.

Commerciële voorzieningen

Voor commerciële voorzieningen die niet onder de genoemde modules in het LKM vallen, geldt een kwaliteitsbeleid. Er wordt voorzien in maatwerk, waarbij een kwalitatieve benadering uitgangspunt is. De kwaliteit van de ontwikkeling dient objectief beoordeeld te worden. Uit de ruimtelijke afweging moet blijken of vestiging buiten de contour aanvaardbaar is. Zo ja, dan dient de ontwikkeling, naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing ter plaatse, per saldo bij te dragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is een kwaliteitsbijdrage verplicht. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit ter plekke en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de eventuele waardeverandering door de bestemmingswijziging. In de financieel-economische onderbouwing die deel uitmaakt van dit deze herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" is opgenomen hoe deze kwaliteitsbijdrage bij de herbestemming van de Rothermolen heeft plaatsgevonden.

3.3.4 Provinciaal Omgevingsplan 2014 "Voor de Kwaliteit van Limburg"

De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

En uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De Provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen. De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Samen met het plan-MER, de Omgevingsverordening en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma (PVVp) is vaststelling van het POL2014 absoluut geen eindpunt, maar markeert de overgang naar een fase waarin regionale uitwerkingen centraal staan én waarin partners worden uitgenodigd om in de geest van het POL te werken aan de kwaliteit van Limburg.

De belangrijkste uitdagingen en opgaven

Voor de langere termijn is de opgave om te bouwen aan een robuust raamwerk, bestaande uit levendige centra en interactiemilieus, die multimodaal bereikbaar zijn, in een aantrekkelijk landschap. Het vestigingsklimaat, de kenniseconomie en de inwoners hebben baat bij aantrekkelijke centra met een interessante mix aan kennis, cultuur en voorzieningen, waar men elkaar kan ontmoeten. In deze interactiemilieus draait het om nabijheid, kwaliteit van de openbare ruimte en 'placemaking'. Voor de regio Zuid-Limburg zijn de binnensteden van Maastricht, Heerlen en Sittard de belangrijkste ontmoetingsplekken waar deze mix kan worden aangetroffen. Maar ook buiten de binnensteden hebben zich levendige ontmoetingsplekken ontwikkeld. Er is een onderscheid te maken tussen 5 verschillende interactiemilieus: stedelijke centra, campussen, overige regionale voorzieningen, publiekstrekken en logistieke knooppunten.

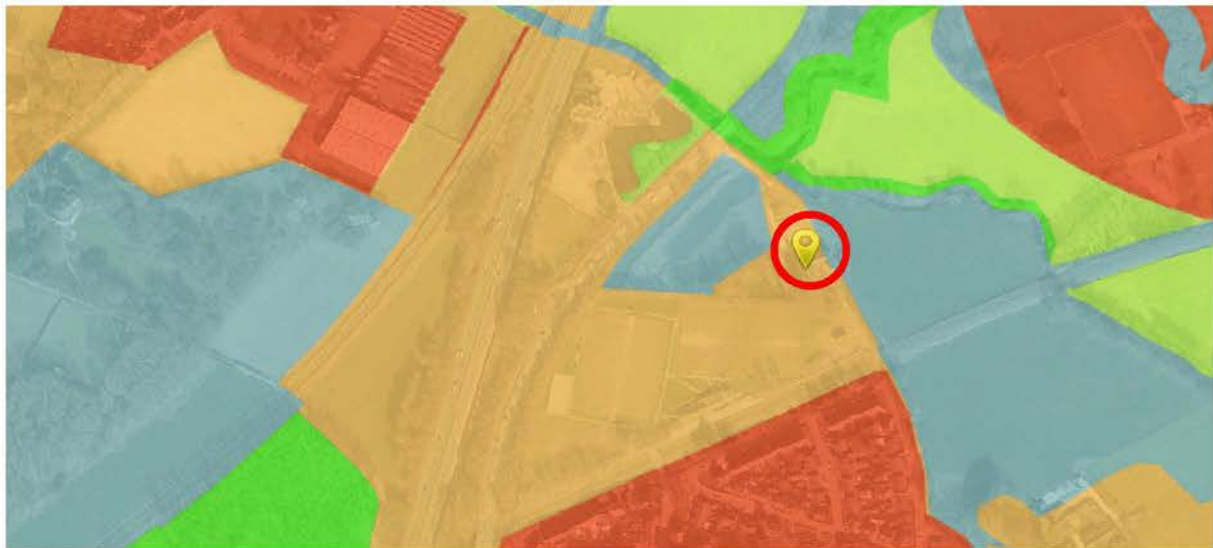


fig. 9 Zonering POL2014

Het Nationaal Landschap Zuid Limburg is gelegen binnen de (euregionale) metropool Luik-Eupen-Aken-Parkstad-Sittard-Genk-Hasselt-Maastricht als onderdeel van het grensoverschrijdende Drielandenpark. Het is een uitloopgebied van de steden waarvan de 'quality of life' belangrijk is voor het Zuid-Limburgse leef- en vestigingsklimaat. Het gebied kent een hoge dichtheid aan cultuurhistorisch erfgoed waaronder veel monumenten. Daarnaast vormt dit gebied met haar sterke versnijding door riviertjes als Jeker, Voer, Gulp, Geul, Geleenbeek, Worm en Roode Beek een zeer aantrekkelijk gebied voor de vrijetijdseconomie. Bovendien bevindt zich in de ondergrond een grondwatervoorraad van grote betekenis voor menselijke consumptie en regionale industrie. Bezoekers en toeristen van ver weg, maar ook de in Zuid-Limburg wonende (kennis)werkers en stedelingen, komen naar dit gebied om te genieten van de rust en ruimte en het afwisselende landschap.

3.3.5 Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen verkavelingen en ontsluitingen. 'Zuinig ruimtegebruik', 'milieuvriendelijk, veilig en snel verkeer en vervoer' en 'natuur' zullen bijvoorbeeld meer aandacht moeten krijgen. Andere aspecten waar in het kader van duurzame stedenbouw rekening mee gehouden moet worden zijn het waterhuishoudingsstelsel (duurzaam waterbeheer), de invloed van het plan op de omgeving en de bestaande waarden, natuur en landschapsstructuren en landschapselementen.

Duurzaam bouwen (DuBo) raakt in steeds bredere kring in de belangstelling en geleidelijk aan krijgen milieuaspecten een volwaardige plaats in het traject van ontwerpen, realiseren en beheren van bebouwing. In de praktijk betekent duurzaam bouwen dat aandacht uit gaat naar aspecten als het materiaalgebruik, de vormgeving van bouwblok, het gebruik van wind- en/of zonne-energie, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen. Bij deze laatste moeten gebouwen op eenvoudige wijze geschikt gemaakt kunnen worden voor hergebruik, zodat de levensduur wordt verlengd. Het Basispakket Duurzaam Bouwen omvat een selectie van duurzaamheidsmaatregelen, die volledig in overeenstemming zijn met de maatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen. De monumentale waarden van de hoofdbebouwing mogen daarbij echter niet in het geding komen.

3.3.6 Landgoederenzone Maastricht – Valkenburg aan de Geul

Zuid-Limburg is voor toerisme en recreatie een bijzonder en kansrijk gebied. Maar het is ook een kwetsbare regio die nieuwe, liefst innovatieve bedrijvigheid nodig heeft. Daarom is het belangrijk om Maastricht en Valkenburg, én het tussenliggende gebied (landgoederenzone en Geuldal), aantrekkelijker te maken. Om dat te bereiken is een samenhangend beleid nodig: binnen het plangebied kijken de Provincie Limburg en de gemeenten Maastricht, Meerssen en Valkenburg aan de Geul op een nieuwe manier naar hun toekomst. Samen ontwikkelen zij een visie ter verbetering van ondermeer toerisme en recreatie in de regio. De strategie is om het plangebied te ontwikkelen tot 'één groene weldadige stad', waar zowel inwoners als bezoekers in de toekomst kunnen genieten van cultuur, natuur, historie, wellness, zorg en gastronomie.

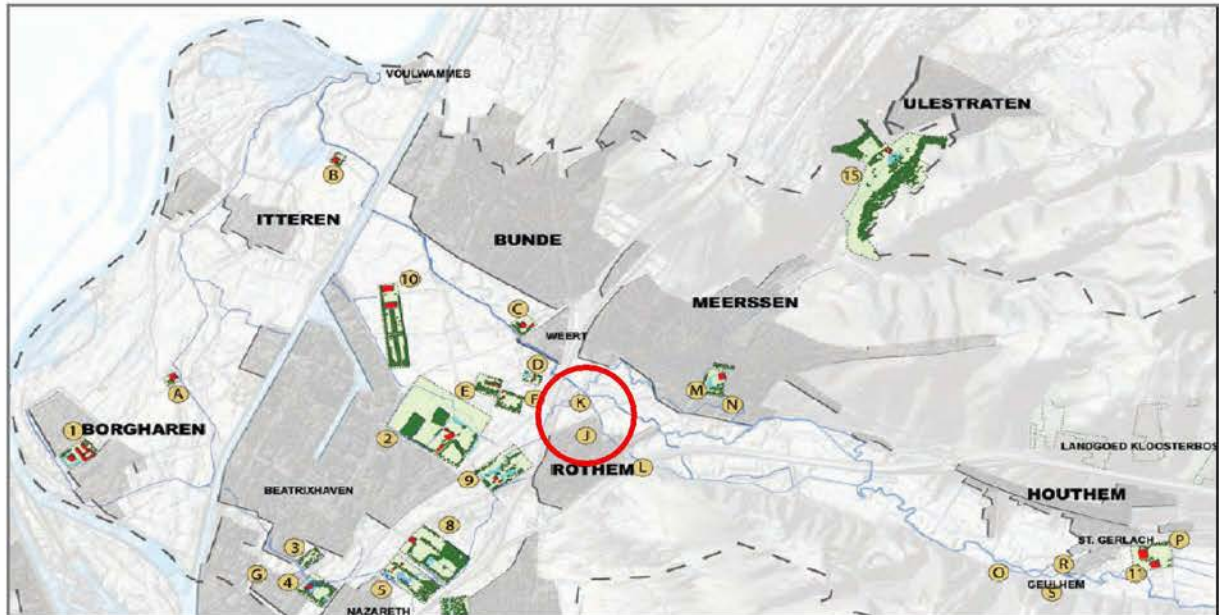


fig. 10 Ligging binnen Landgoederenzone Maastricht – Valkenburg aan de Geul (K)

Direct ten zuiden van Meerssen vormen twee takken van de Geul een eiland. De beekarmen liggen ingebed in de historische context van monumentale gebouwen (zoals de Poort der Geulvallei uit 1824) en drie watermolens, te weten de Rothermolen, de Oliemolen en de Groote Molen (één van Limburgs oudste molens).

De aantrekkingskracht van het Meerssense Geuldal ligt in de cultuurhistorische waarde van de villa's, de landschappelijke waarde van de landgoederen en het pure en ruige karakter van de natuur. Gecombineerd met de stadskern levert dit bijzondere kansen om in te spelen op de toenemende belangstelling voor echte voeding, bewust en gezond leven en genieten.

