Wijzigingsplan

- Toelichting -

Verzetstraat 1a te Simpelveld

gemeente Simpelveld

Wijzigingsplan

Verzetstraat 1a te Simpelveld

gemeente Simpelveld

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0965.WPverzetstraat1a-ON01
Rapportnummer:	M170790.002/SVE
Opdrachtgever:	de heer R.L.H. Lardinois
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	ontwerp
Datum:	16 augustus 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 NL8170.53.189.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 Plangebied en planontwikkeling 7

2.1 Ligging plangebied 7

2.2 Beoogde planontwikkeling 9

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten 9

3 Planologisch-juridische situatie 11

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' 11

4 Beleid 13

4.1 Rijksbeleid 13

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 13

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid 14

4.2 Provinciaal beleid 14

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 14

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 15

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 16

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu 16

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid 17

4.3 Gemeentelijk beleid 17

5 Omgevingsaspecten 19

5.1 Milieutechnische aspecten 19

5.1.1 Bodem 19

5.1.2 Geluid 19

5.1.3 Milieuzonering 19

5.1.4 Luchtkwaliteit – besluit NIBM 19

5.1.5 Externe veiligheid 20

5.2 Overige ruimtelijke aspecten 20

5.2.1 Archeologie 20

5.2.2 Kabels en leidingen 20

5.2.3 Verkeer en parkeren 20

5.2.4 Waterhuishouding 21

5.2.5 Natuurbescherming 21

5.2.6 Duurzaamheid 21

6 Uitvoerbaarheid 23

6.1 Grondexploitatie 23

6.1.1 Algemeen 23

6.1.2 Exploitatieplan 23

6.2 Planschade 24

7 Planstukken 25

7.1 Algemeen 25

7.2 Opbouw wijzigingsplan 25

7.2.1 Toelichting 26

7.2.2 Regels 26

7.2.3 Verbeelding 27

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure 29

8.1 Inleiding 29

8.2 Vooroverleg 29

8.3 Inspraak 29

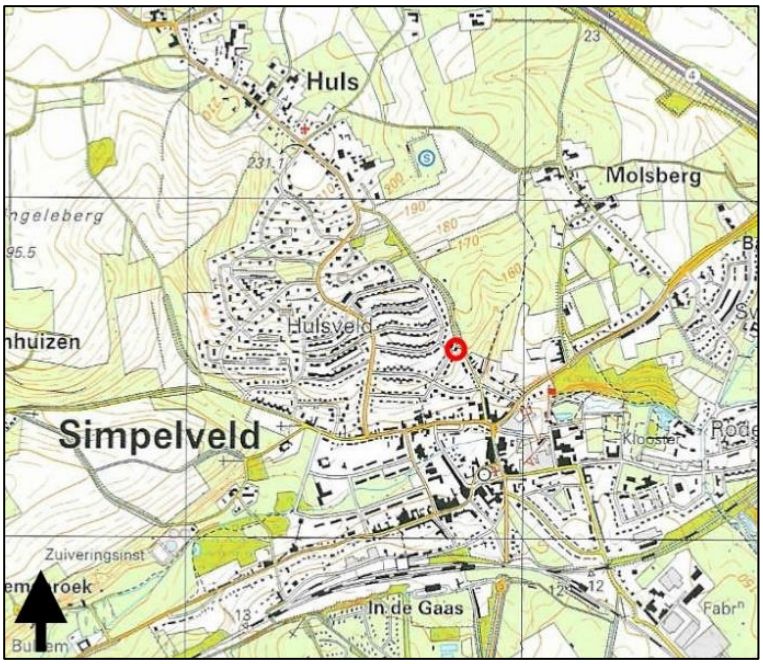
8.4 Formele procedure 30

8.4.1 Algemeen 30

8.4.2 Zienswijzen 30

1 Inleiding

De heer R.L.H. Lardinois (hierna: initiatiefnemer) is eigenaar van de woning aan de Verzetstraat 1a te (6369 CW) Simpelveld.



