



Ruimtelijke onderbouwing

Stationstraat ong. te Simpelveld

Gemeente Simpelveld



Ruimtelijke onderbouwing

Stationstraat ong. te Simpelveld

Gemeente Simpelveld

IDN-nummer:	NL.IMRO.
Rapportnummer:	M179871.002/PSO
Opdrachtgever:	Architectenbureau J. Schreurs, de heer B.H.J. Schreurs
Opsteller:	mr. P.H.J Soogele
Status:	ontwerp
Datum:	1 mei 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

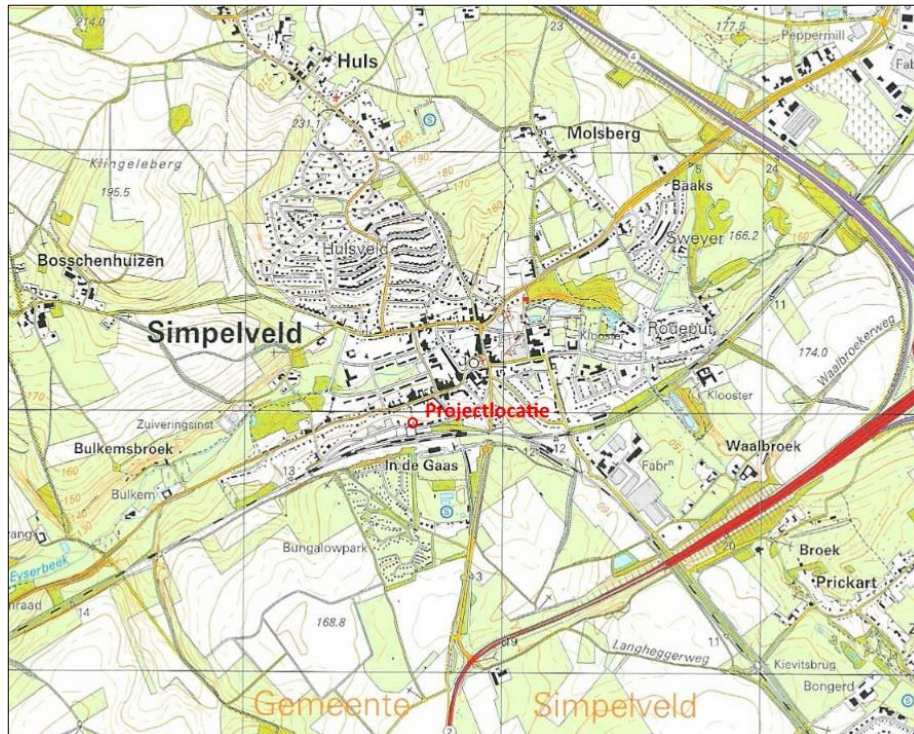
1	Inleiding.....	5
2	Projectlocatie en beoogde ontwikkeling	7
2.1	Ligging projectlocatie	7
2.2	Beoogde ontwikkeling	7
2.3	Ruimtelijke effecten	9
3	Beleid	10
3.1	Rijksbeleid.....	10
3.1.1	Conclusie Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	11
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	11
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	12
3.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	12
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1	Vigerend bestemmingsplan	14
4	Milieutechnische aspecten	16
4.1	Bodem	16
4.2	Geluid	17
4.3	Milieuzonering.....	18
4.4	Luchtkwaliteit	18
4.5	Externe veiligheid	20
5	Overige ruimtelijke aspecten	22
5.1	Archeologie.....	22
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	22
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	22
5.2	Kabels en leidingen.....	23
5.3	Verkeer en parkeren.....	23
5.3.1	Verkeersstructuur.....	23
5.3.2	Parkeren	23
5.4	Waterhuishouding.....	23

