

BESTEMMINGSPLAN

Kernen gemeente Simpelveld herziening 2021



Identificatiecode: NL.IMRO.0965.BPLGM01Kernenh2021-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 29 maart 2021

Projectnummer: 54 - 023

Van Kempen RO

Peelkant 33

5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42

E info@vankempenro.nl

I www.vankempenro.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Juridische status plangebied	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Reparatie geconstateerde omissies	8
2.1	Regeling maximaal toegestaan aantal woningen per bouwvlak	8
2.2	Regeling nieuwbouw woningen	9
2.3	Nieuwbouw woningen Oude Molsbergerweg 12, 14 en 16.....	10
2.4	Nieuwbouw woning Molsberg 52	11
2.5	Omzetting vijf ‘bag-appartementen’ in woningen Molsberg 54.....	11
2.6	Nieuwbouw appartementen Kloosterstraat	12
2.7	Bedrijven van categorie 1 en 2 binnen de bestemming ‘Wonen’	12
2.8	Bedrijven van categorie 1 en 2 binnen de bestemming ‘Centrum’	13
2.9	Recreatiewoningen binnen de bestemming ‘Wonen’/onzelfstandige woonvormen.....	13
2.10	Garageboxen binnen de bestemming ‘Wonen’	14
2.11	Detailhandel binnen de bestemming ‘Gemengd’	15
2.12	Horeca bij sporthal Bocholtz	15
2.13	Verduidelijken begrip ‘peil’	15
2.14	Regeling bijbehorende bouwwerken	17
2.15	Beperking functieaanduiding ‘detailhandel’ Heiweg 1	18
2.16	Aanpassen functieaanduiding ‘supermarkt’ Kloosterplein 27	18
2.17	Verschrijvingen in de regels	18
2.18	Ondergeschikte aanpassingen van de regels	20
3	Beleidskader	22
4	Sectorale aspecten.....	23
5	Juridische aspecten.....	24
5.1	Wettelijk kader.....	24
5.2	Planonderdelen.....	24
5.3	Opzet planherziening	24
6	Procedure	26
6.1	Vooroverleg	26
6.2	De te volgen procedure	26
6.3	Ter inzage legging	26

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Sedert de vaststelling van het bestemmingsplan “Kernen gemeente Simpelveld” in 2015 is in het gebruik van dit plan een aantal omissies aan het licht gekomen. Deze omissies hebben onder meer betrekking op:

- ✓ het ontbreken van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ op de verbeelding, waardoor conform de regels per bouwvlak maar één woning aanwezig mag zijn, ook daar waar al meerdere bestaande woningen aanwezig zijn;
- ✓ het ontbreken van enkele aanduidingen op de verbeelding, gericht op het toestaan van nieuwbouw van woningen, waardoor deze woningen niet gebouwd kunnen worden;
- ✓ het ontbreken van een aanduiding bij vakantiewoningen op de verbeelding, waardoor vakantiewoningen kunnen worden gebruikt voor reguliere bewoning;
- ✓ het ontbreken van de aanduiding ‘bed & breakfast’ op de verbeelding, waardoor bestaande, legale bed & breakfasts niet geregeld zijn;
- ✓ het ontbreken van de aanduiding ‘detailhandel’ op de verbeelding ter plaatse van een bestaande detailhandelsvestiging;
- ✓ begrenzingen van bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding die niet exact overeenkomen met de daadwerkelijk bestaande onderliggende situatie;
- ✓ onvolledige en onduidelijke formuleringen en verschrijvingen in de regels, waardoor deze niet goed en eenduidig leesbaar zijn en de uitleg daarvan discussie oproept.

Doel

De onbedoelde gevolgen van deze omissies, zoals het niet kunnen realiseren van bepaalde functies of bebouwing, worden door middel van deze herziening van het bestemmingsplan gerepareerd. Dit bestemmingsplan draagt derhalve zorg voor het herstellen van de destijds bij het opstellen van het bestemmingsplan beoogde mogelijkheden, dan wel voor het opnemen van eenduidige, niet voor meerderlei uitleg vatbare regelingen.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat in grote lijnen uit de bebouwde kommen voor de kernen Simpelveld en Bocholtz en komt nagenoeg exact overeen met het plangebied van het bestemmingsplan “Kernen gemeente Simpelveld”. Een afwijking ten opzichte van dit plangebied betreft de locatie Biesweg. Deze locatie is inmiddels opgenomen in bestemmingsplan Buitengebied. Voorliggende bestemmingsplanherziening brengt daarin geen verandering.

In de regels van dit bestemmingsplan worden wijzigingen aangebracht, die van toepassing zijn op het gehele hierboven bepaalde plangebied.

Daarnaast wordt voor een aantal deelgebieden binnen het plangebied ook de verbeelding aangepast, te weten op de locaties:

- ✓ Bulkemstraat 1-3 Simpelveld
- ✓ Dr. Ottenstraat 1 Simpelveld
- ✓ Dr. Nolensstraat 33 Bocholtz
- ✓ Heiweg 1 Bocholtz
- ✓ Hennebergstraat ong. Simpelveld
- ✓ Irmstraat 54-60 Simpelveld
- ✓ Kloosterplein 27
- ✓ Kloosterstraat 17 Simpelveld
- ✓ Kloosterstraat 37 Simpelveld
- ✓ Kloosterstraat naast 66 Simpelveld
- ✓ Molsberg 3 Simpelveld
- ✓ Molsberg 5 Simpelveld
- ✓ Molsberg naast 54 Simpelveld
- ✓ Oude Molsbergerweg 11 Simpelveld
- ✓ Oude Molsbergerweg 12, 14 en 16 Simpelveld
- ✓ Pleistraat 4-6 Simpelveld
- ✓ Pleistraat 10a Simpelveld
- ✓ Prins Hendrikstraat 10 Bocholtz
- ✓ Rodeput 66 Simpelveld
- ✓ Rolduckerweg 37 Simpelveld
- ✓ Stationsstraat 17 Simpelveld
- ✓ Stationsstraat tussen 27c en 27e Simpelveld
- ✓ Stevensweg 10 Bocholtz
- ✓ St. Nicolaasstraat 31a Simpelveld
- ✓ St. Remigiusstraat 2 Simpelveld
- ✓ St. Remigiusstraat 53 Simpelveld
- ✓ Wijngracht 9 Bocholtz