Prioritaire projecten

De prioritaire projecten zijn ontstaan door de vijf speerpunten (watersysteem, landschappelijk & ecologisch raamwerk, boedel van erfgoed, economie & functies, ontsluiting & toegankelijkheid) over elkaar heen te leggen en te kijken waar meerdere zaken samenkomen. De gebieden die uit deze exercitie zijn ontstaan, zijn vertaald naar prioritaire projecten. De Rothermolen maakt ook deel uit van deze prioritering. Onder prioriteit 3 "Knooppunt Meerssen" wordt dit als volgt omschreven:

Uitvoering geven aan het Meerjarenprogramma Ontsnippering en aanvullend bouwen aan oost-west relaties in de recreatieve routestructuur. Ook het inpassen van objecten als de Rothermolen, Meerssen Papier, Weerterhof in een fraaie landschappelijke, niet versnipperde omgeving, behoort tot de opgave.

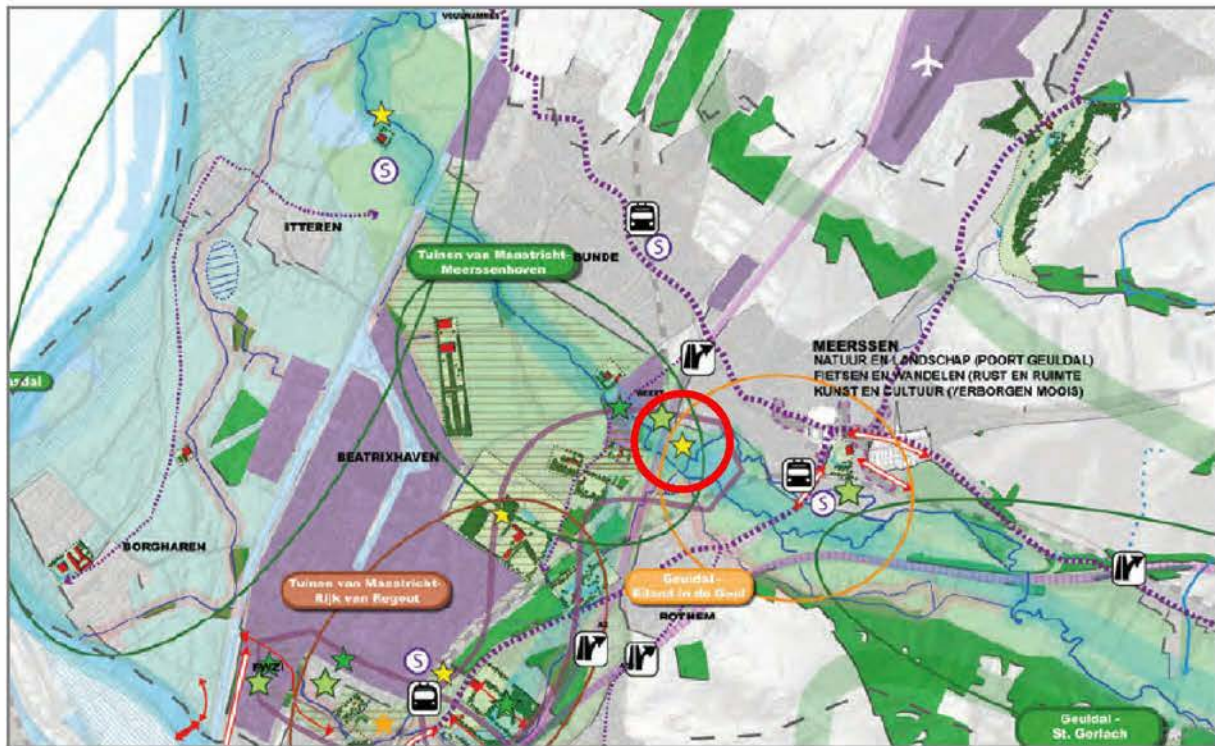


fig. 11 Uitsnede Integrale gebiedsvisie voor de Landgoederenzone

Onder het thema 'Puur genieten in sfeervol Meerssen' kunnen diverse eigentijdse producten worden ontwikkeld die zullen bijdragen aan een groter onderscheidend vermogen van en een betere concurrentiepositie voor het gebied tussen Maastricht en Valkenburg. Het versterkende thema voor en rondom de Rothermolen richt zich op (hoogwaardige) zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en leisure.

3.4 Gemeentelijk Beleid

3.4.1 Bestemmingsplan

De gronden die deel uitmaken van het plangebied zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Meerssen. De bij dit plan behorende plankaart laat zien dat het projectgebied de bestemming 'Wonen', 'Natuur' en 'Verkeer' heeft (zie ook de uitsnede hiernaast). Artikel 27 'Wonen' van de voorschriften van het bestemmingsplan geeft aan dat op de gronden met de bestemming 'Wonen' slechts gebouwen en andere bouwwerken mogen worden opgericht welke qua aard en afmeting bij deze bestemming passen. Binnen de bestemmingsomschrijving worden tuinen en erven, groen en groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van zorgvuldig regenwaterbeheer, nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en ontvangstruimte t.b.v de watermolen ook tot het toegestane gebruik gerekend.

Daarnaast zijn Burgemeester en Wethouders volgens dit artikel bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden en/of landschappelijke openheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken of de ruimtelijke kwaliteit en/of het stedenbouwkundig beeld ter plaatse. Naast het voornoemde gebruik zijn tevens een aantal ontheffingsmogelijkheden opgenomen, waarbij het college van B&W onder voorwaarden medewerking kan verlenen voor het toestaan van ondermeer aan huis verbonden beroepen en bed- and breakfast.

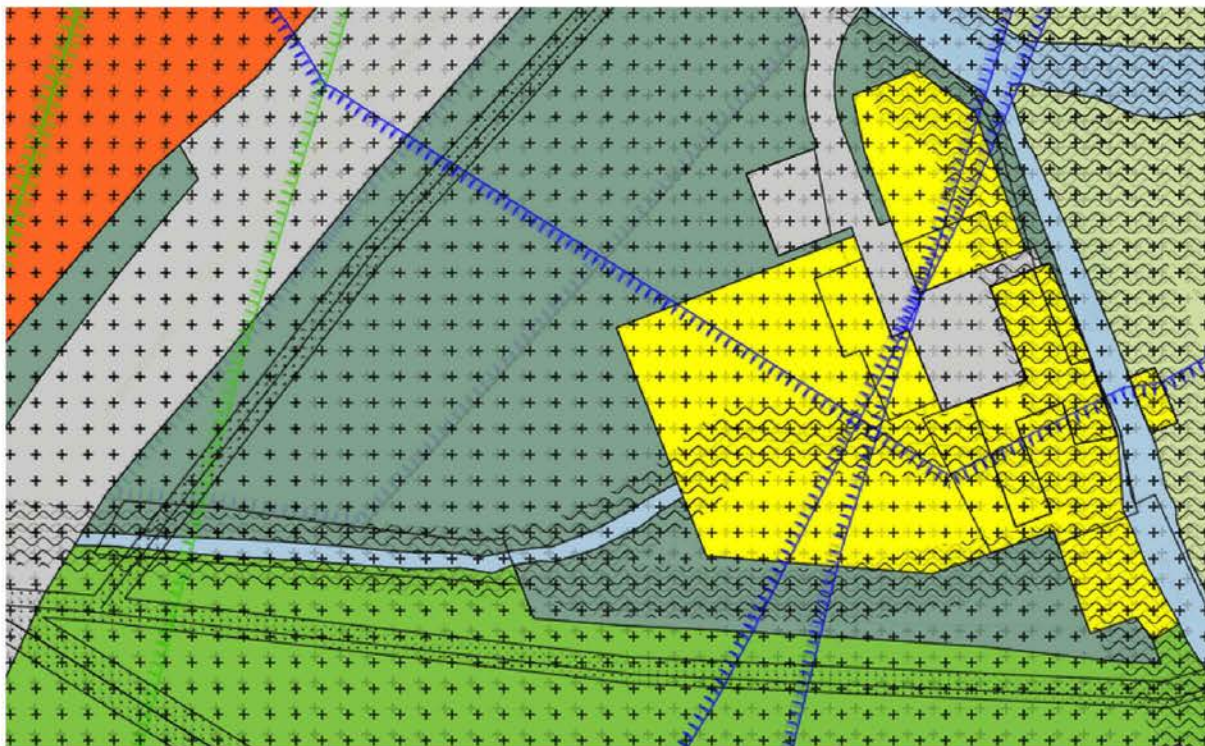


fig. 12 Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied" Meerssen

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling van gebruik van de watermolen in de vorm van ontmoeten, educatie en werken geen overeenstemming vormt met gebruik zoals omschreven in het vigerende bestemmingsplan. De eigenaren hebben per brief van 10 mei 2012 een principeverzoek aan de gemeente Meerssen gestuurd, waarin al blijkt werd gegeven van het voorgenomen gebruik. Het college van B&W van de gemeente Meerssen heeft vervolgens gereageerd door aan te geven mee te willen werken, onder de voorwaarden dat de cultuurhistorische waarde van het gebouw en de landschappelijke en natuurlijke waarden van de omgeving behouden dienen te blijven. Derhalve wordt in dit bestemmingsplan de onderbouwing geboden om het gebruik ten behoeve van 'Wonen' uit te breiden met gemengde functies bestaande uit kantoor- onderwijs en horecadoeleinden.

3.4.2 Toekomstvisie Meerssen

De herijking van de Toekomstvisie in 2009 laat een duidelijke keuze 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. Het gemeentebestuur beseft dat zij voor haar lokale ambities afhankelijk is van andere partijen: overheden, maatschappelijke instellingen en bedrijfsleven. Juist om aan haar verantwoordelijkheid voor de burgers in de gemeente te kunnen voldoen, is de gemeente Meerssen bereid om bevoegdheden aan anderen over te dragen en intensief, transparant en slim samen te werken met partners.

De gemeente Meerssen ligt in het Nationaal Landschap van het Limburgse Heuvelland en in de nabijheid van Maastricht, Sittard-Geleen en Heerlen. De gemeente heeft een landelijk en groen karakter en fungeert ten opzichte van de stedelijke gebieden als groene buffer. De landelijkheid van de omgeving en de goede bereikbaarheid van de grotere steden in de omgeving hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van Meerssen tot forensengemeente. De kwaliteit van de woonomgeving wordt door de inwoners van Meerssen zeer gewaardeerd. Meerssen is een woongemeente die zich graag afficheert als 'sfeervol'.

Voorwaarde voor een woongemeente zijn voldoende private voorzieningen die daarop aansluiten. De gemeente onderkent haar beperkingen op dit punt. Om voldoende economische bedrijvigheid voor de kernen te behouden

investeert de gemeente fors in facetten van de Meerssense leefomgeving waarover het gemeentebestuur wel zeggingskracht heeft. Door te zorgen voor een aantrekkelijke fysieke en sociale woonomgeving en goed bereikbare, aantrekkelijke bedrijvenlocaties ambieert Meerssen de lokale afzetmarkt te stimuleren en daarmee economische bedrijvigheid de juiste impulsen te geven. Samenwerking vindt plaats op het terrein van gezamenlijke subsidies starterscoördinatie, op het gebied van innoverend arbeidsmarktbeleid (onder regie van de gemeente Maastricht) en een gezamenlijk beleid bedrijvenlocaties onder regie van de provincie Limburg.

Bestaande, karakteristieke en historische bebouwing voorzien van een passende functie past bij de ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen die in de Toekomstvisie worden geschetst. De toenemende behoefte aan volwasseneducatie en invulling van de aantrekkende werking voor bezoekers van de Landgoederenzone zorgen voor een verhoogde leefbaarheid en zichtbaarheid van de cultuurhistorie ter plaatse van de Rothermolen.