5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	23
5.4.2	Provinciaal beleid	23
5.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	24
5.5	Natuur en landschap	25
5.5.1	Natura2000.....	25
5.6	Flora en fauna.....	25
5.6.1	Algemeen.....	25
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	26
5.6.3	Conclusie flora en fauna	26
5.7	Duurzaamheid	26
6	Uitvoerbaarheid.....	29
6.1	Grondexploitatie.....	29
6.1.1	Algemeen.....	29
6.1.2	Exploitatieplan.....	29
6.2	Planschade.....	30
7	Afweging van belangen en conclusie	31
8	Bijlagen.....	32

1 Inleiding

De heer J. Schreurs (hierna ook: de initiatiefnemer) heeft in 2016 de woningbouwkavel aan de Stationstraat, tussen de woningen met de huisnummers 27a en 272, gekocht. Bij het toetsen van het voorontwerp-bouwplan heeft de gemeente Simpelveld een omissie in de planregels ontdekt. Op basis van artikel 21.2.2 onder j is nieuwbouw uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 1' op de verbeelding. Deze aanduiding is abusievelijk niet opgenomen op de vastgestelde verbeelding van het bestemmingsplan. Omdat deze aanduiding ontbreekt, is nieuwbouw van een woning op basis van het vastgestelde bestemmingsplan niet toegestaan.

De bouwkavel aan de Stationstraat is echter één van de woningbouwlocaties waarvoor is beoogd deze nog één keer positief te bestemmen in het bestemmingsplan 'Kernen Simpelveld'. Dit blijkt duidelijk uit de toelichting van het bestemmingsplan. De omissie dient dan ook te worden hersteld door het in procedure brengen van een 'veegplan', waarin meerdere onderdelen van het bestemmingsplan worden hersteld. Dit veegplan wordt medio 2017 in procedure gebracht en heeft een proceduuretijd van 26 weken. Omdat de initiatiefnemer niet kan wachten op de inwerkingtreding van het veegplan, wordt een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aangevraagd. Onderdeel van deze omgevingsvergunning vormt een ruimtelijke onderbouwing, waarmee wordt aangetoond dat de beoogde afwijking van het bestemmingsplan in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

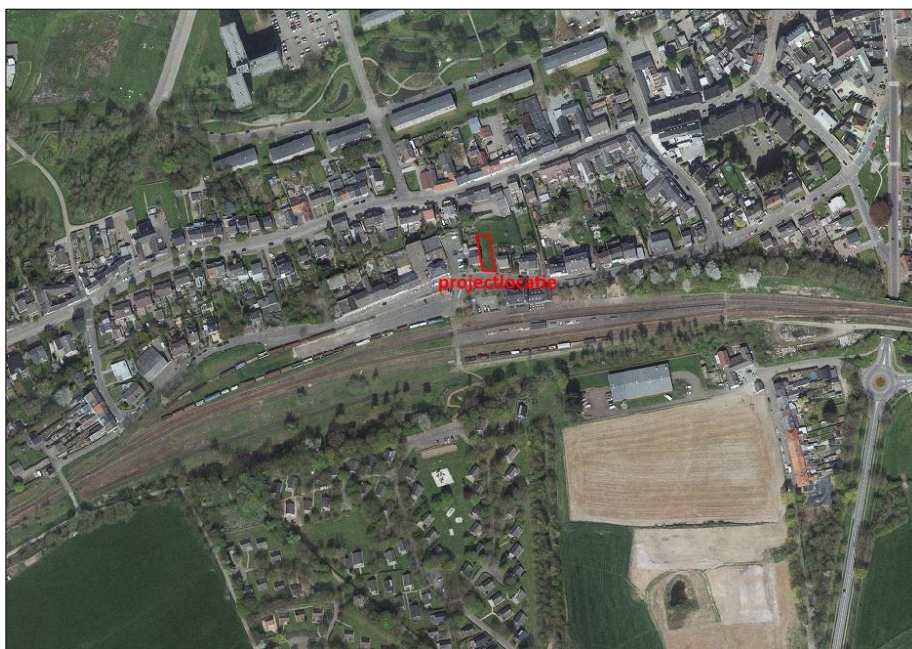
Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

2 Projectlocatie en beoogde ontwikkeling

In dit hoofdstuk worden de projectlocatie, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Stationstraat te Sijpe, tussen de huisnummers 27a en 27 e. Kadastraal is de projectlocatie bekend als gemeente Sijpe, sectie c, nummer 2363.