1.3 Juridische status plangebied

Voor het plangebied zijn thans van kracht de bestemmingsplannen:

- ✓ “Kernen gemeente Sijpeveld”, vastgesteld op 26 maart 2015
- ✓ “Oude Molsbergerweg 10 en ong.”, vastgesteld op 21 april 2016
- ✓ “Irmstraat 25-27 Sijpeveld”, vastgesteld 9 augustus 2019

Voor de locatie Stationsstraat tussen 27c en 27e in Sijpeveld is inmiddels een omgevingsvergunning verleend waarbij in afwijking van het geldende bestemmingsplan de bouw van een nieuwe woning is mogelijk gemaakt. Hiermee is feitelijk reeds voorzien in de omissie uit dat geldende plan. Door deze omissie was de wel beoogde realisering van die woning niet in de regels geborgd.

Voor de locatie Hennebergstraat-Scheelenstraat te Sijpeveld is inmiddels een omgevingsvergunning verleend, op basis waarvan op deze locatie de inrichting van een speelveld is mogelijk gemaakt in plaats van de in het geldende bestemmingsplan beoogde maximaal 7 woningen. Bij de omgevingsvergunning is echter wel bepaald dat het onderliggende bestemmingsplan niet wordt gewijzigd, waardoor de mogelijkheid blijft bestaan om de beschikbare 7 bouwtitels op termijn eventueel elders binnen de gemeente in te zetten.

Voor de locatie St. Remigiusstraat 2 in Sijpeveld is inmiddels een omgevingsvergunning verleend waarbij in afwijking van het geldende bestemmingsplan de bouw van een nieuwe woning is mogelijk gemaakt. Hiermee is feitelijk reeds voorzien in de omissie uit dat geldende plan. Door deze omissie was de wel beoogde realisering van die woning niet in de regels geborgd.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 allereerst worden ingegaan op de gewenste reparatie van de geconstateerde omissies. In de hoofdstukken 3 en 4 wordt vervolgens aangegeven dat in dit bestemmingsplan geen nadere onderbouwing met betrekking tot het beleid en sectorale aspecten zal plaatsvinden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de te volgen procedure ten behoeve van deze reparatie in beeld gebracht.

2 REPARATIE GECONSTATEERDE OMISSIES

2.1 Regeling maximaal toegestaan aantal woningen per bouwvlak

Op grond van artikel 21.2.2, onder a van het bestemmingsplan “Kernen gemeente Simpelveld” mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Artikel 21.2.2, onder d van dat bestemmingsplan bepaalt vervolgens dat per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waar maximaal het aangeduide aantal woningen/wooneenheden is toegestaan. Met deze laatste toevoeging werd beoogd het bestaande aantal, legaal aanwezige woningen vast te leggen.

Op de digitale en analoge verbeelding zijn de aanduidingen “maximum aantal wooneenheden” echter niet vermeld. Dat betekent dat er in voorkomende gevallen per bouwvlak slechts één woning is toegestaan, terwijl er feitelijk meer woningen aanwezig zijn. Dat betekent dat er sprake is van een gebrek is tussen de bouwregels en de verbeelding.

Hierin kan worden voorzien door aanpassing van de verbeelding of aanpassing van de bouwregels. Aanpassing op de verbeelding zou betekenen dat alsnog de betreffende aanduidingen op de verbeelding worden weergegeven. Om meerdere redenen is hiervan afgezien. In de voorheen geldende bestemmingsplannen voor de kernen was het maximum aantal wooneenheden ook niet vastgelegd op de verbeelding, maar in de regels. Daarnaast betekent het vastleggen op de verbeelding, dat tussentijdse legale wijzigingen van het toegestane aantal wooneenheden, door bijvoorbeeld een verleende omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan, op de verbeelding zichtbaar gemaakt moeten worden. Daarvoor zou een uitgebreide integrale inventarisatie naar het aantal woningen in de kernen Bocholtz en Simpelveld noodzakelijk zijn.

Door in de regels te bepalen dat binnen het bouwvlak het bestaande aantal woningen is toegestaan, wordt het opnemen van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ overbodig. De bepaling ‘per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aangeduide aantal woningen/wooneenheden toegestaan is’ wordt daarbij vervangen door de bepaling ‘per bouwvlak is maximaal het bestaande aantal legale woningen/wooneenheden toegestaan’.

Noodzakelijk is daarbij wel een goede begripsbepaling voor het begrip ‘bestaand’ op te nemen. Het begrip ‘bestaand’ wordt daartoe vervangen door de volgende omschrijving:

- ✓ ten aanzien van bebouwing:
bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- ✓ ten aanzien van gebruik:
het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan

Aansluitend hierop wordt ook een definitie opgenomen van 'bestaande legale woning/wooneenheid' om te voorkomen dat illegale woningen legaal worden en om woningsplitsing tegen te gaan. Het begrip 'bestaande legale woning/wooneenheid' wordt daartoe toegevoegd met de volgende omschrijving:

- ✓ een woning/woningeenheid die ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan legaal aanwezig was, waarmee wordt bedoeld dat hiervoor de benodigde vergunning(en) is/zijn verleend en onherroepelijk is/zijn geworden.

Met deze begripsomschrijvingen wordt, in combinatie met de gewijzigde bepaling in de bouwregels, bereikt dat op het moment van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan alle legaal aanwezige of nog te bouwen woningen op basis van dat bestemmingsplan ook aanwezig mogen zijn.