Topografische kaart met aanduiding Verzetstraat 1a

Het woonperceel aan de Verzetstraat 1a bestaat uit twee kadastrale percelen. Één van deze percelen is bestemd voor 'Verkeer'. Ter plekke heeft initiatiefnemer een aanbouw (berging) gerealiseerd. Gelet op de regels past deze aanbouw niet binnen de bestemming 'Verkeer'.

De gemeente Simpelveld heeft kenbaar gemaakt dat de bestemming gewijzigd kan worden in 'Wonen' middels het toepassen van de in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

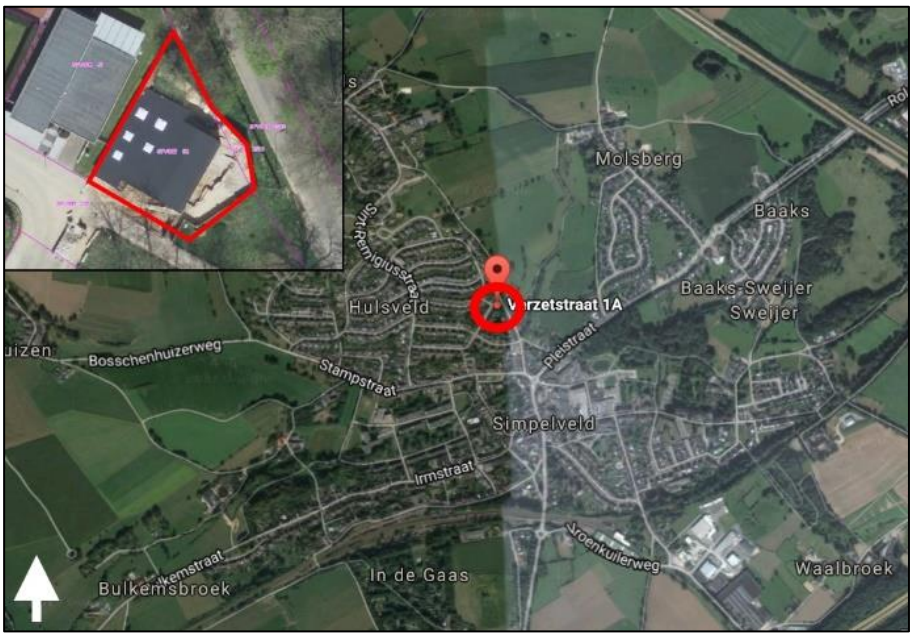
Voorliggend document voorziet in de toelichting van het aan genoemde procedure ten grondslag liggende wijzigingsplan.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

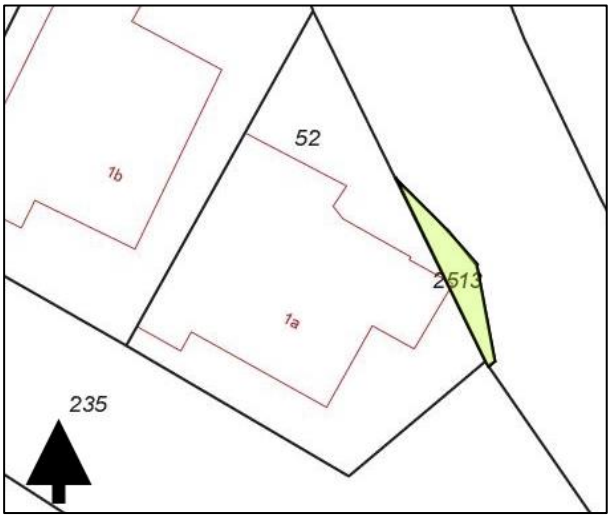
2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Verzetstraat 1a te Simpelveld. Op navolgende luchtfoto is de ligging van onderhavig woonadres in de dorpskern Simpelveld weergegeven.



Luchtfoto met ligging woonadres Verzetstraat 1a

Onderhavig plangebied beperkt zich primair tot het kadastrale perceel Simpelveld – sectie A – nummer 2513 (groot: 17 m^2), alwaar de bestemming 'Verkeer' van kracht is.



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

De bestaande situatie van het woonadres Verzetstraat 1a, waar sprake is van groot hoogteverschil, wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's (bron: Google Streetview, september 2016).