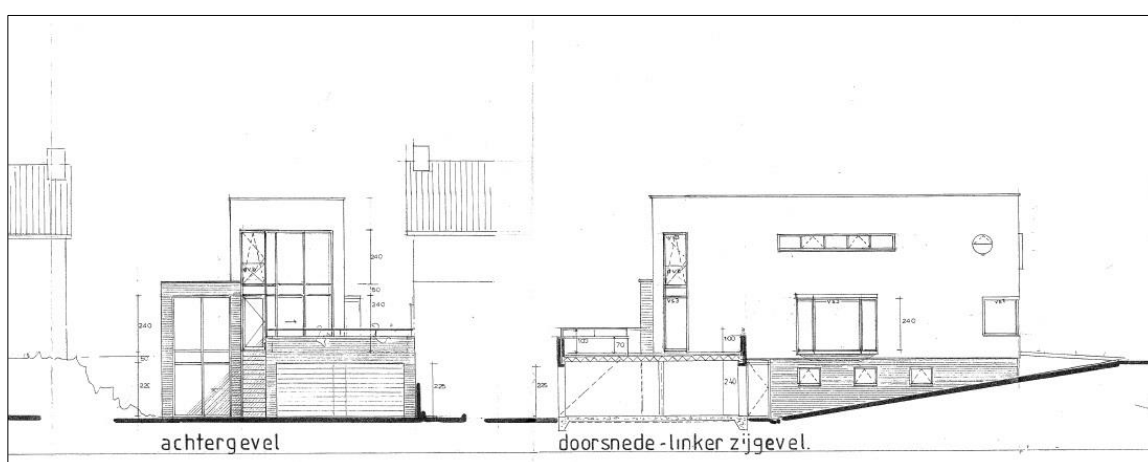
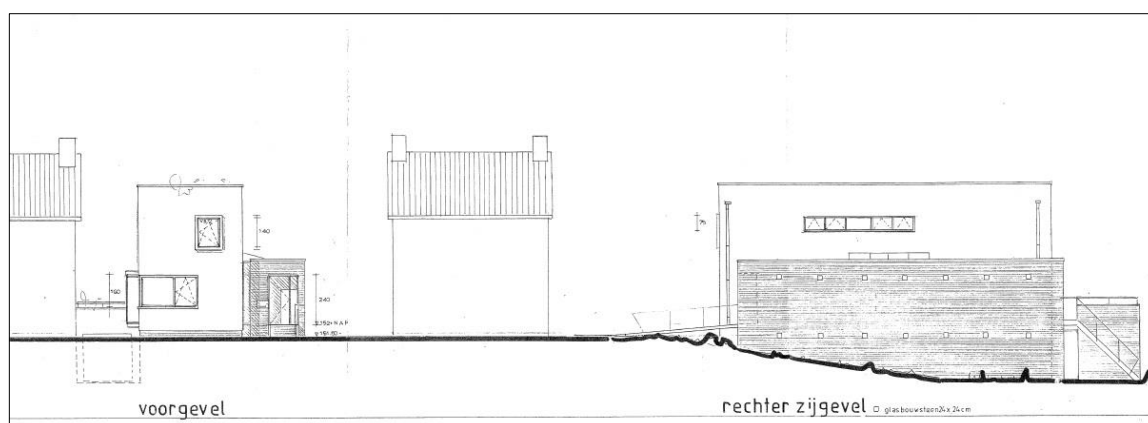
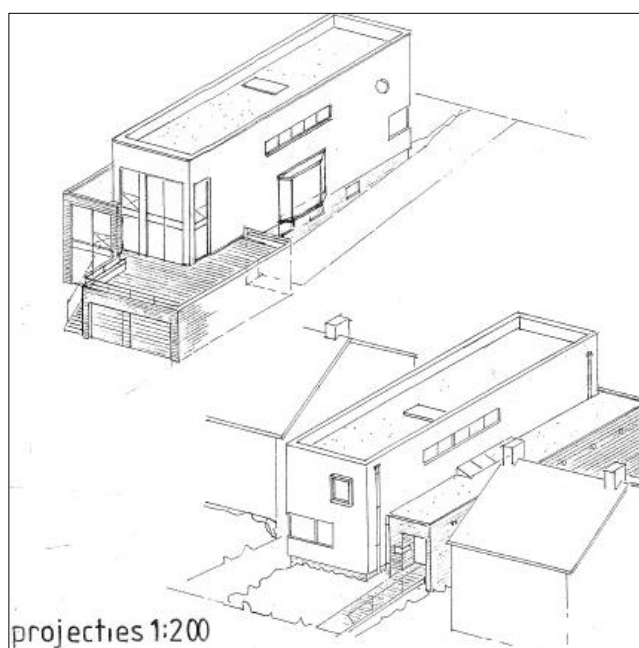