2.2 Regeling nieuwbouw woningen

Nieuwbouwwoningen zijn binnen de bestemming 'Wonen', volgens artikel 21.2.2 onder j en l van het bestemmingsplan "Kernen gemeente Simpelveld", uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 1' (maximaal 1 woning) en 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 7' (maximaal 7 woningen). Daarnaast zijn binnen de bestemming 'Gemengd', op basis van artikel 10.1.1 onder k en l, in pandig op een viertal locaties nog 2 extra appartementen respectievelijk 1 extra woning(en) mogelijk te maken. De betreffende locaties zijn aangeduid met de functieaanduiding 'wonen' respectievelijk 'specifieke vorm van wonen – woningtoevoeging'.

De eerste aanduiding ('nieuwbouw 1') heeft betrekking op een 10-tal particuliere bouwkvelds waar volgens de woningbouwprogrammering nog één nieuwe woning mag worden gebouwd. De tweede aanduiding ('nieuwbouw 7') heeft betrekking op de locatie Hennebergstraat waar in het kader van het project "Brede school Simpelveld" nog 7 nieuwe projectwoningen mogen worden gebouwd. De derde aanduiding ('wonen') heeft betrekking op één enkele locatie, waar twee nieuwe appartementen mogen worden gerealiseerd. De laatste aanduiding ('woningtoevoeging') betreft een 3-tal locaties, waar binnen de bestaande bebouwing nog één woning mag worden toegevoegd. In de toelichting van het bestemmingsplan "Kernen gemeente Simpelveld" was een totaaloverzicht van de betreffende bouwkvelds/-locaties opgenomen.

Op de digitale en analoge verbeelding zijn de specifieke bouwaanduidingen niet of niet juist (Hennebergstraat) vermeld. De functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen – woningtoevoeging' binnen de bestemming 'Gemengd' zijn wel op de verbeelding weergegeven. Het ontbreken van de overige specifieke bouwaanduidingen betekent dat er een gebrek is tussen de bouwregels en de verbeelding. Het gevolg is dat er op deze locaties vanuit juridisch-planologisch oogpunt geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Dat de locaties wel in de plantoelichting zijn genoemd, doet hier niets aan af. De plantoelichting heeft namelijk geen juridisch bindende werking. Om het gebrek te kunnen herstellen is het noodzakelijk alsnog de betreffende bouwaanduidingen op de verbeelding op te nemen.

Uit het in de toelichting bij het bestemmingsplan “Kernen gemeente Simpelveld” opgenomen overzicht blijkt dat de volgende locaties van de betreffende specifieke bouwaanduidingen voorzien moeten worden:

✓ Dr. Ottenstraat 1 Simpelveld	nieuwbouw 1
✓ Dr. Nolensstraat 33 Bocholtz	nieuwbouw 1
✓ Hennebergstraat Simpelveld	nieuwbouw 7
✓ Molsberg 3 Simpelveld	nieuwbouw 1
✓ Molsberg 5 Simpelveld	nieuwbouw 1
✓ Molsberg naast 54 Simpelveld	nieuwbouw 1
✓ Oude Molsbergerweg naast 10 Simpelveld	nieuwbouw 1
✓ Oude Molsbergerweg naast 18 Simpelveld	nieuwbouw 1
✓ Pleistraat 10a Simpelveld	wonen
✓ Rolduckerweg 37 Simpelveld	nieuwbouw 1
✓ Stationsstraat tussen 27c en 27e Simpelveld	nieuwbouw 1
✓ St. Remigiusstraat 2 Simpelveld	nieuwbouw 1

Aan deze locaties worden op de verbeelding alsnog de genoemde specifieke bouwaanduidingen toegevoegd. Een uitzondering hierop vormen de locaties Oude Molsbergerweg naast 10 en Oude Molsbergerweg naast 18. Voor deze locaties is inmiddels het bestemmingsplan “Oude Molsbergerweg 10 en ong.” vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de 3 woningen Oude Molsbergerweg 12, 14 en 16 gerealiseerd.

De locaties Stationsstraat tussen 27c en 27e en St. Remigiusstraat 2 worden wel meegenomen, ook al is hiervoor reeds een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan verleend. Eventuele toekomstige uitbreidingen en/of aanpassingen van deze woningen kunnen in de toekomst dan op basis van de geldende bestemmingsregeling vergund worden.

2.3 Nieuwbouw woningen Oude Molsbergerweg 12, 14 en 16

De bouwvlakken uit het bestemmingsplan “Oude Molsbergerweg 10 en ong.” komen niet exact overeen met de daadwerkelijke ligging van de woningen Oude Molsbergerweg 12, 14 en 16, zoals deze ook zijn vergund.

Om in deze ommissie te voorzien worden de bouwvlakken beperkt verschoven en/of verdraaid, zodat de betreffende woningen geheel binnen de bouwvlakken komen te liggen. Het gaat daarbij om beperkte aanpassingen, waarbij de bouwvlakken over maximaal 2 m worden verplaatst. Gelet op de royale woonpercelen rond deze woningen, leidt dit niet tot conflicten met omliggende waarden en belangen.

2.4 Nieuwbouw woning Molsberg 52

De regeling voor de locatie Molsberg 52 wordt afgestemd op de regeling voor woonpercelen met woningbouwmogelijkheid binnen de kernen. Binnen het aangepaste bouwvlak blijft de conform paragraaf 2.2 toegevoegde aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 1' van kracht. Tevens wordt aan dit bouwvlak de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' toegevoegd. Deze aanduiding is bij alle bouwvlakken, waarbinnen nog een woning gebouwd kan worden aanwezig, maar ontbreekt abusievelijk op de locatie Molsberg 52. Conform deze aanduiding wordt de goothoogte van de nieuw te bouwen woning beperkt tot maximaal 7 m en de bouwhoogte tot maximaal 10 m.

Tot slot wordt op de locatie Molsberg 52 de bestemmingsregeling verder in overeenstemming gebracht met de bestemmingsregeling voor de overige woonpercelen binnen de kernen. Dit betekent dat aan de straatzijde van het woonperceel en bestemming 'Tuin' wordt opgenomen en dat de bouwaanduiding 'bijgebouwen' niet langer wordt opgenomen. Voor deze laatste aanduiding waren overigens in de regels geen nadere bepalingen opgenomen. De grens tussen de bestemmingen 'wonen' en 'Tuin' wordt gelegd op de voorste grens van de aanduiding 'bijgebouwen'.