3.4.3 Welstand

Om kwaliteit te bereiken is verwijzing naar een goed stedenbouwkundig beeld onontkoombaar. Daarmee loopt de gemeente het gevaar subjectieve criteria te hanteren. De gemeente heeft, in samenwerking met de regio, derhalve in het kader van de Woningwet de 'Visie Welstandsbeleid Gemeente Meerssen' vervaardigd. Het welstandsbeleid van de gemeente Meerssen kent vier 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. Welstandniveau 1 is het zwaarste niveau. Dit zijn gebieden met een gave en hoogwaardige omgeving die een grote uitstraling en een gave structuur hebben met veel bijzondere elementen. Het beleid binnen deze gebieden is gericht op beschermen en actief verbeteren met behulp van strenge welstandseisen. De gebieden die onder welstandsniveau 2 vallen zijn potentieel gevoelige gebieden met een herkenbare structuur en bijzondere elementen. Het beleid binnen deze gebieden is gericht op het handhaven en benutten van kansen voor verbetering. Onder welstandsniveau 3 vallen de reguliere gebieden met gemengde kwaliteiten. Het beleid binnen deze gebieden is gericht op het handhaven van minimale kwaliteiten, waarbij een normale welstandstoetsing wordt toegepast. Welstandniveau 4 betreft de welstandvrije gebieden. Deze gebieden kennen een zeer lage kwaliteit van de omgeving en elementen en zijn van zeer gering belang voor de uitstraling van het geheel. Of het betreft juist gebieden met een hoog zelfregulerend vermogen. Binnen deze gebieden geldt geen welstandstoetsing en is dus geen sturing mogelijk. Het gehele buitengebied valt onder 'Buitengebied welstandsniveau 2'.

Het welstandbeleid binnen het buitengebied is primair gericht op handhaving van de bestaande opzet binnen de bestaande landschappelijke gegevens met bijzondere zorg voor de vijfde gevel. De bestaande landschappelijke context kan in schaalgrootte (ruilverkaveling en grootschalige agribusiness) sterk verschillen van kleinschalige historische verkaveling met boomgaarden en hagen omzoomde boerderijtjes. Vooral bij commerciële activiteiten dient reclamevoering zorgvuldig te zijn. De gebiedsgerichte criteria kunnen een bijdrage leveren aan sturing naar de gewenste kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. In de welstandsvisie worden de volgende gebiedsgerichte criteria voor het buitengebied gegeven:

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het buitengebied.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn, waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- Mogelijkheden moeten worden benut voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het gebied nieuwe impulsen te geven en aanwezige verstoringen op te heffen.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, hoogteverschillen, 'vijfde gevel', relatie met landschap.

Beeldkwaliteitsplan

Door Taken Landschapsarchitectuur & ecologie is per 14 januari 2009 een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De uitgangspunten voor de stedenbouwkundige structuur, beeldkwaliteit en groen is in dit document verwoord en vormt voor de welstandscommissie een leidend document bij de inrichting en herbestemming van de Rothermolen.

3.4.4 Landschapsbeleidsplan

Het Landschapsbeleidsplan (1990) geeft een model van de landschappelijke macrostructuur rondom de kernen van de gemeente Meerssen. De macrozonering vormt de ruggengraat voor de landschappelijke structuur van de gemeente. De visueel-landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische betekenis van de verschillende terrassen en zones hebben geleid tot deze waardering. Het Landschapsbeleidsplan geeft onder andere aan dat de bestaande hellingboscomplexen behouden en beheerd dienen te worden en dat de langgerekte zone van het Geuldal dient te worden opgehouden. In het Geuldal worden maatregelen uitgevoerd om natuurontwikkeling te realiseren (Beneden Geuldalproject/project van bron tot monding).

3.4.5 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.

3.4.6 Beleidsplan verkeer en vervoer

Het doel van dit beleidsplan is om systematisch een samenhangend beleid te formuleren en uit te voeren waarin alle aspecten integraal zijn verwerkt. Met het oog op een duurzaam veilig wegennet is vastgesteld wat de functie van elke weg is. Daarbij dient in de toekomst het feitelijk gebruik en de vormgeving van de infrastructuur af te worden gestemd op de functie die de weg heeft gekregen, waarbij er een duidelijke regionale afstemming dient plaats te vinden.

3.4.7 Beleidsnotitie Erfgoed en Toerisme

In zowel de toekomstvisie 2020 als het bestuursakkoord 2010-2014 is nadrukkelijk uitgesproken dat van een betere benutting van de toeristische potenties sprake dient te zijn. De Beleidsnotitie Erfgoed en Toerisme bouwt voort op de bevindingen en resultaten van het toeristisch beleids- en actieplan dat in 2007 is opgesteld. Uit dit plan is gebleken dat een zeer groot aandeel van de toeristen de gemeente Meerssen als aantrekkelijk ervaren. Het is zaak meer bezoekers naar de gemeente te trekken en hen langer vast te houden en vaker terug te laten komen. Hierbij dient men zich te richten op wat Meerssen uniek maakt ten opzichte van omringende gemeenten. Het rijke erfgoed en waardevolle landschapsstructuur, de belangrijkste kwaliteiten waarin men zich kan onderscheiden, zullen centraal staan. Gericht wordt op een duurzame extensieve vorm van toerisme waarbij verschillende doelen worden nagestreefd: stimuleren van de economie, behoud van leefbaarheid, instandhouding cultuurhistorische en landschappelijke waarden en het vergroten van draagvlak van deze waarden.

Beleidsuitgangspunten

Met de vaststelling van de beleidsnotitie wil het gemeentebestuur op een innovatieve wijze richting geven aan het verder uitbouwen van de toeristische mogelijkheden van de gemeente Meerssen, waarbij het rijke erfgoed en landschap centraal dient te staan. De doelstellingen van het beleid zijn:

1. De historische en landschappelijke structuren en het beheer van erfgoed beter verankeren in het ruimtelijk beleid en door middel van een gebiedsgerichte integrale aanpak de problemen en uitdagingen op gebied van natuur en landschap, milieu, recreatie en toerisme oppakken.
2. Door één gemeenschappelijke toeristische visie de structuur en randvoorwaarden scheppen, zodat lokale ondernemers hierop kunnen inhaken en bestaande en nieuwe ontwikkelingen en initiatieven van ondernemers en belangengroepen gestimuleerd en gekanaliseerd worden zodat deze elkaar onderling kunnen versterken.
3. Op een authentieke manier gebruikmaken van cultuurhistorie om toeristische producten meerwaarde te geven waarbij een extensieve, duurzame vorm van toerisme wordt gestimuleerd met een dusdanige kwaliteit dat deze aansluit op de huidige wensen van de toerist.
4. De kennis van het rijke verleden van de gemeente en toeristische potenties Meerssen bereikbaar en tastbaar maken voor een grotere groep, zowel binnen als buiten de gemeente en deze informatie tevens gebruiken om een verbeterd beheer en onderhoud mogelijk te maken en innovatieve combinaties mogelijk te maken.
5. Bewustwording stimuleren en draagvlak vergroten voor de instandhouding van het erfgoed en landschap van de gemeente Meerssen waardoor dit beter door de mensen uitgedragen kan worden

De gemeente zal bij het bereiken van deze doelen een stimulerende en faciliterende rol innemen en zal niet als ondernemer het toeristische veld betreden. Dit zal meer in ondersteunende en voorwaardenscheppende sfeer zijn waarbij vooral gericht wordt op het sturen en reguleren van (soms reeds in gang gezette) ontwikkelingen door private en (semi)publieke ontwikkelingen, zodat de kwaliteit blijft gewaarborgd. Tevens zal de gemeente zich inzetten om de nodige kennis en contacten toegankelijk te maken, zodat eenieder hiervan kan profiteren.

3.4.8 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Meerssen

De structuurvisie voor het buitengebied is een gedetailleerd document, gebaseerd op de reeds bestaande beleidsstukken en uitgebreid met de thema's uit het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het Limburgs Kwaliteitsmenu is een door de provincie Limburg opgesteld beleidsdocument, dat als doel heeft gemeenten een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met de gewenste kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De provincie vraagt de gemeenten in Limburg om het LKM over te nemen en uit te werken tot een gemeentelijk kwaliteitsmenu, zodat het toegesneden is op de lokale omstandigheden en behoeften. Dit gemeentelijk kwaliteitsmenu dient bij voorkeur verankerd te worden in een gemeentelijke structuurvisie. Voor de gemeente Meerssen is dit de 'Structuurvisie Buitengebied'. Het LKM is op basis van het besluit van het college van burgemeester en wethouders op 17 november 2010 overgenomen. De Rothermolen is binnen de gebiedstypologie 'Landgoederenzone' gelegen.

De 'Structuurvisie Buitengebied' kenmerkt zich door een beschrijving en verbeelding van hetgeen voor de komende tijdsperiode, ongeveer 10 jaar, ruimtelijk beleidsmatig gewenst is en kent vooral een ontwikkelingsgericht karakter.

Voor ontwikkelingen in het buitengebied geldt als algemeen uitgangspunt dat gestreefd wordt naar de instandhouding en ontwikkeling van een duurzaam gebruik van het landelijk gebied, zowel ten behoeve van de landbouw als de natuur en het landschap.

De gemeente Meerssen past het kwaliteitsmenu toe op basis van de structuurvisie. De kwaliteitsbijdragen worden in eerste instantie ter compensatie ter plaatse van het initiatief zelf uitgevoerd en in tweede instantie in het gemeentelijk kwaliteitsfonds gestort. Het kwaliteitsfonds wordt ingezet voor 'algemene nutte' en niet voor een specifiek iemand. Met het kwaliteitsfonds dient dus concreet een aantal maatregelen uitgevoerd te worden die de kwaliteit van het buitengebied verbeteren.

Samenhang met Structuurvisie

Het uitgangspunt van het Centrum Voor Werk en Opleiden (CVWO) is het creëren van een beleefomgeving door de combinatie van flexibiliteit, historie en maatschappelijke invulling. Elkaar ontmoeten, (samen)werken en inspireren in een natuurrijke, pure omgeving. Er bestaat ondermeer een pilot met een stichting die reïntegratie trajecten verzorgt voor jongeren tussen de 18 en 27 om het groenonderhoud uit te voeren. De intentie is ook hier om dit in de nieuwe situatie te continueren.

Alle ruimtes zijn flexibel inzetbaar; de ene dag faciliteren de ruimtes de geestelijke ontwikkeling voor een zakelijke groep en de andere dag zijn het werkplekken voor individuele ontwikkeling van de geest. Dit betekent dat voor weinig ruimten, met uitzondering van de vaste kantoorruimtes en een deel van de F&B op de begane grond, specifiek vaststaat, wat de invulling van de volgende week wordt. Het concept nodigt bezoekers uit om te allen tijde binnenlopen en gebruik te maken van de ruimtes en faciliteiten. De veelzijdigheid van het object en de omgeving maakt het mogelijk om een platform te creëren met vele functies. De Rothermolen wordt een object dat zich uitstekend leent voor het organiseren en openstellen voor meetings, co-working, incentives (stimulansen), exhibitions (tentoonstellingen) en conventions (congressen). De F&B op de begane grond is de centrale ontmoetingsplek van het concept. De F&B is tevens toegankelijk voor de passerende wandelaar, fietser of omwonende. De diversiteit aan aanwezige gebruikers krijgt hier de mogelijkheid elkaar te ontmoeten. De noordelijke vleugel van het gebouw is voorzien voor vaste kantoorplekken. De resterende ruimtes zijn in te zetten voor overleggen, bijeenkomsten en/of als werkplek. Het 'Centrum voor Werk en Opleiden (CVWO) is een flexibele en creatieve partner voor het duurzaam faciliteren van voorzieningen ten behoeve van geestontwikkeling. CVWO stelt de gebruiker en bezoeker in staat om op een creatieve, flexibele en duurzame faciliteiten te gebruiken voor geestontwikkeling, op een dusdanige manier dat een eerder vastgesteld doel (sneller) te bereiken is. CVWO heeft een laagdrempelig, toegankelijk karakter en stimuleert de optimale ontwikkeling van mensen en organisaties door ruimtes en diensten te faciliteren.