Luchtfoto met
aanduiding
projectlocatie

2.2 Beoogde ontwikkeling

De initiatiefnemer beoogt ter plekke één woning te realiseren. De beoogde woning betreft een ruime woning in eigentijdse architectuur, waarin optimaal gebruik is gemaakt van het hoogteverschil ter plekke van de bouwkael. De begane grond is ontsloten via de Stationsstraat en ligt op straatniveau, terwijl het souterrain en de garage aan de achterzijde van de woning op maaiveldniveau liggen. De beoogde woning past vrijwel volledig binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Enkel de diepte van de woning is met 16 meter één meter langer dan maximaal toegestaan op basis van de planregels (15 meter).

Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.



2.3 Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn.

Het beoogde bouwplan is reeds welstandstechnisch beoordeeld door de dorpsbouwmeester en akkoord bevonden. De uitvoering van het bouwplan in hedendaagse architectuur vormt een fris contrast met de omgeving en wordt passend geacht. De overschrijding van de maximale bouwdiepte met één meter is nauwelijks waarneembaar, omdat dit alleen gevolgen heeft voor de achtergevellijn. De ruimtelijke effecten worden dan ook aanvaardbaar geacht.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan ‘Kernen gemeente Simpelveld’.

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

3.1.1 Conclusie Rijksbeleid

Het herstellen van een omissie in het vastgestelde bestemmingsplan ‘Kernen gemeente Simpelveld’, waardoor een beoogd woningbouwplan planologisch mogelijk wordt gemaakt, levert geen strijd op met het geldende Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen. De projectlocatie is gelegen binnen de zonering 'Overig bebouwd gebied'.



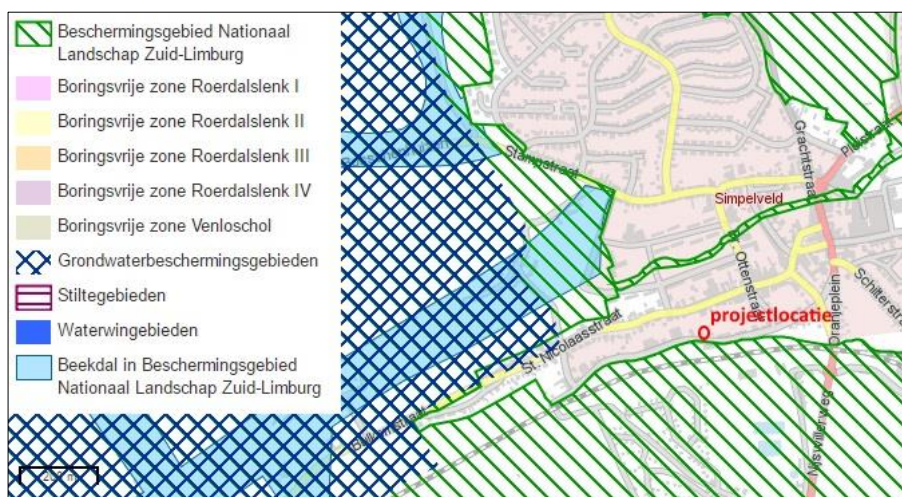
Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging
projectlocatie

Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt. De projectlocatie is niet gelegen in één van deze beschermingsgebieden.



Uitsnede kaart
'milieubeschermingsgebi
eden'
Omgevingsverordening
Limburg 2014 met
ligging projectlocatie

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is – zoals inmiddels is gebleken uit diverse jurisprudentie – bij de bouw van één woning geen sprake, waardoor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook

erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

De Zuid-Limburgse transformatieopgave op de woningmarkt is groot, complex en kosten- en arbeidsintensief. Door de interacties tussen gemeenten en regio's zijn bindende beleidsafspraken en een gezamenlijke aanpak op de woningmarkt noodzakelijk.

Basis voor de aanpak van de Zuid-Limburgse woningmarktopgave is de bestaande woningvoorraad centraal zetten. Dit betekent dat er confrontatie nodig is van de behoefte met het bestaande aanbod aan woningen en alleen nog maar woningen aan de woningmarkt kunnen worden toegevoegd die echt van meerwaarde zijn.

Er is alleen sprake van een goed functionerende woningmarkt als vraag en aanbod in verhouding staan tot elkaar. Om dit te bereiken zullen gemeenten planologische-juridische, financiële en organisatorische kaders moeten bepalen, waarbinnen publieke en private partijen opereren. Op deze wijze kan de woningmarkt ook daadwerkelijk goed haar werk doen.

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is een werkwijze afgesproken:

Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de bouw van een nieuwe vrijstaande woning. Deze nieuwe woning betreft echter géén toevoeging aan het bestaande woningmarktprogramma; de mogelijkheid ter plekke een woning te bouwen is reeds meegenomen in de woningbouwprogrammering. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Kernen Simepveld' is een lijst opgenomen met de niet-ingevulde bouwmogelijkheden, waar ook deze bouwkaavel op staat vermeld. In de regels van het bestemmingsplan is de bouwmogelijkheid voor een nieuwe woning

abusievelijk niet meegenomen, omdat de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 1' op de verbeelding ontbreekt.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om ongebruikte bouwtitels te verwijderen. Voor het verwijderen van de bouwtitels voor projecten is een periode van 5 jaar aangehouden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Op deze wijze is het provinciale beleid ten aanzien van het terugdringen van woningbouw vertaald in de planregels. Omdat de beoogde woningbouwontwikkeling ruim binnen de 5-jarentermijn wordt opgepakt, is het verwijderen van de bouwtitel niet aan de orde.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel is het bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' van kracht ter plekke van de projectlocatie.



Uitsnede verbeelding
bestemmingsplan
met aanduiding
projectlocatie (blauwe
pijl)

De projectlocatie is bestemd tot 'Wonen' en voorzien van een bouwvlak. Door middel van de bouwaanduiding 'vrijstaand' is aangegeven dat ter plekke een vrijstaande woning dient te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 7 meter en 10 meter. Op basis van artikel 21.2.2 onder j van de planregels is nieuwbouw uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 1' op de verbeelding. Deze aanduiding is abusievelijk niet opgenomen voor de projectlocatie. Omdat deze aanduiding ontbreekt, is nieuwbouw van een woning op basis van het vastgestelde bestemmingsplan niet toegestaan. De bouwkvael aan de Stationstraat is echter één van de woningbouwlocaties waarvoor is beoogd

deze nog één keer positief te bestemmen in het bestemmingsplan 'Kernen Simepveld'. Dit blijkt duidelijk uit de toelichting van het bestemmingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening dient om deze omissie te herstellen en het beoogde woningbouwplan te vergunnen.