2.5 Omzetting vijf 'bag-appartementen' in woningen Molsberg 54

Bij het agrarisch bedrijf op de locatie Molsberg 54 zijn 5 zogenaamde 'bag-appartementen' aanwezig. Op 31 juli 2020 is vergunning verleend om deze 5 appartementen om te zetten in reguliere burgerwoningen. Volgend uit deze verleende vergunning krijgen de betreffende appartementen met bijbehorende bergingen een woonbestemming. Binnen deze woonbestemming worden conform de daarvoor geldende regeling een bouwvlak, de maatvoering 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' (7 respectievelijk 10 m) en de aanduiding 'aaneengebouwd' toegevoegd.

Door de omzetting van de 'bag-appartementen' en daarmee het vervallen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -bagwoningen', kan de daaraan gekoppelde regeling in artikel 4.6.3 komen te vervallen.

2.6 Nieuwbouw appartementen Kloosterstraat

Voor de locatie Kloosterstraat 66 is op 16 januari 2020 vergunning verleend voor de bouw van 21 appartementen. Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op deze locatie maximaal 25 appartementen te bouwen. Het bouwplan voldoet daarmee aan dit bestemmingsplan. Echter de inrichting van de buitenruimte aan de oostzijde van het appartementencomplex, is niet geheel in overeenstemming met dit bestemmingsplan. Hierin is een groenbestemming opgenomen voor een groenstrook tussen een beoogde toegangsweg naar het appartementencomplex en een aangrenzend parkeerterrein. Deze zijn voorzien van een verkeersbestemming. Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen en de daarbij behorende inrichting van de buitenruimte is gekomen tot een ontsluitingssituatie (toegangsweg naar parkeergarage en voetpad), die niet geheel past binnen de toegekende bestemmingen.

Om in deze discrepantie te voorzien, komt de groenbestemming aan de oostzijde van het appartementencomplex te vervallen. De betreffende gronden worden onder de bestemming 'Verkeer' gebracht. Dit wil geenszins zeggen, dat van een groene inrichting geen sprake meer is. Binnen de bestemming 'Verkeer' is ook de aanleg van groenvoorzieningen mogelijk. Door de betreffende gronden onder de verkeersbestemming te brengen ontstaat enkel meer flexibiliteit in de inrichting met verkeers- en groenvoorzieningen.

2.7 Bedrijven van categorie 1 en 2 binnen de bestemming 'Wonen'

In artikel 21.1.1 onder o van het bestemmingsplan worden bedrijven van categorie 1 en 2, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (opgenomen als bijlage 1 bij de regels) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, en risicovolle inrichtingen binnen de bestemming 'Wonen' toegestaan. Abusievelijk is daarbij niet geregeld dat deze mogelijkheid alleen van toepassing is op enkele bestaande situaties. Dit betekent dat de betreffende bedrijfscategorieën nu overal binnen de bestemming 'Wonen' zijn toegestaan.

Door aan de regels toe te voegen dat uitsluitend bestaande bedrijven van categorie 1 en 2, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, en risicovolle inrichtingen, uitsluitend zijn toegestaan, kan in deze omissie worden voorzien. Conform de in paragraaf 2.1 genoemde omschrijving van het begrip bestaand, gaat het daarbij om bedrijven die legaal aanwezig waren op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

2.8 Bedrijven van categorie 1 en 2 binnen de bestemming 'Centrum'

Binnen de bestemming 'Centrum' staat zowel een ongelimiteerde als een gelimiteerde regeling voor toegestane bedrijven in milieucategorie 1 en 2. In artikel 7.1.1 onder f worden 'kleinschalige bedrijven in milieucategorie 1 en 2' zonder verdere beperkingen toegestaan. In artikel 7.1.1 onder g worden 'bedrijven van categorie 1 dan wel 2, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (opgenomen als bijlage 1 bij de regels) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' toegestaan. De betreffende regelingen zijn in strijd met elkaar. Er is sprake van een omissie. Bedoeld is uitsluitend de bestaande situaties met bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toe te staan.

In deze omissie kan worden voorzien door artikel 7.1.1 onder f te schrappen. Op basis van artikel 7.1.1 onder g. zijn dan enkel nog ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toegestaan.

2.9 Recreatiewoningen binnen de bestemming 'Wonen'/onzelfstandige woonvormen

Op enkele locaties binnen de bestemming 'Wonen' zijn conform de regels recreatiewoningen toegestaan. In artikel 21.2.2 onder e is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - verblijfsrecreatie 1' 2 recreatiewoning en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - verblijfsrecreatie 2' maximaal 3 vakantieappartementen zijn toegestaan. Op de verbeelding ontbreken deze aanduidingen echter. Dit heeft tot gevolg dat op de betreffende locaties de voor recreatief verblijf opgerichte woningen en appartementen, regulier en permanent bewoond kunnen worden.

Om in deze omissie te voorzien en de ongewenste reguliere/permanente bewoning van de recreatiewoningen te voorkomen, worden op de verbeelding de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – verblijfsrecreatie 1', 'specifieke vorm van wonen – verblijfsrecreatie 2' en 'bed & breakfast' toegevoegd. De daaraan gekoppelde mogelijkheden zijn afgestemd op de daadwerkelijk legaal aanwezige en vergunde mogelijkheden. Concreet betekent dit dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - verblijfsrecreatie 1' 1 vakantieappartement is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - verblijfsrecreatie 2' maximaal 2 vakantieappartementen zijn toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' 1 bed & breakfast is toegestaan.

Bij het inventariseren van de locaties waarop verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig zijn, is gebleken dat ook binnen de bestemming 'Gemengd' een bed & breakfast aanwezig is. In de regels van de bestemming 'Gemengd' is daartoe de bepaling toegevoegd, dat ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast', 1 bed & breakfast is toegestaan.