4. SECTORALE ASPECTEN

4.1 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Bij de Rothermolen worden stallen en schuren vervangen (inmiddels gesloopt) door nieuw te realiseren woningen. Het agrarisch gebruik wordt hier beëindigd en inmiddels is een nieuwe functie in de vorm van 'Wonen' aan de gronden toegekend. Gelet op het voormalige (agrarisch) gebruik is naast het 'standaard' historisch bodemonderzoek (NVN 5725), ook een zogenaamd verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) noodzakelijk. Hierbij dient de hele voormalige bouwkafeel in het onderzoek te worden betrokken. Voor de genoemde functies zijn reeds de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Bureau Aelmans Eco heeft een verkennend bodemonderzoek verricht aan de Molenweg 5 en 7 te Rothem (rapportnr. 01/04031/V/E/HW, d.d. 14 augustus 2001). Een onderdeel van dit onderzoek is het historische bodemonderzoek. Op basis van het historische vooronderzoek is de onderzoeksstrategie voor het verkennende bodemonderzoek bepaald. Het projectgebied is bij onderhavig onderzoek in verschillende delen opgesplitst. In het laatste hoofdstuk van het verkennend bodemonderzoek wordt aangegeven dat gesteld kan worden dat de onderzoekslocatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor het toekomstige gebruik als woon- en kantorencomplex en bovendien dat de analyseresultaten van dien aard zijn dat een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Actualisatie vooronderzoek

Het doel van de actualisatie van het vooronderzoek (NVM 5725) is het verkrijgen van een indicatie of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie na 2001 is verontreinigd. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de richtlijnen die gehanteerd zijn in de Nederlandse Voornorm 5725); "Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek".

Op basis van het verrichte onderzoek kan het volgende worden gesteld:

Uit de voorhanden zijnde historische informatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging. Daarnaast vindt er enige overlapping plaats van de in 2001 en 2008 uitgevoerde bodemonderzoeken met betrekking tot het huidige te onderzoeken perceelsgedeelte. Daar in 2001 en 2008 lichte verontreinigingen zijn aangetroffen, ligt het in de lijn der verwachting dat ter plaatse van het resterende direct aansluitend gelegen terreingedeelte eveneens licht verhoogde parameters zullen worden aangetroffen.

Destijds is op basis van deze lichte verontreinigingen geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen en-of bezwaren zijn tegen welk toekomstig gebruik dan ook. Ten aanzien van de voorhanden zijnde historische informatie en de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken op en direct langs de locatie luidt, op basis van vorenstaande, de hypothese: 'onverdacht' met betrekking tot het feit dat alhier geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, van toepassing.

Echter de locatie is gelgen binnen een diffuus verontreinigd gebied alwaar lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen (zink, cadmium en lood) en licht verontreinigd met PAK. Op basis hiervan dient de locatie als 'verdacht te worden beschouwd.

Met betrekking tot de parameter asbest, plaatselijk aanwezig op het maaiveld, wordt geadviseerd deze middels handpicking te verwijderen (conform mogelijk nog protocol SC 540).

Van belang is voorts dat de verantwoordelijkheid van Aelmans Eco B.V. voor het historisch bodemonderzoek beperkt is tot de resultaten ten grondslag liggende en de op het moment van het onderzoek ter beschikking staande gegevens. Het uiteindelijk vaststellen van het bestemmingsplan en verlenen van de omgevingsvergunning ligt ter competentie bij het bevoegd gezag, in deze de gemeente Meerssen.

Evaluatierapport bodemsanering

Nabij het plangebied is een sanering uitgevoerd als gevolg van een verontreiniging met asbest. In het evaluatierapport opgesteld door Aelmans Eco B.V. d.d. 14 augustus 2012 is een weergave opgenomen van het saneren. De saneringslocatie voldoet inmiddels aan de gestelde terugsaneerwaarde <100 mg/kgds. Op basis hiervan is er geen nazorg van toepassing met betrekking tot asbest. De saneringslocatie is ten tijde van het bschikken van het saneringsplan gelegen binnen het deelgebied 2 (Mechelen-Meerssen), waarvoor toentertijd het Beleidskader Actief Bodembeheer Geuldal is opgesteld.

In 2011 is de 'Nota Bodembeheer Meerssen' opgesteld, waarin de gemeente Meerssen lokaal beleid heeft vastgesteld. De nota beschrijft op welke wijze de gemeente invulling geeft aan het Besluit bodemkwaliteit zoals dat met ingang van 1 juli 2008 van kracht is geworden. In deze nota is de saneringslocatie gelegen binnen het deelgebied 'Geuldal', waarvoor het waterschap Roer en Overmaas (Geul) bevoegd gezag is.

Het waterschap Roer en Overmaas is voornemens het bestaande beleid voor actief bodembeheer Geul te evalueren in 2012. Indien er grondverzet plaatsvindt naar de zone Geuldal, zal in overleg met het waterschap moeten worden vastgesteld wie bevoegd gezag is en welk beleidskader van toepassing is.

4.2 Geluid

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Rondom het plangebied zijn 30 km/h-wegen aanwezig die op basis van hun snelheidsregime zijn gedezoneerd. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk).

De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg, gemeten vanuit de kant van de weg. Onder stedelijk gebied wordt verstaan: 'het gebied binnen de bebouwde kom, doch met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend binnen zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens' (artikel 1 Wgh). Diverse wegen rondom het plangebied zijn zone-plichtige wegen in het kader van de Wet geluidhinder. De zone voor deze wegen bedraagt in buitenstedelijk gebied:

- voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Dit betekent dat bij het oprichten van een gevoelige bestemming binnen deze zone altijd een akoestisch onderzoek is vereist, waarbij voldaan dient te worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Een kantoorfunctie is géén "geluidsbeschermenswaardige bestemming" in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). De geluidbelasting van de kantoren is daarom niet aan beperkingen gebonden. Daar de woonbestemming reeds is toegekend (en deels vervalt) behoeft een aanvullend akoestisch onderzoek derhalve niet te worden uitgevoerd. Wel dient aandacht te blijven bestaan voor de eventuele invloed van de kantoorfunctie op de bestaande woonfunctie.

4.3 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a)
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek

Met het bestemmingsplanplan wordt de ontwikkeling van voornamelijk kantoren en horeca mogelijk gemaakt. De meest gevoelige functie "Wonen" is al mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied". Deze ontwikkeling valt onder één van de categorieën waarvoor in het Besluit NIBM waarvoor is bepaald dat de bijdrage aan de luchtkwaliteit niet in betekenende mate is (beperkt aantal woningen). Toetsing aan de grenswaarden kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat de Wlk de realisatie van het project niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is er sprake van een goed woon- en leefmilieu ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

4.4. Bedrijven en milieuhinder

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (editie 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof- en geluidshinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca of kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Onderzoek

Met het voorliggende plan wordt een bestaand gebouw voorzien van een gemengde bestemming ter plaatse van een locatie die op grond van het vigerende bestemmingsplan enkel "Wonen" toestaat. Het hoofdgebouw / watermolen is zelf geen milieugevoelige functie zodat er geen richtafstanden op van toepassing zijn. Het gebouw vormt volgens de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wel een milieubelastende functie waarvoor een richtafstand van 30 m geldt (categorie 2) ten opzichte van het gebiedstype rustige woonwijk vanwege het aspect geluid. Dit betreft voornamelijk geluid van het verkeer van en naar de accommodatie en geluid als gevolg van de aanwezigheid van personen (evt. muzieklawaai, stemlawaai).

Op het niet-bebouwde gedeelte zijn geen richtafstanden van toepassing omdat het geen complex betreft maar een gedeelte van het perceel dat hoofdzakelijk overdag wordt gebruikt. Gedurende het jaar kan het buitenveld worden gebruikt voor diverse doeleinden. Ook daarvoor geldt dat er geen richtafstanden op van toepassing zijn. De buitenruimte is in de nabijheid van (de nog te realiseren) woningen toelaatbaar omdat de aanwezigheid van deze voorzieningen in een woongebied gewenst zijn (en ook door bewoners gebruikt kunnen worden). Er is geen sprake van een veldsportcomplex of iets dergelijks dat structureel in de avonduren wordt gebruikt en waar bijvoorbeeld een kunstlichtinstallatie aanwezig is zodat het aanhouden van richtafstanden niet nodig is.

De naastgelegen gronden van de Rothermolen, verkrijgen de bestemming 'Gemengd' en de bestemming 'Natuur'. Ten opzichte van de bestemming "Gemengd", worden geen richtafstanden aangehouden. Ter plaatse zijn kantoren, onderwijs en horeca voorzien en deze vormen zelf ook een milieuhinderlijke inrichting (geluid). Ten opzichte van de gebouwen binnen de bestemming 'Gemengd', ten noordwesten van het plangebied, worden de richtafstanden met één afstandsstap verlaagd. Er is immers sprake van een menging van functies waardoor een ander beschermingsniveau van toepassing is dan voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'. De afstand tot het gebouw binnen de naastgelegen bestemming 'Gemengd', waarop de functieaanduiding 'Wonen' rust, bedraagt circa 15 m zodat aan de richtafstand van 10 m wordt voldaan.

Omdat de ingang van de Rothermolen aan de west zijde van het gebouw wordt gesitueerd en het parkeren eveneens grotendeels aan de zuid/west zijde plaatsvindt wordt een afstand van 20 m aanvaardbaar geacht.

Conclusie

Ter plaatse van de woningen in de omgeving en als gevolg van de beoogde invulling in de Rothermolen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het planvoornemen betreft geen ontwikkeling die hinder zou kunnen ondervinden van bedrijven die in de omgeving aanwezig zijn. Evenmin legt het planvoornemen beperkingen op aan de mogelijk in de omgeving aanwezige bedrijven.

4.5 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Één van de aandachtspunten bij het ontwikkelen van een plan waar mensen verblijven, zoals de voorgenomen ontwikkeling, zijn de externe veiligheidsrisico's vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. In de directe omgeving van het plangebied is de spoorlijn Maastricht-Sittard, de autosnelwegen A2 en A79 en de Maastrichterweg N586 gelegen. Bepaald dient te worden of het vervoer van gevaarlijke stoffen consequenties kan hebben voor de gewenste ontwikkeling.

Vooruitlopend op het Besluit externe veiligheid transportroutes (het ontwerp-Bevt is op 10 december 2012 aan de Tweede Kamer aangeboden) volgt het externe veiligheidsbeleid uit de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (verder: de Circulaire). De Circulaire is op 20 juli 2012 in de Staatscourant¹ gepubliceerd en is op 31 juli 2012 in werking getreden.

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken²) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek en conclusie

In de directe omgeving van de planlocaties zijn geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderzijds als risicovol zijn aan te merken. Op 27 oktober 2004 trad het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het BEVI is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Dit besluit wordt uitgevoerd middels wettelijke normen en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Naast het BEVI is de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) op 8 september 2004 en bij wijziging van 3 april 2007 ingevoerd. In de REVI zijn de regels voor afstanden en de berekeningen van het plaatsgebonden- en groepsrisico opgesteld.