Behalve het herstellen van deze omissie is tevens de volgende beperkte afwijkingen van de planregels aan de orde:

De diepte van de woning

Volgens artikel 21.2.2.a van de planregels mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Dit geldt voor het hoofdgebouw.

Het bouwvlak is 15,0 meter diep volgens de bestemmingsplantekening.

Uit de bouwtekening van het beoogde project blijkt dat de bebouwingsdiepte 16 meter bedraagt. Dit past dus niet binnen de planregels. Voor de overschrijding van het bouwvlak met één meter aan de achterzijde van de beoogde woning wordt eveneens afgeweken van het bestemmingsplan. Dit betreft een zeer beperkte afwijking.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Aelmans Eco BV een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Ter plaatse van het perceel zijn vier boringen systematisch verdeeld. Van deze vier boringen zijn twee boringen doorgezet tot 2,0 m-mv. Van de uitkomende grond zijn een tweetal grondmengmonsters samengesteld en onderzocht op het standaard NEN-5740 pakket voor grond.

Bovengrond

De bovengrond tot een diepte van 0,5 m-mv, is analytisch onderzocht in grondmengmonster 1. Uit de analyseresultaten van onderhavig grondmengmonster blijkt, dat de concentraties cadmium en zink de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden, doch niet de bodemindex of interventiewaarden. De concentraties cadmium en zink overschrijden weliswaar de achtergrondwaarden, doch niet de maximale waarden voor de klasse wonen. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond, ondanks de marginale overschrijdingen, als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Ondergrond

De ondergrond vanaf 0,5 tot 2,0 m-mv, is analytisch onderzocht in grondmengmonster 2. Uit de analyseresultaten van onderhavig grondmengmonster blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

Bij de beoogde ontwikkeling spelen enkel de aspecten wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï een rol.

Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidzone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

De projectlocatie is gelegen aan de Stationstraat te Simpelveld. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde. Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaaï, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel rekening worden gehouden met het geluid vanwege dergelijke wegen. Dienaangaande kan worden opgemerkt dat van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de Stationstraat geen sprake zal zijn gezien:

- de maximale, toegestane snelheid van 30 km/uur en al dan niet in combinatie hiermee
- de zeer lage verkeersintensiteit (ruimschoots onder de 500 motorvoertuigen per etmaal, dat voornamelijk uit personenauto's bestaat).

Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de te ondervinden geluidbelasting vanwege de Stationstraat wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

De te realiseren woning is gelegen binnen de akoestische zone van een tweetal wegen, namelijk de St. Nicolaasstraat en de Dr. Ottenstraat. De zonebreedte van deze wegen bedraagt 200 meter. Van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege deze wegen zal echter geen sprake zijn, gelet op:

- de ruime afstand van de nieuwe woning tot deze wegen en
- de afschermende werking vanwege de diverse bebouwing in het overdrachtsgebied.

Akoestisch onderzoek naar de te ondervinden geluidbelasting vanwege deze wegen wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Uiteraard moet wel worden voldaan aan de in het Bouwbesluit gestelde (minimum)eisen ten aanzien van geluidwering voor geluid van buiten.

Spoorweglawaaï

De projectlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorweg Kerkrade – Schin op Geul. Deze spoorweg staat niet aangegeven op de geluidplafondkaart en de zonekaart en heeft derhalve geen geluidszone (akoestisch aandachtsgebied).

Overigens is de etmaalintensiteit van deze spoorlijn dermate laag dat deze geen akoestische consequenties voor het bouwplan zal hebben.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een garagebedrijf aan de Stationstraat 29a te Simpelveld. Dit bedrijf ligt op een afstand van circa 15 meter van de projectlocatie.