Op de volgende locaties zijn de hiervoor genoemde aanduidingen toegevoegd:

✓ Bulkemstraat 1-3	specifieke vorm van wonen – verblijfsrecreatie 1
✓ Oude Molsbergerweg 11	specifieke vorm van wonen – verblijfsrecreatie 1
✓ Kloosterstraat 17	bed & breakfast (bestemming 'Gemengd')
✓ Prins Hendrikstraat 10	bed & breakfast
✓ Rodeput 66	specifieke vorm van wonen – verblijfsrecreatie 1
✓ Stationsstraat 17	bed & breakfast
✓ Stevensweg 10	bed & breakfast (2x)
✓ St. Nicolaasstraat 31a	specifieke vorm van wonen – verblijfsrecreatie 2
✓ St. Remigiusstraat 53	specifieke vorm van wonen – verblijfsrecreatie 2

Om onzelfstandige woonvormen verder uit te sluiten worden deze geheel onder het verboden gebruik gebracht. Daartoe worden de regels als volgt aangepast:

- a. in artikel 30.1 Algemene gebruiksregels wordt aan de bepaling omtrent verboden gebruik toegevoegd het gebruik als onzelfstandige woonruimte, bed & breakfast en toeristische verhuur van de woning;
- b. artikel 30.2, waarbinnen de voorwaarden zijn opgenomen waaronder kamerverhuur in een woning is toegestaan, komt geheel te vervallen;
- c. aan artikel 1 Begrippen wordt het begrip 'onzelfstandige woonruimte' toegevoegd met als definitie 'een wooneenheid die geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte'.

2.10 Garageboxen binnen de bestemming 'Wonen'

In artikel 21.1.1 onder k is bepaald dat binnen de bestemming 'Wonen' garageboxen zijn toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen'. In artikel 21.2.6 zijn vervolgens bouwregels voor garageboxen opgenomen. Door de onder de 'begrippen' opgenomen begripsomschrijving voor garagebox ontstaat echter onduidelijkheid met de regeling voor bijbehorende bouwwerken bij de woning. Het begrip 'garagebox' is omschreven als 'een gebouw dat dient voor de stalling van een motorvoertuig'. Onder deze begripsomschrijving vallen ook de garages, die als bijbehorend bouwwerk bij een woning worden gebouwd, terwijl de regeling alleen bedoeld is voor garageboxen, die onderdeel zijn van een zelfstandig gebouw of complex van gebouwen, dat niet gekoppeld is aan een specifieke woning.

Ter verduidelijking wordt de begripsomschrijving voor het begrip 'garagebox' vervangen door de volgende omschrijving: 'een ruimte geschikt en bestemd voor de stalling van auto's en (motor)fietsen, die onderdeel is van een zelfstandig gebouw of complex van gebouwen, dat uitsluitend bestaat uit één of meerdere garageboxen'.

2.11 Detailhandel binnen de bestemming 'Gemengd'

Op het adres Pleistraat 4-6 is binnen de bestemming 'Gemengd' een detailhandel in kleding en modeartikelen gevestigd. De beide panden vormen één winkel. Abusievelijk is op de verbeelding echter de aanduiding 'detailhandel' alleen over het adres Pleistraat 4 gelegd.

Om in deze ommissie te voorzien wordt de aanduiding 'detailhandel' uitgebreid, zodat deze ook voor het adres Pleistraat 6 van toepassing wordt. Binnen deze aanduiding is dan de aanwezigheid van een winkel op de locatie Pleistraat 4-6 toegestaan.

2.12 Horeca bij sporthal Bocholtz

De sporthal aan de Wijngracht 9 in Bocholtz is bestemd tot 'Sport'. Door middel van de functieaanduiding 'horeca' is bij de sporthal voor een klein deel van de bebouwing ondergeschikte horeca in de vorm van een kantine toegestaan. Deze regeling komt niet overeen met de feitelijke, legaal aanwezige situatie. Bij de sporthal is sprake van een volwaardig horecabedrijf. Daarbij is het deel van de bebouwing, waarin deze horeca is toegestaan ook groter dan de opgenomen aanduiding. Om het bestemmingsplan hiermee in overeenstemming te brengen wordt de omvang van de aanduiding vergroot en afgestemd op de feitelijke situatie. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'horeca' daartoe vervangen door de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3'. Daarnaast wordt in de regels bepaald dat hier volwaardige horeca uit categorie 1 tot en met 3 is toegestaan.

2.13 Verduidelijken begrip 'peil'

Bij het toepassen van de goot- en bouwhoogte van bouwwerken is het peil mede bepalend. Juist in Zuid-Limburg zijn percelen niet altijd even vlak, zodat het peil en de wijze van meten hiervan een belangrijk onderdeel zijn bij de activiteit bouwen. De gemeentelijke bestemmingsplannen en andere wettelijke kaders geven niet altijd een definitie van deze begrippen. Voor zover er wel een definitie is opgenomen, is die niet altijd uniform en duidelijk.

In de bestemmingsplannen van de gemeente Simpelveld voor de kernen en het buitengebied is de wijze van meten van het begrip het 'peil' als volgt vastgelegd:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van het midden van de hoofdtoegang, vermeerderd met 0,30 m;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het midden van de hoofdtoegang, vermeerderd met 0,30 m.

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2016" is daarnaast ook nog navolgende omschrijving van het begrip peil opgenomen:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

Er is daarbij sprake van een vergelijkbare wijze van meten en begripsomschrijving, echter in detail is ook sprake van verschillen. Daarnaast is de gebruikte terminologie onduidelijk. Wat moet onder “hoofdtoegang” worden verstaan? Wat is het “afgewerkte aansluitende maaiveld” en is dat iets anders dan het “afgewerkte bouwterrein” (wijze van meten)? Een en ander kan problemen geven bij de uitleg en toepassing van het peil.

Om binnen de gemeente Simpelveld tot een eenduidige regeling voor het begrip ‘peil’ te komen, die bovendien minder vragen oproept wordt aangesloten bij de regeling uit het bestemmingsplan “Buitengebied 2016”. Echter worden daarbij enkele verbeteringen aangebracht, zodat ‘begrip’ en ‘wijze van meten’ beter op elkaar aansluiten en zodat de omschrijvingen eenduidiger leesbaar zijn.