4.5.1 Risicovolle inrichtingen

Naast het vervoer van gevaarlijke stoffen, dient bij de realisatie van het plan ook rekening te worden gehouden met de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen waarvoor ook aan te houden risicoafstanden gelden. Bepaald dient te worden of eventueel aanwezige risicovolle inrichtingen belemmeringen kunnen vormen voor de planrealisatie. Met behulp van de Risicokaart Limburg (figuur 12) is bepaald of het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. Op onderstaande figuur is een uitsnede weergegeven van de relevante inrichtingen ten opzichte van het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied is een aantal inrichtingen met een risicocontour gelegen. Het restaurant 'Wok de Geulhof' met een propaantank is op ruim 200 meter afstand in westelijke richting gelegen. Het Esso tankstation aan de Maastrichterweg met een LPG-vulpunt ligt op circa 400 meter afstand van het plan. In zuidelijke richting is op circa 70 meter afstand een gasdrukregel- en meetstation gelegen. Het invloedsgebied van deze inrichtingen overlapt het plangebied niet. Deze inrichtingen vormen, vanuit het aspect externe veiligheid, geen belemmering voor het initiatief.

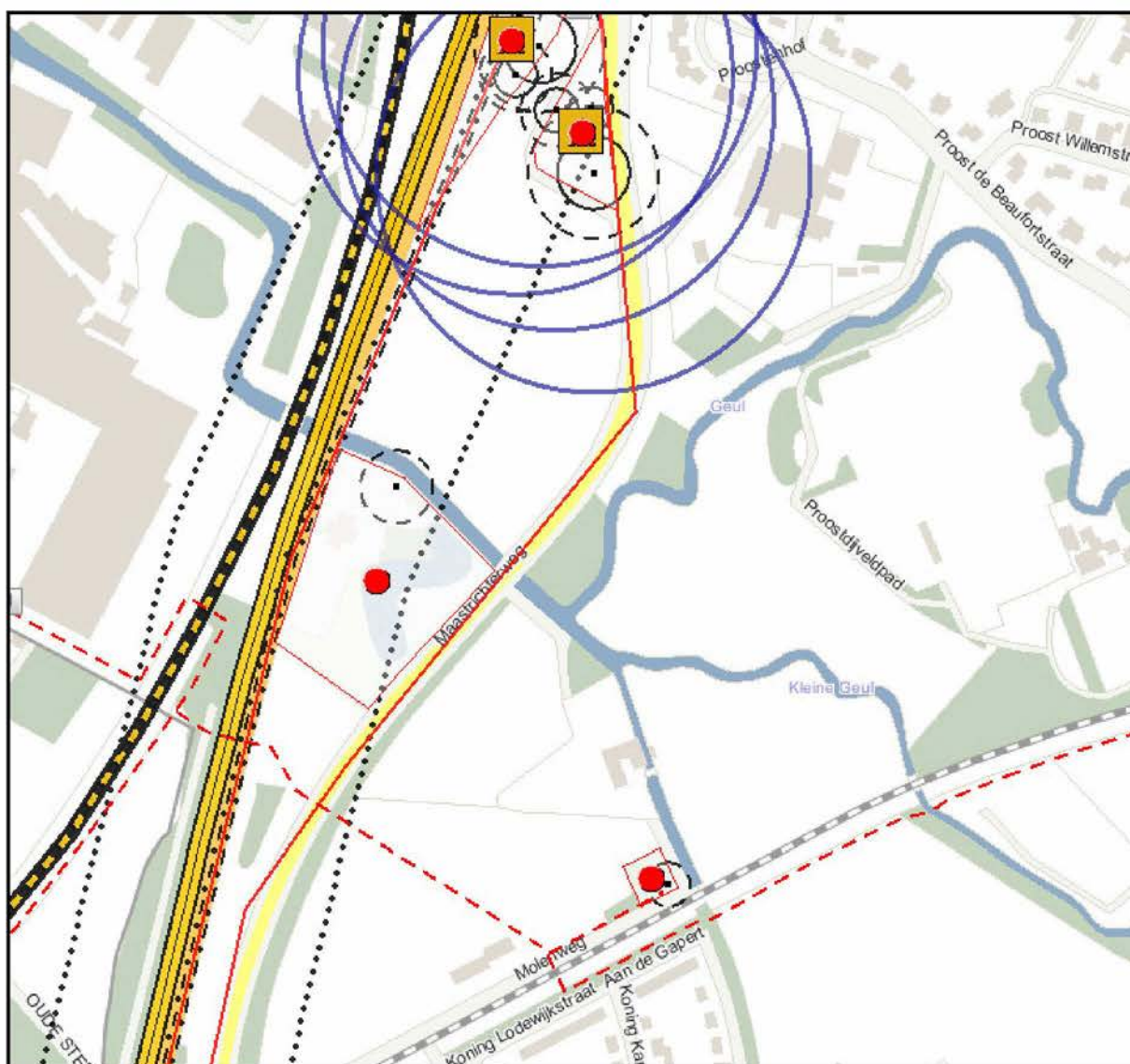


Fig. 13 Uitsnede risicokaart relevante inrichtingen

4.5.2 Transportassen

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en spoor zijn uitsluitend de transportassen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. In beginsel zijn dit A en N-wegen en spoorlijnen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Waterwegen zijn niet in de nabijheid van het plan aanwezig en daarmee ook niet relevant. Aanvullend kunnen door gemeenten lokale wegen worden aangewezen als route voor het transport van gevaarlijke stoffen. In de directe nabijheid van het plan Rothermolen zijn de Maastrichterweg (N286), de autosnelwegen A2 en A79 en de spoorlijnen Maastricht-Sittard en Maastricht-Heerlen gelegen. Over het spoortraject Maastricht-Heerlen vinden geen transporten met gevaarlijke stoffen plaats. De N286 is gelegen op circa 130 meter afstand van het plangebied Rothermolen. Alle overige (spoor)wegen waarover transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, zijn gelegen op meer dan 200 meter afstand van het plan. Deze wegen zijn niet in dit onderzoek betrokken.

4.5.3 Externe veiligheid buisleidingen

Bij de realisatie van het plan Rothermolen dient rekening te worden gehouden met het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen waarvoor bepaalde aan te houden risicoafstanden gelden. Deze afstanden zijn onder andere afhankelijk van de aard van de stof, de druk waaronder deze wordt getransporteerd, de diepteligging en de diameter en wanddikte van de buisleiding. Ten aanzien van de externe veiligheid gaat het met name om de risico's in het geval er iets fout gaat met een hogedruk gastransportleiding. In de nabijheid van het plan zijn hoge druk transportleidingen voor aardgas Z-501-01-KR-001 en Z-501-03-KR-001 van N.V. Aardgasmaatschappij Gasunie gelegen. Bepaald dient te worden of eventueel aanwezige buisleidingen consequenties kunnen hebben voor het voorliggende initiatief.

Voor hogedruk aardgasleidingen is sinds 1 mei 2010 het rekenpakket CAROLA beschikbaar voor het berekenen van de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. Door de gemeente Meerssen zijn de leidingdata binnen het inventarisatiegebied rondom het plan opgevraagd bij de leidingbeheerder. Het inventarisatiegebied bedraagt circa 4 km x 4 km. De beschikbaar gestelde leidinggegevens kunnen in het rekenprogramma CAROLA worden ingelezen om het invloedsgebieden inzichtelijk te maken waarbinnen de hoogte van het groepsrisico (GR) bepaald dient te worden. Het plangebied is op grotere afstand van de leidingen gelegen dan de invloedsgebieden zodat een berekening van de hoogte van het GR niet noodzakelijk is.

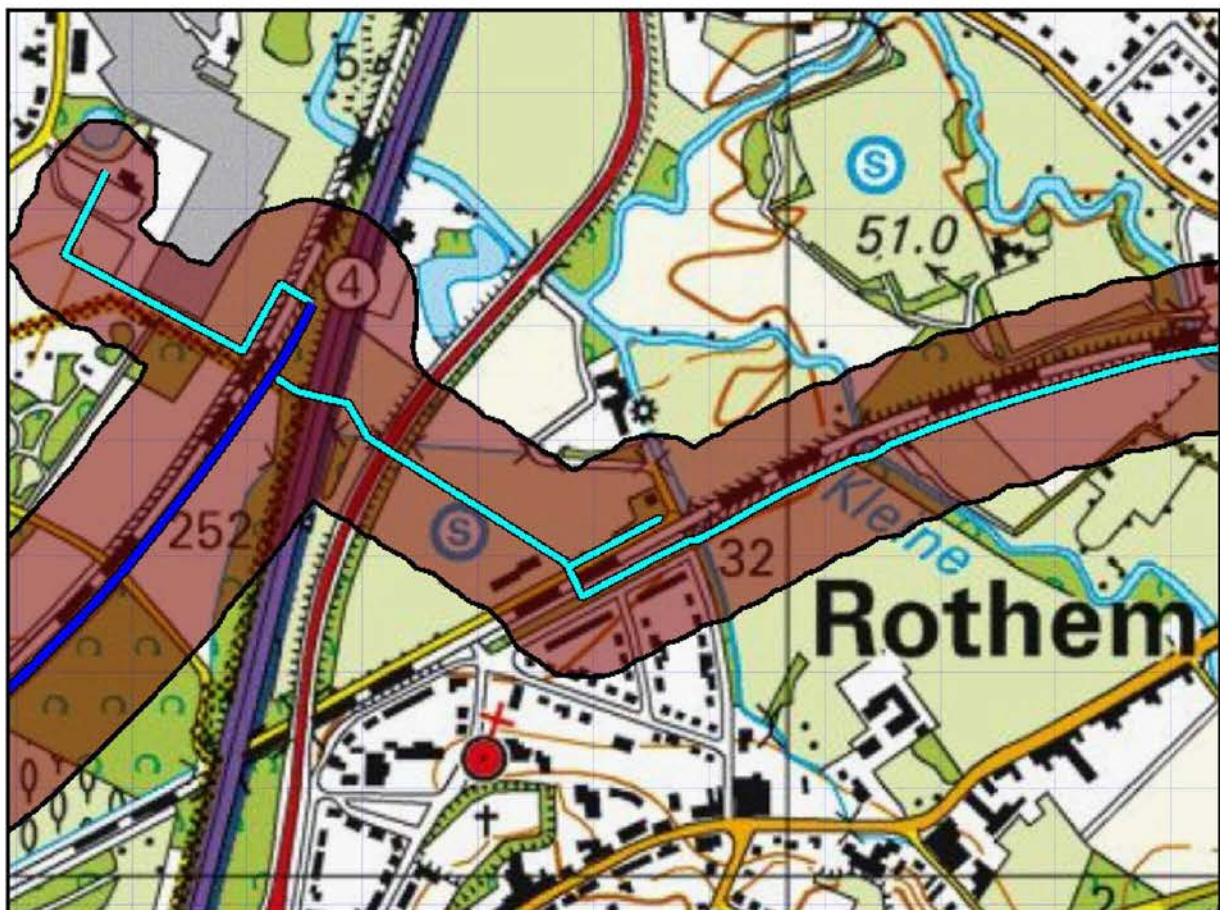


Fig. 14 Uitsnede CAROLA invloedsgebieden buisleidingen

Uit de inventarisatie volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen de grenswaarde van 10-6 voor het plaatsgebonden risico. Het kwetsbare object van het plan is eveneens niet gelegen binnen het invloedsgebied voor externe veiligheid van de buisleidingen zodat de toename van de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleiding niet hoeft te worden bepaald. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van enige andere buisleiding.