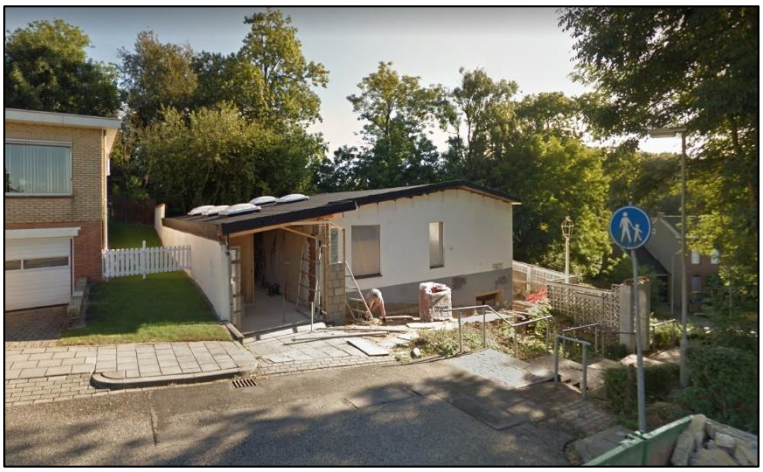


Foto vanuit Buijsroggestraat

Foto vanuit Grachtstraat

Foto vanuit Hulsbergweg

2.2 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefnemer heeft een aanbouw gerealiseerd, bedoeld als berging, die van buitenaf toegankelijk is. Op deze berging is een dakterras voorzien. De berging is met een schuine punt gelegen binnen de bestemming 'Verkeer', zoals deze van toepassing is op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' (zie hoofdstuk 3). Teneinde het gebouw te kunnen vergunnen, dient de vigerende bestemming 'Verkeer' ter plekke van het kadastrale perceelnummer 2513 (groot: 17 m^2) te worden gewijzigd in 'Wonen'.

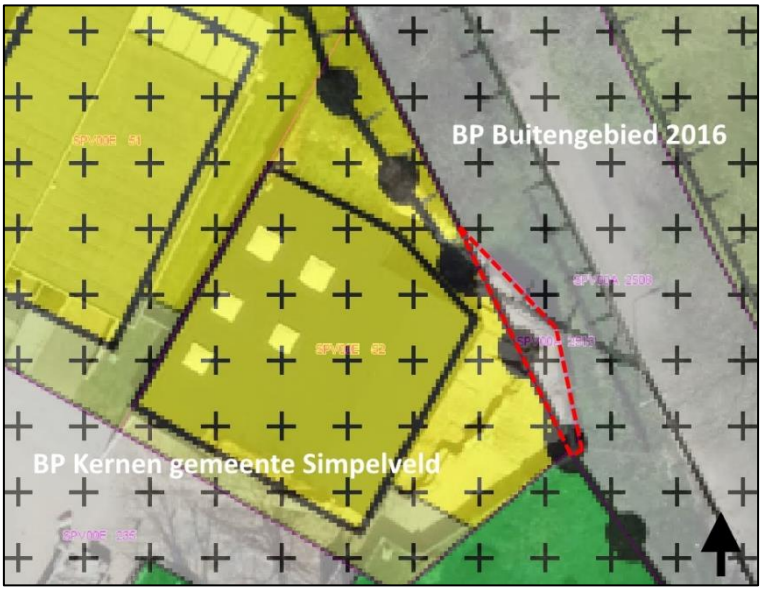
2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Bij het realiseren van de berging heeft initiatiefnemer gebruik gemaakt van de reeds bestaande keerwand, die het grote hoogteverschil met de Hulsbergweg opvangt. Vanuit de omgeving (vanaf de Grachtstraat, Hulsbergweg en Buijsroggestraat) is de aanbouw niet zichtbaar. Onderhavig wijzigingsplan leidt – mede ook bezien de zeer beperkte omvang van het plangebied, namelijk 17 m^2 – niet tot het optreden van onevenredig nadelige ruimtelijk visuele effecten.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan ‘Buitengebied 2016’

Ter plekke van onderhavig plangebied (kadastraal perceel Simpelveld – sectie A – nummer 2513) is het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2016’, zoals vastgesteld op 22 september 2016 door de gemeenteraad van Simpelveld, van kracht. Voor het kadastrale perceel Simpelveld – sectie E – nummer 52, waarop het hoofdgebouw van de Verzetstraat 1a is gesitueerd, vigeert het bestemmingsplan ‘Kernen gemeente Simpelveld’.



Plangebied op vigerende bestemmingsplannen

Op grond van het in casu van toepassing zijnde bestemmingsplan ‘Buitengebied 2016’ vigeert in casu de bestemming ‘Verkeer’. De gemeente Simpelveld heeft kenbaar gemaakt om de geconstateerde strijdigheid van de gerealiseerde aanbouw te willen legaliseren. Binnen de bestemming ‘Verkeer’ is daartoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in ‘Wonen’.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio’s rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het instandhouden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid

Voorliggende planontwikkeling betreft geen rijksverantwoordelijkheid en is – vanwege de ondergeschikte aard – niet strijdig met het vigerende Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 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.

Ter plekke van onderhavig plangebied zijn de ‘Bronsgroene landschapszone’ en het ‘Buitengebied’ van toepassing.

POL2014 kaart ‘zoneringen’ met aanduiding plangebied

Bronsgroene landschapszone
De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Buitengebied
De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

4.2.2 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.

Gelet op de kaart 'milieubeschermingsgebieden' blijkt onderhavig plangebied deels te zijn gelegen in het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg
Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake. Voorts is sprake van een dusdanig beperkt oppervlak aan plangebied, dat geen sprake kan zijn van een onevenredige aantasting van eventuele kernkwaliteiten.

4.2.3 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[1]:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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 daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet 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'*.

Voorliggend plan voorziet niet in een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld. Derhalve behoeft de ladder niet behoeft te worden doorlopen.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Het kwaliteitsmenu is voor onderhavige planontwikkeling niet van toepassing.

---

[1] Met ingang van 1 juli 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Dit besluit heeft tot doel een vereenvoudiging van de ladder door te voeren, waarbij de treden van de ladder is komen te vervallen en dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen, alsook het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, impliceren – enkel reeds vanwege de zeer beperkte omvang van onderhavig plangebied – geen onoverkomelijke belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. De ladder van duurzame verstedelijking en de provinciale beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu zijn beiden niet van toepassing.

4.3 Gemeentelijk beleid

Voor het wijzigen van 17 m^2 huidige bestemming 'Verkeer' in de bestemming 'Wonen' is geen specifiek beleid binnen de gemeente Simpelveld voor handen. Verondersteld mag worden dat – gelet op de kleinschaligheid van de bestemmingswijziging – onderhavige planontwikkeling geen belemmeringen ondervindt vanuit gemeentelijk beleid.

5 Omgevingsaspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet rekening worden gehouden met diverse 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.

5.1 Milieutechnische aspecten

5.1.1 Bodem

Bij het realiseren van nieuwe verblijfsruimten dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem daartoe geschikt is. In casu is sprake van een berging, niet zijnde een verblijfsruimte. Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor voorliggend plan.

5.1.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan – indien sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig object – sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. In casu is geen sprake van het realiseren van een geluidgevoelig object. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmeringen.

5.1.3 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.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord. In casu is geen sprake van aanwezigheid van bedrijvigheid in de (nabije) omgeving, alsook maakt voorliggende planontwikkeling geen bedrijfsmatige activiteiten mogelijk. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen.

5.1.4 Luchtkwaliteit – besluit NIBM

De AmvB NIMB 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.

Voorliggende planontwikkeling heeft geenszins gevolgen voor de luchtkwaliteit.

5.1.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een kwetsbaar object. Het externe veiligheidsbeleid is derhalve niet van toepassing en vormt geen belemmeringen voor voorliggend plan.

5.2 Overige ruimtelijke aspecten

5.2.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Ter plekke van onderhavig plangebied is op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' van kracht. Deze dubbelbestemming schrijft voor dat, indien bodemverstoring dieper dan 0,40 meter onder maaiveld plaatsvindt én met een groter oppervlak dan 10.000 m^2, archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

Gelet op vorenstaande ondergrenzen vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor voorliggend plan.