Begrip ‘peil’:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst of ten hoogste 3 m uit de grens van de weg is gelegen: de gemiddelde hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang meer dan 3 m uit de grens van de weg is gelegen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder hoofdtoegang: het afgewerkte aansluitende terrein van dat bouwwerk.

Wijze van meten ‘peil’:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst of ten hoogste 3 m uit de grens van de weg is gelegen: de gemiddelde hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, vermeerderd met 0,30 m;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld of terrein, vermeerderd met 0,30 m.

Niet bij het verdere natuurlijk verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen van het afgewerkte aansluitende maaiveld aan de voet van het bouwwerk blijven bij het bepalen van het peil buiten beschouwing. Ophogingen of verdiepingen van het afgewerkte aansluitende maaiveld die – hoewel wellicht niet horend bij het natuurlijk verloop van de grond – noodzakelijk zijn voor de bouw van het bouwwerk hoeven bij het bepalen van het peil niet buiten beschouwing te worden gelaten en kunnen dus als peil worden gehanteerd vanaf waar de hoogte van het bouwwerk wordt gemeten. Het gaat daarbij om situaties waarin ophogingen of verdiepingen van de grond noodzakelijk zijn om het bouwwerk te kunnen realiseren. Dergelijke situaties doen zich in het bijzonder voor bij geaccidenteerd terrein, waarbij een bestaand gebouw wordt vergroot met een aan- of uitbouw. In dergelijke situaties is het gerechtvaardigd dat om dit mogelijk te maken gronden gedeeltelijk worden opgehoogd of verlaagd.

Onder de hoofdtoegang van een gebouw wordt hier verstaan de toegang tot een gebouw, die het dichtstbij de weg is gelegen en die vanaf die weg rechtstreeks via een toegangspad/-weg/oprit is te bereiken.

2.14 Regeling bijbehorende bouwwerken

Bij het opstellen van het bestemmingsplan “Kernen gemeente Simpelveld” is beoogd een verruiming door te voeren wat betreft het oprichten van bijbehorende bouwwerken. Daarvoor is aansluiting gezocht bij Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), zoals deze geldt vanaf 1 november 2014. Op grond van artikel 2 van Bijlage II Bor is (afhankelijk van de grootte van het perceel) maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Bij de vertaling van de regeling voor bijbehorende bouwwerken is echter onvoldoende rekening gehouden met de strekking van artikel 3 van bijlage II Bor. Op grond van artikel 3 van bijlage II Bor kunnen, aanvullend aan de werking van artikel 2 bijlage II Bor, ook de maximale mogelijkheden uit het bestemmingsplan vergunningvrij worden benut. Doordat in het bestemmingsplan is opgenomen dat generiek maximaal 150 m² is toegestaan, enkel begrensd dooreen ruim bebouwingspercentage, zijn ongewenste stedenbouwkundige situaties een gevolg en neemt de sturing op de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving onbedoeld af. Daarbij komt dat de redactie van de huidige regeling de plantoetsing complex en lastig uitvoerbaar maakt. Zowel een strikte als ruime uitleg van de regel is voor interpretatie vatbaar.

De regeling voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken wordt daarom herzien door deze alsnog af te stemmen op enkel de reikwijdte van artikel 2 bijlage II Bor. De beoogde verruiming blijft dan naar oorspronkelijke opzet in stand. Het afstemmen van de planologische mogelijkheden op artikel 2 bijlage II Bor bevordert een eenduidige uitleg van de regeling, vereenvoudigt de toepassingspraktijk en komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Voor incidentele gevallen, waarin toch een overschrijding van de oppervlakte stedenbouwkundig aanvaardbaar is, zal de huidige regeling, redactioneel aangepast, als binnenplanse afwijkingsbevoegdheid terugkeren.

Derhalve worden de bouwmogelijkheid voor bijbehorende bouwwerken uit de volgende bestemmingen geschrapt:

- ✓ Bedrijf (artikel 5.2.1 onder d en 5.2.3)
- ✓ Centrum (artikel 7.2.1 onder b en 7.2.3)
- ✓ Detailhandel (artikel 8.2.1 onder c en 8.2.4)
- ✓ Dienstverlening (artikel 9.2.1 onder c en 9.2.3)
- ✓ Gemengd (artikel 10.2.1 onder c en 10.2.3)
- ✓ Horeca (artikel 12.2.1 onder c en 12.2.3)
- ✓ Maatschappelijk (artikel 13.2.1 onder c en 13.2.3)
- ✓ Sport (artikel 16.2.3)
- ✓ Wonen (artikel 21.2.1 onder b en 21.2.3)

Tegelijkertijd wordt aan artikel 29 Algemene bouwregels een lid 29.4 toegevoegd waarin een algemeen verbod op het bouwen van bijbehorende bouwwerken is opgenomen, met uitzondering van vergunningvrije bouwwerken. Zo ook wordt aan artikel 32 een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegevoegd voor het college ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken.

2.15 Beperking functieaanduiding 'detailhandel' Heiweg 1

In het kader van de intentie om op de locatie Heiweg 1 in Bocholtz onder voorwaarden in te stemmen met de bouw van een dierenverblijf behorende bij het beoogde kinderdagverblijf is aan initiatiefnemer voorgesteld om de inmiddels overbodige functieaanduiding 'detailhandel' (geldend voor het hele perceel) te laten vervallen om per saldo van voldoende planologische winst te spreken. In nader overleg met initiatiefnemer is overeengekomen de functieaanduiding detailhandel alsnog te behouden, maar deze aanduiding te beperken tot de bebouwing van de hoeve zelf. Ter plaatse van de functieaanduiding wordt de uitoefening van ondersteunende en/of ondergeschikte detailhandel toegestaan op maximaal 20% van de oppervlakte. Buiten de hoeve wordt detailhandel niet langer toegestaan. Daartoe wordt de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' opgenomen. In de regels zal een en ander worden vastgelegd.