De veiligheidszone van het groepsrisico van de gasleiding is niet binnen het plangebied gelegen en wordt niet opgenomen in de regels en de verbeelding van de herziening van het bestemmingsplan 'Rothermolen'.

4.6 Verkeer en parkeren

Het complex Rothermolen aan de Molenweg 5 en 7 wordt voor autoverkeer ontsloten via de Maastrichterweg, die vrijwel parallel aan de autosnelweg A2 loopt van Rothem richting Meerssen/Bunde. De maximaal toegestane snelheid op de Maastrichterweg bedraagt 80 km/u. Als gevolg van deze toegestane maximumsnelheid zijn inmiddels maatregelen genomen door de realisatie van een goede middengeleider met mogelijkheid tot voorsorteren op de aansluiting van de in- en uitrit van het complex aan de Maastrichterweg. Met name is daarbij van belang dat er voldoende zicht is voor verkeer komend van de Rothermolen, dat de Maastrichterweg op wil rijden. Ook afslaand verkeer dat de Maastrichterweg verlaat, kan inmiddels veilig richting het molencomplex rijden.

Naar aanleiding van de te verwachten toename van de verkeersbelasting zijn de verkeerskundige consequenties van de functiewijziging van de Rothermolen voor de omliggende infrastructuur bekeken en gerapporteerd in de "Verkeerskundige analyse aansluiting Aan de Gapert – Maastrichterweg" (kenmerk 110501/ZC3/298/700758). In genoemde rapportage wordt aangegeven dat het huidige beleid ten aanzien van verkeersveiligheid gebaseerd is op het "Duurzaam Veilig-principe" en dat in dat kader de functie, de vormgeving en het gebruik van een nieuw in te richten weg op elkaar dienen te worden afgestemd. Zo is inmiddels een middengeleider aangelegd op de Maastrichterweg teneinde de oversteekbaarheid nabij het plangebied te verbeteren en is een afslag voor gemotoriseerd verkeer gecreëerd (beide richtingen) omdat dit vanuit verkeersveiligheidsoogpunt op deze plaats nodig is. Verder is de bebording en de markering aangepast.

Parkeren

Op de projectlocatie zijn volgens de situatietekening (kenmerk Sanders 12.11UITV1) 66 parkeerplaatsen voorzien. Gelet op de parkeerkencijfers van de "ASVV 2012", kan in voldoende worden voorzien in de te verwachten parkeerbehoefte. De parkeerbalans is als volgt opgebouwd:

functie	eenheid	norm	aantal	aantal pp	toelichting
Horeca	per 100m ² bvo	7	4	28	Incl. beg. grond, verdieping, zolder (50%) molengebouw, en beg grond en zolder (50%) locatie voorm vakwerkschuur
Wonen (koop, etage, midden)	per woning	1,9	5	9,5	Woningen in monumentaal casco
Wonen (vrijstaand)	per woning	2,3	3	6,9	Woonkavels
Kantoor zonder baliefunctie	per 100m ² bvo	2,6	5,2	13,52	Incl. beg grond, verd, zolder (50%) carré en bijgebouw
Totaal				57,92	

Fig. 15 Parkeerbalans

Parkeerbehoefte

Bij nieuwe ontwikkelingen geldt de hoofdregel dat het benodigde aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied dienen te worden gerealiseerd. Bij voorliggende planontwikkeling wordt op het terrein gelegen tussen de sedimentatiezone en de hoofdbebouwing van de Rothermolen voorzien in een nieuwe, apart op de Molenweg ontsloten, parkeervoorziening. Teneinde te beoordelen of het beoogde aantal van 66 parkeerplaatsen op eigen terrein afdoende is ten behoeve van voorliggende planontwikkeling, is het gemeentelijke parkeerbeleid gehanteerd. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de parkeerkencijfers van de CROW-publicatie 182.

Binnen de gemengde doeleindenbestemming kunnen diverse functies worden uitgeoefend, waarvoor parkeervoorzieningen nodig zijn. Op basis van de CROW-normen zijn de meeste parkeervoorzieningen nodig bij een horecafunctie. De CROW hanteert hierbij een parkeerkencijfer van 7,0 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak. Bij de parkeervoorzieningen voor de bewoners wordt onderscheid gemaakt tussen wonen in de bestaande hoofdbebouwing (1,9 pp per woning) en binnen de vrijstaande, nog te realiseren woningen (2,3 pp per woning); de parkeerplaatsen voor de woningen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Daarnaast dient voor de kantoren zonder baliefunctie (inclusief bijgebouw aan de molen) het volgende uitgangspunt: per 100 m² b.v.o. dienen 2,6 parkeerplaatsen gereserveerd te worden. Bij horecafuncties dient voorzien te worden in 7,0 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o., wat resulteert in 28 parkeerplaatsen voor de Rothermolen. Bij totale ingebruikname van zowel de bestaande hoofdbebouwing en de nieuw te realiseren bebouwing binnen de bestemming "Gemengd" dienen minimaal 58 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

In totaal wordt binnen het plangebied voorzien in de realisatie van 66 parkeerplaatsen. Aan het vereiste vanuit de parkeerbehoefte wordt derhalve ruimschoots voldaan.

4.7 Water

4.7.1. Beleidskader

Nationaal Waterplan 2009-2015

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet water bepalender dan voorheen zijn bij de besluitvorming over grote opgaven op het terrein van verstedelijking, bedrijvigheid en industrie, landbouw, natuur, landschap en recreatie. De mate waarin water bepalend is bij ruimtelijke ontwikkelingen hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

Speerpunten zijn de duurzame zoetwatervoorziening, schonere water met een natuurlijke inrichting en de waterveiligheid. Belangrijk hierbij is het anticiperen op klimaatveranderingen in plaats van reageren en het voorkomen van afwenteling van knelpunten door toepassing van de drietrapsstrategie eerst vasthouden, dan bergen en dan pas aan- en/of afvoeren van water. Bij het creëren van meer ruimte voor water is combineren met andere functies gewenst en moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Kabinetsstandpunt Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

Dit kabinetsstandpunt, grotendeels gebaseerd op het Advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21), beschrijft de nieuwe aanpak van het waterbeheer, met name in thema's als veiligheid en wateroverlast. Belangrijk is het anticiperen op klimaatveranderingen in plaats van reageren en het voorkomen van afwenteling van knelpunten door toepassing van de drietrapsstrategie eerst vasthouden, dan bergen en dan pas aan- en/of afvoeren van water. Bij het creëren van meer ruimte voor water is combineren met andere functies gewenst en moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (2008)

Het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel is een overeenkomst tussen het Rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke peilers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Eén en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het vigerende beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding (1998).

Keur 2009

De Keur van het Waterschap (Roer en Overmaas) is een vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. In dit kader is het van belang te weten dat langs hoofd- en overige watergangen een zone ligt van respectievelijk 5 m en 2 m ter bescherming van het profiel en onderhoud. Ook langs waterkeringen ligt een (variabele) zone voor bescherming en onderhoud van de waterkeringen, voor het realiseren van bouwwerken en het uitvoeren van werken binnen deze zone dient ontheffing van de Keur te worden aangevraagd.

Met het Waterschap Roer en Overmaas is in het kader van de afspraken omtrent de bestemmingsplan voorbereiding vooroverleg gepleegd, ten einde op tijd inzicht te krijgen in voor het plangebied relevante belangen en problemen. Het verslag is opgenomen als bijlage.

4.7.2 Onderzoek

Waterbeheer en de watertoets

Het waterschap Roer en Overmaas onderscheidt in zijn wateratlas een viertal verschillende kaarten. De ecologiekaart laat zien dat de ten noorden van het plangebied de Geul met zijn drie vertakkingen loopt, een watergang met een specifiek ecologische functie met een herinrichtingszone categorie 3 met een breedte van 5 tot 25 meter (gemiddeld 15 meter per zijde). Ten zuiden van het plangebied loopt de Kanjel, een beek met een algemeen ecologische functie en een herinrichtingszone categorie 1 met een breedte van 3 tot 5 meter (gemiddeld 4 meter per zijde). Op de waterketenkaart ligt het zuidelijke gedeelte van het plangebied in infiltratiegebied. Het plangebied valt in zijn geheel in een infiltratiegebied, wat inhoudt dat het een veelal hoger gelegen gebied betreft waar het neerslagoverschot per saldo in de grond wegzakt, waardoor de grondwatervoorraad wordt aangevuld. In deze gebieden geldt dat er gestreefd dient te worden naar minimaal 60% afkoppeling van hemelwater van bestaande bebouwing en minimaal 80% afkoppeling van hemelwater bij nieuwe bebouwing. De voorkeur van het waterschap gaat echter uit naar 100% afkoppeling.

Huidige watersysteem

Ten zuiden van de Rothermolen ligt een rioolwatertransportleiding die uitkomt in de rioolwaterzuiveringsinstallatie Limmel. Volgens de watersysteemkaart en de legger grenst het gebied aan de meanderzone van de Geul. Binnen deze zone dient de beek de ruimte te krijgen om door natuurlijke verplaatsing zijn bedding te verleggen (meandering).

Toekomstige watersysteem

Het hemelwater op de aan te leggen verharde oppervlakten infrastructuur zal bovengronds worden verwerkt, c.q. afgevoerd naar de bestaande beeklopen en de Geul. Hiervoor is geen aanleg van ondergrondse rioleringsstelsels noodzakelijk. Voor de bestaande molengebouwen is de afwatering van de dakoppervlakken van alle daken al voorzien in afwatering naar de Geul. Aanvullende maatregelen voor bergen / vasthouden en verdere infiltraties van hemelwater zijn niet aan de orde.

Inzake het parkeerterrein wordt onderscheid gemaakt tussen de rijwegen en parkeerplaatsen. Voor de rijwegen wordt voorzien in een bovengrondse afvoer richting de bestaande beekloop aan de zuidzijde, middels molgoten

en/of natuurlijk verhang. Bij de parkeerplaatsen zakt het hemelwater weg tussen de greenstones (53% open) en aanvullend afwaterend richting de bestaande beekloop aan de zuidzijde. De toekomstige binnenplaats wordt bovengronds afgewaterd middels natuurlijk hoogteverhang en molgoten afwaterend naar de Geul.



Fig. 15 Plangegevens watertoets Waterschap Roer & Overmaas

Watertoets

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft per 20 maart 2014 het toetsresultaat van de melding Watertoets toegezonden. In dit toetsresultaat wordt door het waterschap aangegeven dat er geen watertoetsprocedure is benodigd, indien voldaan wordt aan de standaard uitgangspunten van duurzaam waterbeheer. Het toetsresultaat van het waterschap is als bijlage 8 toegevoegd.

4.8 Kabels en leidingen

Ten zuiden van het plangebied loopt een rioolwatertransportleiding. De beschermingszone van de rioolwatertransportleiding wordt bepaald door een strook van 5 meter welke wordt gevormd door 2,5 meter breedte stroken aan weerszijden gemeten uit het hart van de rioolwatertransportleiding. Het is niet toegestaan om binnen deze zone te bouwen. Tevens is het niet toegestaan om bepaalde werkzaamheden zoals wijziging van het bodemniveau of graafwerkzaamheden uit te voeren.