5.2.2 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 eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.2.3 Verkeer en parkeren

Vanwege voorliggend planvoornemen ontstaat geen extra parkeerbehoefte danwel treden er veranderingen op aan de verkeerstructuur. Primair is sprake van een functiewijziging, ten behoeve van het kunnen vergunnen van een berging.

5.2.4 Waterhuishouding

Met betrekking tot de waterhuishouding is het algehele (overheids)beleid erop gericht dat schoon hemelwater dient te worden afgekoppeld van het vuilwaterriool. Dit is een aspect dat in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning activiteit bouwen door de gemeente zal worden getoetst. Het Waterschap Limburg behoeft – vanwege het zeer beperkte oppervlak van de toe te voegen bestemming 'Wonen' – niet om advies te worden gevraagd.

5.2.5 Natuurbescherming

Het wijzigen van 17 m^2 vigerende bestemming 'Verkeer' in de bestemming 'Wonen' ter plekke van onderhavig plangebied wordt vanuit de Wet natuurbescherming, die in werking is getreden per 1 januari 2017, niet belemmerd. Zeker ook gelet op de ligging van onderhavig plangebied en de feitelijke gebruikssituatie ter plekke is geen sprake van beschermde natuurwaarden en/of is de kan op aanwezigheid van beschermde flora en/of fauna nihil.

5.2.6 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 waterhuishoudingsysteem, 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 het kader van de vergunningverlening voor onderhavige berging, zal de gemeente Simpelveld op de duurzaamheidaspecten toetsen.

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 sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten 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 wijzigingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente sluit een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente.

7 Planstukken

Het wijzigingsplan 'Verzetstraat 1a te Simpelveld' van de gemeente Simpelveld bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:250.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt gedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Opbouw wijzigingsplan

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden bezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het wijzigingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het wijzigingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een ruimtelijk plan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk plan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
  - Begrippen
  - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
  - Bestemmingen
  - Voorlopige bestemmingen
  - Uit te werken bestemmingen
  - Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
  - Anti-dubbeltelregel
  - Algemene bouwregels
  - Algemene gebruiksregels
  - Algemene aanduidingsregels
  - Algemene afwijkingssregels
  - Algemene wijzigingsregels
  - Verwerkelijking in de naaste toekomst
  - Algemene procedureregels
  - Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
  - Overgangsrecht
  - Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan. Bij een wijzigingsplan dienen daarbij de regels van het 'moederplan' – in casu het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' – van toepassing te worden verklaard.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend wijzigingsplan is ingetekend op schaal 1:250.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend wijzigingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Gelet op het Provinciaal Blad van Limburg 2009/9 'Uitzonderingenlijst (op basis van Bro artikelen 3.1.1 lid 2 en 5.1.1 lid 2)' behoeft voorliggende planontwikkeling niet voor vooroverleg te worden aangeboden bij de provincie.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

Gelet op de aard van voorliggende planontwikkeling behoeft een inspraakprocedure niet te worden doorlopen.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) wijzigingsplanprocedure bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp wijzigingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp wijzigingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het wijzigingsplan door het college van burgemeester en wethouders binnen 8 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het vastgestelde wijzigingsplan door ter inzage legging binnen 2 weken.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft vanaf …-…-2017 tot en met …-…-2017 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.

aelmans

Contact- & bedrijfsgegevens

Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4
6367 JE
Voerendaal

T. 045 - 575 32 55
F. 045 - 575 15 09
info@aelmans.com

Locatie Baexem

Kerkstraat 2
6095 BE
Baexem

T. 0475 - 459 260
F. 0475 - 459 282
baexem@aelmans.com

Locatie Margraten

Amerikaplein 78
6269 DA
Margraten

T. 043 - 303 01 17
F. -
margraten@aelmans.com

Locatie Asten

Lindestraat 48
5721 XP
Asten

T. 0493 - 690 944
F. 0475 - 459 282
asten@aelmans.com