2.16 Aanpassen functieaanduiding 'supermarkt' Kloosterplein 27

De entree van de supermarkt op de locatie Kloosterplein 27 valt niet binnen de functieaanduiding 'supermarkt', hoewel die entree daar onmiskenbaar wel deel van uitmaakt. Overeenkomstig de bestaande situatie wordt de functieaanduiding 'supermarkt' daarom zodanig uitgebreid, dat de entree ook daarbinnen is gelegen.

2.17 Verschrijvingen in de regels

In de regels van het bestemmingsplan "Kernen gemeente Simpelveld" zijn enkele verschrijvingen geconstateerd, waardoor die regels niet goed leesbaar zijn. Het gaat daarbij om navolgende artikelen.

In artikel 1 'Begrippen' ontbreekt het begrip 'agrarisch'. Dit begrip wordt echter wel gebruikt in de verdere regels. Om mogelijke onduidelijkheden te voorkomen, wat onder agrarisch moet worden verstaan, wordt dit begrip alsnog toegevoegd. De omschrijving van het begrip luidt, naar analogie van de begrippen, zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, als volgt: het (bedrijfsmatig) telen van gewassen en/of het houden van dieren.

In artikel 1 'Begrippen' ontbreekt het begrip 'agrarisch bedrijfsmatig gebruik'. Dit begrip wordt echter wel gebruikt in de verdere regels. Om mogelijke onduidelijkheden te voorkomen, wat onder agrarisch bedrijfsmatig gebruik moet worden verstaan, wordt dit begrip alsnog toegevoegd. De omschrijving van het begrip luidt, naar analogie van de begrippen, zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, als volgt: 'het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf'.

In artikel 1 'Begrippen' wordt onder 1.77 bij de omschrijving van het begrip 'kunstwerk' in de laatste zin abusievelijk het woord 'kustwerp' gebruikt. In de begripsomschrijving wordt deze verschrijving gecorrigeerd, door hier alsnog het woord 'kunstwerk' te hanteren.

In artikel 1 'Begrippen' wordt onder 1.137 bij de omschrijving van het begrip 'woningtoevoeging' gesproken over 'één of meerdere woning'. Deze zinsnede wordt vervangen door 'één of meerdere woning(en)'.

In artikel 18.1.1 onder m worden in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Verkeer' 'terrassen' toegestaan. In diezelfde bestemmingsomschrijving worden onder j 'bestaande (overdekte) terrassen' toegestaan. Nu op basis van het bepaalde onder m. terrassen in het algemeen al worden toegestaan, heeft de toevoeging dat bestaande (overdekte) terrassen zijn toegestaan geen toegevoegde waarde. Deze zijn op basis van het bepaalde onder m. ook al toegestaan. Het artikel 18.1.1 onder j wordt dan ook geschrapt uit de regels. De toegestane terrassen betreffen terrassen, uitsluitend voor direct aansluitend gelegen horecabedrijven. Om ongewenste situaties tegen te gaan wordt dit aan de bepaling onder m. toegevoegd. Hetzelfde geldt voor de terrassen toegestaan binnen de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd', 'Horeca', 'Maatschappelijk' en 'Sport'. Ook voor deze terrassen wordt toegevoegd dat het betreft terrassen, uitsluitend voor direct aansluitend gelegen horecabedrijven.

In artikel 21.1.1 onder b en h worden binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen', 'detailhandel' respectievelijk 'dienstverlening' toegestaan ter plaatse van de gelijknamige aanduidingen. Onder d en i van hetzelfde artikel worden detailhandel en respectievelijk dienstverlening toegelaten, maar dan op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de daarmee corresponderende aanduidingen op de verbeelding. Nu onder b en h geen beperkingen worden opgelegd aan de situering van de detailhandel en dienstverlening binnen de woning en deze derhalve op de begane grond en op de verdieping zijn toegestaan, is het opnemen van een extra regeling waarmee detailhandel en dienstverlening op de verdieping bij woningen worden toegestaan zinledig. Daar waar detailhandel en dienstverlening zijn toegestaan is dit reeds mogelijk. Derhalve worden in de regels de bepalingen in artikel 21.1.1 onder d en i geschrapt. Op de verbeelding worden de daarmee corresponderende aanduidingen geschrapt.

In artikel 21.2.2 onder a is onder de bouwregels aangegeven dat 'gebouwen' uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. In combinatie met de bepalingen in artikel 21.2.3 onder a, waarin bijbehorende bouwwerken als aanbouwen en bijgebouwen ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan, is dit een onduidelijke regeling. Aangezien de regeling beoogt vast te leggen dat het hoofdgebouw van een woning uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd, wordt de tekst onder 21.2.2 onder a vervangen door de zin 'hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd'.

In artikel 21.2.8 onder b is onder de bouwregels een regeling voor de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen. Daaraan toegevoegd is de zinsnede 'en de afwijking stedenbouwkundig en verkeerstechnisch verantwoord is'. In de betreffende regeling is echter geen sprake van een afwijking. De zinsnede is abusievelijk aan de regeling toegevoegd. De betreffende zinsnede wordt dan ook geschrapt.

In artikel 21.4.2 onder a is onder de specifieke gebruiksregels een regeling voor de situering van functies opgenomen, meer in het bijzonder voor dakterrassen. Het doel van de regeling is vast te leggen dat dakterrassen uitsluitend op de eerste verdieping zijn toegestaan, boven de begane grond. Om dit doel te verduidelijken wordt aan de betreffende regel toegevoegd, dat dakterrassen 'uitsluitend' op de eerste verdieping zijn toegestaan.

In artikel 21.4.2 onder b is onder de specifieke gebruiksregels een regeling voor het gebruik van een setback als dakterras opgenomen, onder verwijzing naar artikel 21.2.4 onder c. Dit laatste artikel bestaat echter niet, dit moet zijn artikel 21.2.4. De toevoeging 'onder c' wordt dan ook geschrapt.