Mochten dergelijke werkzaamheden binnen de beschermingszone uitgevoerd worden, zal hiervoor toestemming gevraagd moeten worden bij het Waterschapsbedrijf, de beheerder van de leidingen. De beschermingszones behorende bij de riooltransportleiding en gasleiding ten zuiden van de Rothermolen zijn op voldoende afstand van het plangebied gelegen. Derhalve vormt deze leiding geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Ecologie

In de ecologieparagraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen -wat ecologie betreft - moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het projectgebied. In bestemmingsplannen of andere ruimtelijke ingrepen 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. Groen-planning Maastricht BV heeft t.b.v. de herontwikkeling van het complex Rothermolen een beheers- en onderhoudsplan geschreven (kenmerk 2521, d.d. 16 februari 2006). In dit beheers- en onderhoudsplan 'IJzeren Molen' is op grond van de uitgangspunten als gevolg van de aanwezige ruimtelijke kenmerken van de locatie en het te hanteren groenbeleid het inrichtingsplan (ontwerp) verder vormgegeven. Tevens is door Groen-planning een inventarisatie verricht naar de cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen Rothermolen te Meeressen (kenmerk 2521, d.d. 16 februari 2006), die als bijlage 2 is bijgevoegd. Bij het vormgeven van het inrichtingsplan zijn de elementen uit deze inventarisatie als randvoorwaarden meegenomen.

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen 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. In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden.

Wel ligt direct aangrenzend aan de Rothermolen een EHS-gebied en maakt een deel van het plangebied onderdeel uit van de POG. Uit de 'Herinrichting Slibvang Kanjel en Gelei Onderdeel 3, flora en fauna quickscan' (d.d. 24 juni 2011, Royal Haskoning) blijkt dat voor dat plangebied twee terreinen van belang zijn. Ten eerste de bomenrij langs de zuid- en westzijde van het plangebied en ten tweede het plangebied zelf. Het plangebied betreft een braakliggende akker. Op deze akker zijn geen beschermde soorten in het kader van de Flora- en Faunawet waargenomen. De bomen langs het werkgebied zijn niet dusdanig groot dat hier slaapplekken voor vleermuizen te verwachten zijn. Eén boom, een beuk, dichtbij de molen is zodanig van omvang dat hier holten in kunnen zitten die door vleermuizen gebruikt worden. Wel zouden de bomenrijen als vliegroutes kunnen fungeren. Met het verleggen van de Kanjel ontstaat er een groter gebied dat een goede habitat kan bieden voor vissen, amfibieën en watervogels. Zowel de kwantiteit als kwaliteit van de habitats neemt toe. Vanuit ecologisch perspectief binnen en direct grenzend aan het plangebied geldt dat er uitgegaan kan worden van de huidige situatie en dat er geen beschermde soorten of habitats benadeeld gaan worden.

4.10 Cultuurhistorie en Archeologie

4.10.1 Archeologie

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

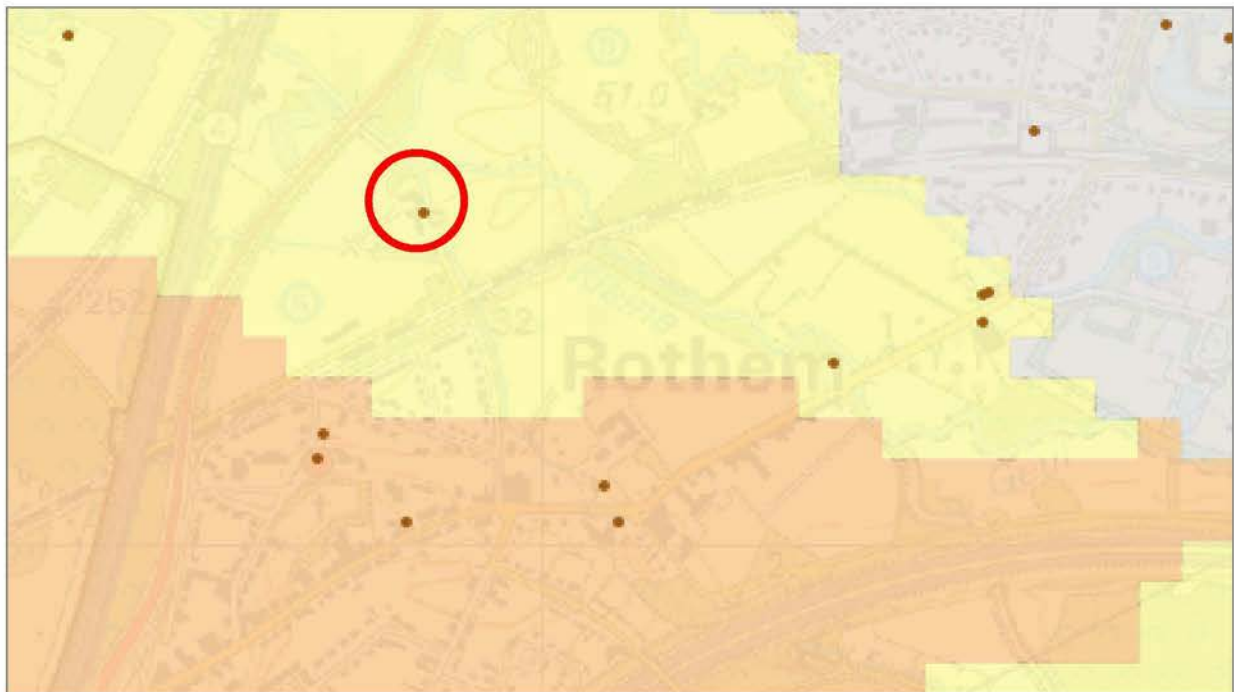


Fig. 16 Indicatieve verwachtingskaart Archeologische Waarden (laag)

Uit "kaart 1: Historische bouwkunst en archeologie" van de "Basiskaarten van de Limburgse Cultuurhistorie" van de provincie Limburg blijkt dat er in de omgeving van het projectgebied geen terreinen zijn van hoge archeologische waarde of van archeologische betekenis. Ook zijn er in de omgeving van het projectgebied geen gebieden op de kaart terug te vinden, die zijn aangeduid als te beschermen of beschermde archeologische monumenten. De archeologische terreinen aangegeven op kaart 1 vormen maar slechts een klein deel van de daadwerkelijk aanwezige waarden.

Om meer zicht te krijgen op gebieden waar archeologische vondsten verwacht kunnen worden, is ook "kaart 2: Indicatieve archeologische waarden" van belang. Hieruit blijkt dat het plangebied voor wat betreft de indicatieve archeologische waarden valt onder de categorie "Laag". Een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) is derhalve niet noodzakelijk.

Vooralsnog wordt gekozen voor aanleg van de parkeervoorziening op maaiveld niveau; derhalve hoeft vanuit archeologisch oogpunt geen voorbehoud te worden gemaakt; tot een diepte van 0,40 meter is een archeologische voorziening niet noodzakelijk.

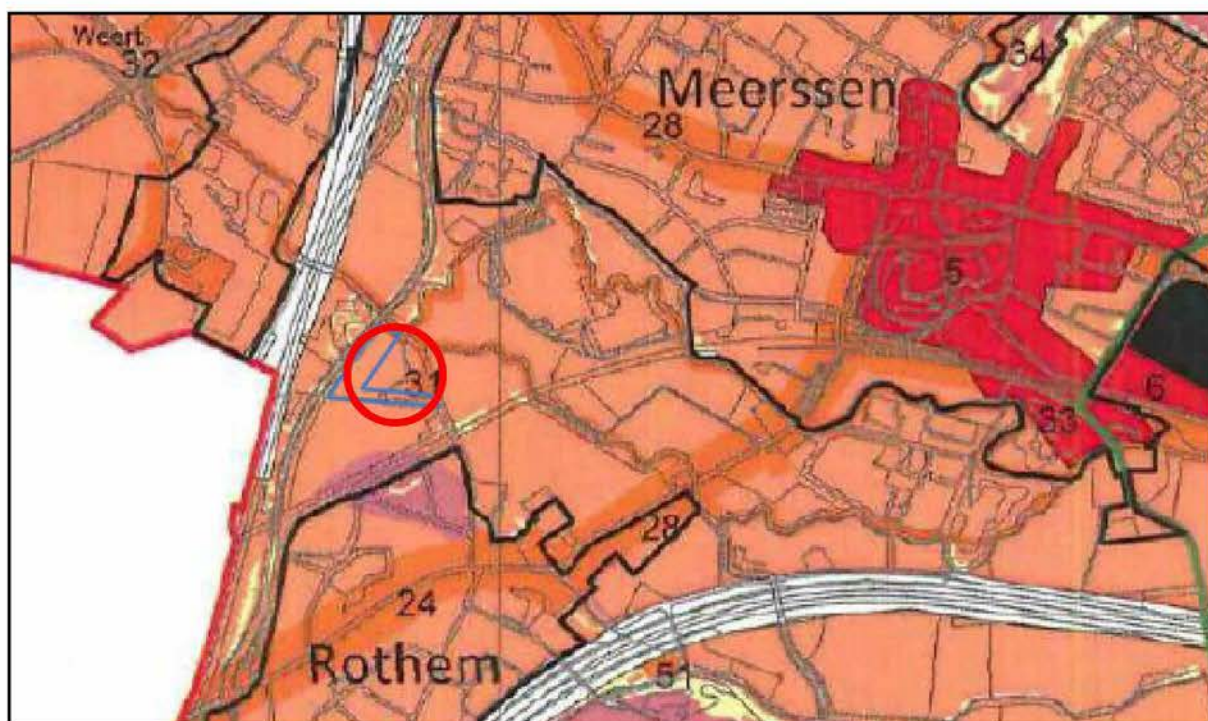


Fig. 17 Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Meerssen

Aangezien met deze planontwikkeling geen nieuwe ruimte voor realisatie van bebouwing wordt gecreërd, ontstaat er geen behoefte aan aanvullend archeologisch onderzoek. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de reeds bestaande bebouwing en de ruimte die in het bestemmingsplan "Buitengebied" reeds bestaat voor de realisatie van de woningen.

Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Meerssen

Sinds 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht (WAMZ). Het doel van deze wet is te voorkomen dat archeologische waarden uit het verleden verloren gaan. In deze wet zijn de gemeenten verantwoordelijk voor het beheer van het bodemarchief binnen hun grondgebied. Voor een goed beheer van dit bodemarchief gebruikt de gemeente een archeologische beleidskaart.

De Archeologische beleidskaart geeft een gemeentebreed overzicht van bekende en te verwachten archeologische waarden. De kaart maakt inzichtelijk waar en bij welke ruimtelijke ingrepen een archeologisch onderzoek verplicht is en wordt als toetsingskader gebruikt voor ruimtelijke procedures. Volgens de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Meerssen ligt het plangebied binnen een gebied met waardecategorie 5: gebied met een middelhoge trefkans of met een lage trefkans met kans op bijzondere dataset. Binnen deze gebieden dient, bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -mv en een te verstoren gebied groter dan 1.000 m², vroegtijdig een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Volgens de onderliggende monumenten- en trefkanskaart ligt het plangebied deels in een zone met middelhoge trefkans, deels in een zone met lage trefkans, maar met kans op de aanwezigheid van een bijzondere dataset.

4.10.2 Bouwhistorie

In opdracht van Habets Bouw Ontwikkelingen B.V. uit Nuth heeft Monumentenhuis Limburg een bouwhistorisch onderzoek naar de Rothermolen uitgevoerd. In de rapportage behorend bij dit onderzoek wordt onder andere aangegeven dat het monumentale karakter van het huidige complex van de Rothermolen qua samenstelling en dispositie duidelijk gedicteerd is door de plaats waar (nabij Kasteel Vaeshartelt) en de functie waarvoor het verrees.

In de huidige opzet gaat het om een achttiende eeuwse hoofdmassa die in de loop van de negentiende en vroege twintigste eeuw met een 'voornaam' bebouwde *cour* is uitgebreid en met enkele aan het oog onttrokken bedrijfsgebouwen. Sinds 1972 valt het complex van de Rothermolen onder de werking van de Monumentenwet. De molen en zijn directe omgeving vormen volgens de rapportage van het Monumentenhuis Limburg een fenomeen van hoge cultuurhistorische waarde. Het gebouw en de daaraan gekoppelde functie is uitermate karakteristiek voor de benedenloop van het Geuldal. Het parkje kan worden gekarakteriseerd als *'gaaf en ecologisch waardevol, maar zeer verwaarloosd'*.



fig. 18 Aanzicht monumentale watermolen

4.10.3 Bouwplanoverleg Steunpunt archeologie en monumentenzorg Limburg

Inzake de monumentale waarden van- en rondom de Rothermolen heeft op 20 februari 2013 een planoverleg plaatsgevonden met het Steunpunt archeologie en monumentenzorg Limburg. Een versie van het vastgestelde verslag is als bijlage (3) toegevoegd.

Het voorliggende plan voor het rijksmonument houdt in grote lijnen rekening met de cultuurhistorische waarden die aanwezig zijn. De waarden van de moleninventaris worden onvoldoende benut en resteren als passief element in de ruimte. De bestaande informatie over het interieur is onvoldoende aan de hand waarvan beperkt geadviseerd kan worden. De voorgestelde afmetingen van de dakramen wordt geadviseerd te verkleinen om de kwaliteit van het gesloten dakvlak niet te veel te verstoren. De Rijksdienst bezoekt het rijksmonument graag op locatie om te komen tot een advies. Dit moment grijpt zij graag aan om de omvang van de bescherming te verduidelijken en in orde te maken.

Op 20 februari 2013 zijn tijdens een bouwplanoverleg de aangepaste bouwtekeningen besproken en door het Steunpunt archeologie en monumentenzorg Limburg akkoord bevonden.

5. BESCHRIJVING REGELS

5.1 Inleiding

Ter plaatse van de Rothermolen vigeert thans het bestemmingsplan "Buitengebied", door de gemeenteraad vastgesteld per 25 april 2013. Binnen de regeling van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' en 'Natuur' en 'Verkeer'. In de huidige situatie bestaat de mogelijkheid om in de bestaande bebouwing, woningen te realiseren; daarnaast kunnen ten noorden van de hoofdbebouwing nog vier grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Het beoogde gebruik ten behoeve van ontmoeten, educatie en werken is in het huidige bestemmingsplan niet voorzien.

Voor het bestemmingsplan dat voorziet in de inpassing van het nieuwe concept is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan "Buitengebied". Hierbij is daarnaast rekening gehouden met de wijze van presenteren door gebruik te maken van het Standaard Vergelijkbaar Bestemmingsplan 2008 (SVBP2008). De regels zijn als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen (artikel 1) en de Wijze van meten (artikel 2). In hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn de regels behorende bij de bestemming opgenomen (artikel 3). Hoofdstuk 3 Algemene regels, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn (artikel 4 tot en met 11). Tot slot zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen in hoofdstuk 4 (artikel 12 en 13). In paragraaf 5.2 wordt een toelichting gegeven op de wijze van bestemmen. Hierbij wordt allereerst ingegaan op de verschillende bestemmingen. Vervolgens wordt ingegaan de overige bepalingen.

5.2. Juridische planbeschrijving

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.

5.2.1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingen

Artikel 3 Gemengde doeleinden

Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming is ondermeer gericht op flexibiliteit. Naast wonen mag de bebouwing tevens gebruikt worden voor detailhandel, dienstverlening, kantoren, horeca (alleen ter plaatse van de aanduiding 'horeca'), maatschappelijke doeleinden, consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes en informatie en telecommunicatiedoeleinden. De fysiek geboden ruimte (bouwgrenzen) is zodanig dat revitalisering en bouwkundige vernieuwing gemakkelijk mogelijk is. De ontwikkelingen worden steeds in relatie met de verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte beoordeeld.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen en eventuele bijgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is het aantal woningen en de maximale hoogte op de verbeelding aangegeven. In de planregels zijn nadere bebouwingsregels gegeven en de overige bepalingen voor het bouwen bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen.

De regeling voor bijgebouwen is vrij ruim. Bijgebouwen (waaronder aan- en uitbouwen) mogen binnen het bouwblok worden gebouwd.

Artikel 4 Natuur

In het beleid ten aanzien van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden wordt gestreefd naar behoud, herstel, ontwikkeling en versterking van de betreffende waarden in het natuurgebied. Het gemeentelijk beleid is daarbij afgestemd op de ter beschikking staande instrumentaria in het kader van de ecologische hoofdstructuur van rijk en provincie.

Tevens is het beleid gericht op duurzaam bodem- en waterbeheer, zoals zuinig gebruik van grondstoffen en het voorkomen van een te snelle afvoer van oppervlaktewater. Bouwwerken en werkzaamheden die ten dienste staan van een duurzaam bodem- en waterbeheer zijn binnen de bestemming toegestaan.

Dit betreft ondermeer:

- het werken met een gesloten grondbalans;
- voorkomen dat er afstromend water ontstaat door minder verhard oppervlak te creëren en zoveel mogelijk open verhardingen toe te passen;
- hemelwater gescheiden opvangen en infiltreren in de bodem, voor zover van voldoende kwaliteit dan wel bergen en (vertraagd) afvoeren naar het oppervlaktewater, voor zover van voldoende kwaliteit;
- bodemfilters.

Ten aanzien van extensief recreatief medegebruik wordt gestreefd naar handhaving van de bestaande recreatieve voorzieningen en routes zijn toegestaan voor zover natuurlijke en landschappelijke waarden en belangen daardoor niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 5 Verkeer

Binnen deze bestemming passen functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeersruimten en nutsvoorzieningen. Het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting zijn zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk. Een herinrichtingsplan kan in de inspraak worden gebracht; dit is echter niet verplicht en afhankelijk van de gemeentelijke verordening.

Artikel 6 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie

Deze dubbelbestemming is verdeeld in de categorieën 1 tot en met 6, zoals opgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidskaart en de in het archeologisch beleid aangegeven te beschermen waarden. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor beschermde archeologische monumenten. Bouwen dan wel aanleggen in dergelijke gronden is niet zonder meer mogelijk.

Artikel 7 Dubbelbestemming Waarde - Landschapselementen

Het beleid is gericht op het in stand houden van de kleine landschapselementen. Nieuwe elementen worden bij voorkeur gesitueerd op perceelsgrenzen en in bermen langs wegen en paden, opdat de agrarische bedrijfsvoering niet wordt belemmerd en de grootschalige openheid intact blijft.

Artikel 8 Dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen

Ter zake bescherming, beheer en onderhoud is op de deze beschermingszone, behorende bij primaire wateren, de regelgeving van de Keur van het waterschap van toepassing

5.2.3. Algemene-, overgangs- en slotregels

Artikel 9 Anti Dubbeltelregel

Het doel van de antidubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 10 Algemene bouwregels

De op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden met kleine bouwdelen. In dit artikel is geregeld hoe groot de overschrijding mag zijn en onder welke voorwaarden.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt een algemeen gebruiksverbod beschreven.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Op de verbeelding zijn twee soorten aanduidingen door middel van een zonering of begrenzing opgenomen; hieruit kunnen beperkingen t.a.v. het gebruik voortvloeien. Ook kan er in voorkomende gevallen een mogelijkheid tot ontheffing van de planregels geboden worden.

Artikel 13 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Bij globale bestemmingsplannen bestaat de kans dat bij toetsing van bouw aanvragen sprake is van aanvullende werking van de bouwverordening, omdat het bestemmingsplan ter zake van de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening (zoals rooilijnen) niets regelt. Deze aanvullende werking kan ongewenst zijn, omdat het bestemmingsplan met opzet globaal is gehouden ten aanzien van deze onderwerpen. Artikel 8 voorkomt dat bepalingen uit de bouwverordening alsnog van toepassing kunnen zijn.

Artikel 14 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Voor ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan is een algemene ontheffingsbevoegdheid opgenomen. De onderhavige regeling voorziet in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van de ontheffing.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Artikel 16 Algemene procedureregels

Ten aanzien van de ontheffingsbevoegdheden is een algemene procedureregule opgenomen. In dit artikel is een voorbereidingsprocedure opgenomen die afwijkt van de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgenomen uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Het ontwerpbesluit bij een ontheffing dient twee weken ter inzage te worden gelegd. De uniforme voorbereidingsprocedure uit de Awb gaat uit van een termijn van zes weken. Voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is geen regeling opgenomen in dit bestemmingsplan. Hier geldt de procedure zoals opgenomen in de Wro.

Artikel 17 Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Artikel 18 Overgangsrecht

Bouwwerken

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van bouwen neergelegd. Uitbreiding van de bebouwing is slechts mogelijk met ontheffing van burgemeester en wethouders.

Gebruik

De eerste drie delen van dit artikel betreffen de (reducerende) overgangsregels met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht krijgt. Hiervan is uitgezonderd strijdig gebruik dat al in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden. Dit sluit aan bij de vaste jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat, indien de gemeente strijdig gebruik gewraakt heeft, er geen beroep op het overgangsrecht mogelijk is.

Artikel 19 Slotregel

Het laatste artikel van de voorschriften betreft de citeertitel van het onderhavige bestemmingsplan.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel art. 3.1.6 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onder meer bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f. van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Voor de gemeente Meerssen zijn aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. De ontwikkeling die door dit plan wordt mogelijk gemaakt betreft een particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het project zullen door de initiatiefnemer worden gedragen.

De enige kosten voor de gemeente Meerssen zijn de begrootte kosten voor de planvorming. Deze kosten kunnen worden doorberekend op basis van de Legesverordening. Het plan voor wijziging van het gebruik van de bestaande bebouwing betreft geen plan als bedoeld in art. 6.12, lid 1 Wro jo art. 6.1.2 Bro. Voor het plan hoeft daarom geen een exploitatieplan te worden vastgesteld. Er zijn derhalve geen aanleidingen die duiden op financiële onhaalbaarheid van dit plan. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder e. van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan zijn betrokken. Het voornemen tot een bestemmingsplanherziening, voor wijziging van de gebruiksmogelijkheden ter plaatse van de Rothermolen, is conform artikel 1.3.1 Bro gepubliceerd per 01 oktober 2015 in de Staatscourant. Tijdens deze periode is door het Waterschap Roer en Overmaas een reactie ingediend, daar het uitgebrachte Wateradvies in de versie op ruimtelijkeplannen.nl niet werd vermeld.

Gezien het bovenstaande en het feit dat het hier een plan betreft met een beperkte omvang, die een ontwikkeling mogelijk maakt die op grond van het huidige provinciale en gemeentelijk beleid is toegestaan wordt het houden van een extra inspraakronde niet noodzakelijk geacht. Het volgen van de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb), waarbij een ieder de gelegenheid krijgt zijn of haar zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken, wordt voor onderhavig plan voldoende geacht.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Onderhavig bestemmingsplan is besproken met Gedeputeerde Staten van Limburg. Omtrent het vooroverleg met het Rijk kan gemeld worden dat voor met uitvoering van dit plan geen nationale belangen in het geding zijn. Derhalve heeft geen overleg plaatsgevonden met het Rijk. Ten behoeve van het vooroverleg is het Waterschap om advies gevraagd omtrent dit plan. Dit advies is in de toelichting in paragraaf 4.7.2 verwerkt.

PLANOPoint

BIJLAGEN