De beoogde woning wordt echter niet maatgevend voor de bedrijfslocatie, omdat op kortere afstand reeds woningen zijn gelegen. De beoogde woning vormt dan ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het garagebedrijf. Omgekeerd ondervindt het woningbouwplan ook geen hinder van de bedrijvigheid van het garagebedrijf.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met

de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Voorliggende planontwikkeling maakt de bouw van één woning mogelijk. Het planvoornemen draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering

van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Uit bestudering van de Risicokaart blijkt het volgende:

Situatie projectlocatie

De dichtstbijzijnde risicovolle bron betreft het verdeelstation van Gasunie te Waalbroek 1, Simpelveld. Dit verdeelstation bevindt zich op 950 meter afstand van de projectlocatie.

De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 15 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De dichtstbijzijnde route voor vervoer van gevaarlijke stoffen betreft de N281. Deze weg bevindt zich op een afstand van ca. 850 meter van de projectlocatie, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter. Het vorenstaande betekent dat met de N281 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de N281 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Transportleidingen

De dichtstbijzijnde transportleiding betreft een hogedruk-gasleiding van Gasunie die onderdeel uitmaakt van hoofdtransportroute Z-502-01. Deze leiding bevindt zich op een afstand van 650 meter van de projectlocatie. Gelet op deze afstand vormt de leiding geen belemmering voor het bouwplan.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de ontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen. Gelet op het vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Limburg met een straal van 1.000 meter rondom de projectlocatie

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoe zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavige projectlocatie is ten aanzien van het aspect archeologie de Archeologische verwachtingskaart van de gemeente Simpelveld geraadpleegd.

Uit bestudering van de Archeologische verwachtingskaart van de gemeente Simpelveld blijkt dat ter plekke van de projectlocatie sprake is van een lage verwachtingswaarde.



Uitsnede
Archeologische
verwachtingskaart met
aanduiding
projectlocatie

Als bij de graafwerkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11 of bij de gemeente Simpelveld en bij de regioarcheoloog Parkstad.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.3.1 Verkeersstructuur

De ontsluiting van de woning zal geschieden via de Stationsstraat. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de te realiseren woning bedraagt, conform de vuistregels van de CROW, per nieuwe woning circa 8 per werkdagemaal. Deze beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen op het bestaande wegennet wordt zeker niet belemmerend geacht voor de wegcapaciteit.

5.3.2 Parkeren

Om te kunnen voldoen aan de gestelde parkeernormen dient per woning een minimum aantal parkeerplaatsen beschikbaar te zijn voor 2 voertuigen. In het bouwplan voor de beoogde woning is voorzien in twee parkeerplaatsen (oprit) op eigen terrein. Aan de geldende parkeernorm wordt voldaan.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van

verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft slechts betrekking op het planologisch mogelijk maken dat een nieuwe woning mag worden gebouwd. In het geldende bestemmingsplan is reeds een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Het bouwplan maakt dan ook geen extra verharding mogelijk. Een advies van Waterschap Limburg is dan ook niet noodzakelijk.

Volledigheidshalve wordt hierna uiteengezet op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Simpelveld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw dient minimaal 80% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van t=25 en t=100.

[toe te voegen verhard oppervlak als gevolg van planontwikkeling berekenen]

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op het terreinverloop.

Conclusie

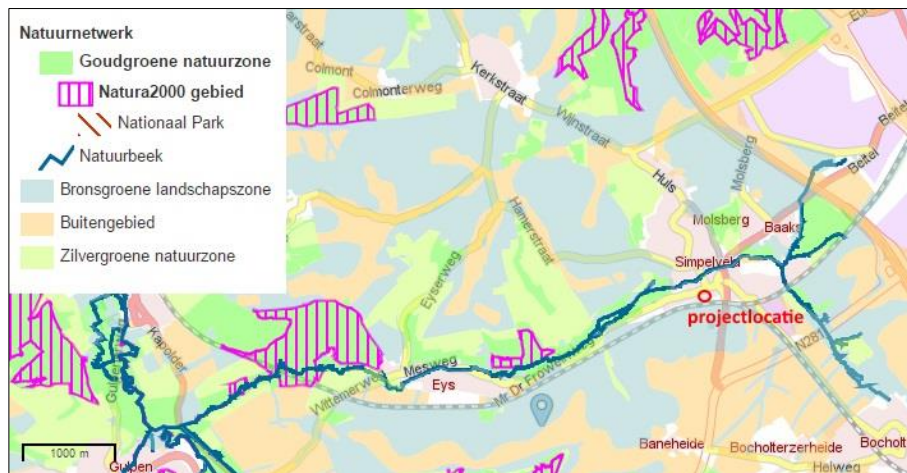
Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Natuurbeschermingswet 1998'.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft het 'Geuldal', waarvan de uitlopers op circa 2 kilometer van de projectlocatie zijn gelegen. Gelet op deze ruime afstand zullen de bouwwerkzaamheden geen effect hebben op het beschermde natuurgebied.



Kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding projectlocatie

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

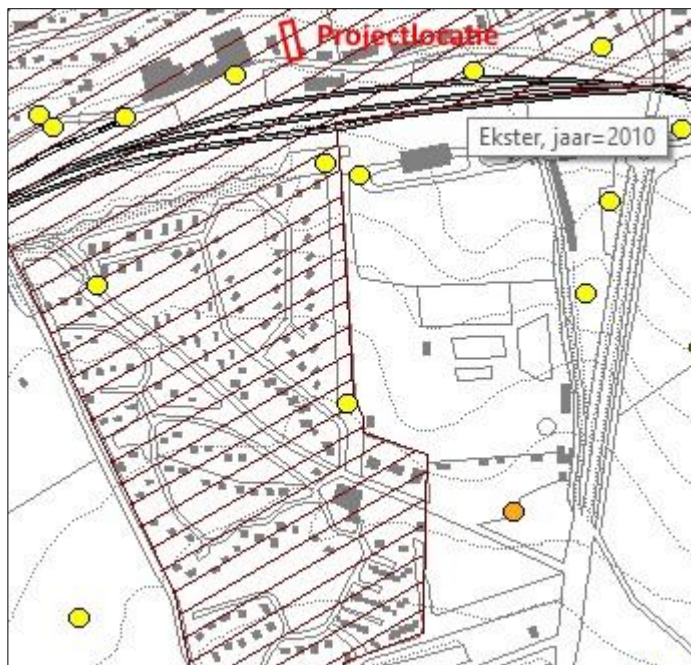
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten:

de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. Ter plekke van onderhavige projectlocatie zijn geen beschermde soorten broedvogels, flora en/of vegetatie waargenomen, gelet op de provinciale natuurgegevens.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

5.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van de projectlocatie, is het onwaarschijnlijk dat ter plekke beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor op basis van artikel 3.10, derde lid Wet natuurbescherming de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en

ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het aspect 'bouwen'. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Simpelveld heeft een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Simpelveld heeft een planschade-verhaalsovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. De kosten van eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschadeverzoeken zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Simpelveld.

7 Afweging van belangen en conclusie

Het realiseren van een woning ter plekke van de bouwkel aan de Stationstraat tussen de huisnummers 27a en 27e is door het ontbreken van een aanduiding strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Sijpelveld'. De gemeente Sijpelveld heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het planologisch-juridisch regelen van het bouwplan door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de realisering van het bouwplan bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het plan is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het plan past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de realisering van het plan treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het plan;
- het plan heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- het kostenverhaal met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen bouwplan, namelijk het realiseren van een woning ter plekke van een voor woningbouw bestemde kavel, niet bezwaarlijk is.

8 Bijlagen

1. verkennend bodem- en asbestonderzoek Stationstraat Sempelveld