In artikel 30.1 onder g. is als strijdig gebruik geregeld '(bedrijfs)woningsplitsing'. Daarmee wordt voorkomen dat binnen een bestaande woning een extra woning gerealiseerd kan worden. Echter valt hier niet onder het realiseren van een extra woning bij een bestaande woning door het toevoegen van zelfstandige woonruimte. Om hierin te voorzien wordt aan artikel 30.1 onder g. aangevuld met 'en/of het toevoegen van zelfstandige woonruimte'. In aanvulling hierop wordt ook het begrip 'zelfstandige woonruimte' omschreven in artikel 1. De omschrijving hiervan luidt: 'woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte'.

2.18 Ondergeschikte aanpassingen van de regels

Bij het gebruik van de regels van het bestemmingsplan "Kernen gemeente Simpelveld" is gebleken dat in enkele gevallen die regels, gelet op de toepassing daarvan, niet juist zijn geformuleerd. Het gaat daarbij om navolgende artikelen.

In artikel 7.4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt woningvergroting toe te staan door het betrekken van de begane grondlaag bij een woning op de verdieping. Een wijzigingsbevoegdheid is voor deze mogelijkheid een te zwaar instrument. Derhalve wordt de mogelijkheid opnieuw geformuleerd als een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid komt daarbij te vervallen.

In artikel 21.2.5 zijn afzonderlijke bouwregels voor een duiventil opgenomen. Het hiervoor opnemen van afzonderlijke bouwregels wordt niet langer doelmatig geacht. Op deze bouwwerken zijn de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken uit artikel 21.2.3 van kracht. Artikel 21.2.5 komt daarmee te vervallen.

In het kader van de nagestreefde verduurzaming van woningen wordt in artikel 32 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt af te wijken van bouw- en gebruiksregels voor het bouwen van gevelvoorzieningen ten behoeve van duurzaamheid en/of energiebesparing, waardoor de rooilijn(en) overschreden worden. Eenzelfde afwijkingsbevoegdheid is ook al opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2016 van de gemeente Simpelveld.

3 BELEIDSKADER

In deze bestemmingsplanherziening wordt een aantal omissies in het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van de kernen Simpelveld en Bocholtz gerepareerd. Daarbij is vrijwel steeds sprake van het in overeenstemming brengen van het bestemmingsplan met de uitgangspunten, zoals die werden gehanteerd bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan voor deze kernen.

De onderdelen van deze bestemmingsplanherziening zijn dusdanig ondergeschikt van aard, dat het niet noodzakelijk wordt geacht deze thans uitgebreid te onderbouwen en af te zetten tegen de geldende beleidskaders van de diverse overheden. Veelal heeft die beleidsafweging reeds in de voorheen vigerende bestemmingsplannen plaatsgevonden of bij de voorbereiding van het geldende bestemmingsplan, maar heeft de verwerking daarvan in de bestemmingsregeling niet goed of niet duidelijk genoeg plaatsgevonden.

4 SECTORALE ASPECTEN

In deze bestemmingsplanherziening wordt een aantal onvolkomenheden in het geldende bestemmingsplan voor de kernen Bocholtz en Simpelveld hersteld. Er is geen sprake van het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Enkel wordt voor een aantal locaties de bestemmingsregeling in overeenstemming gebracht met de bestaande of bij de voorbereiding van het bestemmingsplan beoogde situatie, dan wel wordt de redactie van bestemmingsregelingen verbeterd.

Gelet hierop, wordt het niet noodzakelijk geacht de diverse onderdelen van deze planherziening thans uitgebreid te onderbouwen. Er is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen, maar van het juist regelen van de reeds langer bestaande of beoogde situatie. De onderbouwing daarvan, inclusief eventueel noodzakelijk onderzoeken van de toegekende bestemmingen en aanduidingen heeft in het verleden reeds plaatsgevonden.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Wettelijk kader

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

5.2 Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting (zoals onderhavige toelichting), die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels.

5.3 Opzet planherziening

Voorliggend bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen van de kernen Bocholtz en Simpelveld binnen de gemeente Simpelveld. Hierdoor is sprake van een afwijkende opzet in vergelijking met een 'regulier' bestemmingsplan. Feitelijk is er sprake van een 'moederplan', te weten het bestemmingsplan "Kernen gemeente Simpelveld", waarin een aantal wijzigingen worden aangebracht. In de "herziening 2021" worden deze wijzigingen in de regels opgesomd en op de verbeelding in beeld gebracht.

Voor het inzichtelijk krijgen van de geldende situatie binnen het plangebied is het noodzakelijk om naast voorliggende planherziening ook het geldende bestemmingsplan (moederplan) te raadplegen. Op de verbeelding, in de regels en in de toelichting van deze planherziening zijn slechts die onderdelen opgenomen, die deel uitmaken van deze herziening. Enkel in combinatie met het moederplan ontstaat een compleet overzicht van de nieuwe geldende situatie.

Zo geldt voor de verbeelding: uitsluitend de percelen uit het moederplan, die wijzigingen of worden aangevuld door voorliggende planherziening, zijn op de verbeelding gedetailleerd weergegeven.

Zo geldt voor de regels: uitsluitend de bepalingen uit de moederplannen en tussentijdse herzieningen daarvan, die wijzigen door voorliggende planherziening, zijn in de planregels opgenomen.

Het plangebied omvat wel het gehele plangebied van het moederplan om de wijzigingen die enkel in de regels zichtbaar zijn, integraal van toepassing te doen zijn op het moederplan.

6 PROCEDURE

6.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. 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 de beperkte wijzigingen, die thans in de herziening van dit bestemmingsplan worden geregeld, is het vooroverleg beperkt tot de provincie.

In dit kader wordt het concept ontwerpbestemmingsplan door de gemeente voorgelegd aan de provincie Limburg.

6.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- ✓ publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling:

- ✓ vaststelling door de Raad
- ✓ mogelijkheid reactieve aanwijzing
- ✓ publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding:

- ✓ na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- ✓ beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

6.3 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld.