

Gemeente Simpelveld

NOTA VAN ZIENSWIJZEN inzake het ontwerpbestemmingsplan Kernen Gemeente Simpelveld

Auteur: Mw. S. Vreuls-Essers, beleidsadviseur Leefomgeving
27-2-2015

Inhoud

A. Inleiding	4
B. Ingekomen zienswijzen.....	5
1. Zienswijze 1	5
2. Zienswijze 2	6
3. Zienswijze 3	8
4. Zienswijze 4	9
5. Zienswijze 5	10
6. Zienswijze 6	12
7. Zienswijze 7	14
8. Zienswijze 8	15
9. Zienswijze 9	16
10. Zienswijze 10	17
11. Zienswijze 11	18
12. Zienswijze 12	20
13. Zienswijze 13	21
14. Zienswijze 14	25
15. Zienswijze 15	25
16. Zienswijze 16	26
17. Zienswijze 17	27
18. Zienswijze 18	30
19. Zienswijze 19	32
20. Zienswijze 20	33
21. Zienswijze 21	35
22. Zienswijze 22	36
23. Zienswijze 23	38
24. Zienswijze 24	40
25. Zienswijze 25	40
26. Zienswijze 26	43
27. Zienswijze 27	46
28. Zienswijze 28	48
29. Zienswijze 29	50

30.	Zienswijze 30	51
31.	Zienswijze 31	53
32.	Zienswijze 32	54
C.	Ambtelijke zienswijzen.....	56
1.	Wijziging definitie ‘woningtoevoeging’ artikel 1.137.....	56
2.	Verwerken illegale woningen (BAG-woningen)	56
3.	Aanduiding ‘bwt’ verwijderen bij Pleistraat 12.....	57
4.	Aanduiding Meester Jongenstraat 2a i.r.t. artikel 10 gemengd verwijderen	58
5.	Toevoegen regels m.b.t. erkers in artikel 21 ‘wonen’	58
6.	Aanvullen artikel 33.2.1 inzake parkeren bij nieuwbouw	58
7.	Aanpassen voorwaarden wetgevingszones in artikel 30	59
8.	Aanpassen wetgevingszone-wijzigingsgebied 1 conform artikel 30.2	59
9.	Intekenen wetgevingszone-wijzigingsgebied 3 conform artikel 30.4	59
10.	Uitsluiten detailhandel in garageboxen in artikel 21.4.1	60
11.	Wijzigen aanduiding bij Puntelstraat 1	60
12.	Wijzigen bestemming ‘tuin’ op hoek Pastoriestraat/Panneslagerstraat	60
13.	Vergroten bouwblok van Kloosterstraat 29 en 31	60
14.	Vergroten bouwblok Bulkemstraat 3	61
15.	Vergroten bouwblok Kloosterstraat 66.....	61
16.	In overeenstemming brengen van de regels in artikel 17.3.b en 21.2.8.b	61
17.	Aanpassen tekst toelichting inzake 3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg	62
18.	Opnemen algemene wijzigingsbevoegdheid bedrijfswoning wijzigen in woning.....	62
19.	Toevoegen regel m.b.t. woningbouw Hennebergstraat in artikel 21	62
20.	Toevoegen bouwblokken Wilhelminastraat, Julianastraat en Prins Hendrikstraat.....	63
21.	Toevoeging bij artikels m.b.t. algemene gebruiksregel en wijzigingsregels	63
22.	Toevoeging ‘standplaatsen’ in bestemming ‘Verkeer’	64
23.	Toevoeging ‘bedrijven met milieucategorie’ in bestemming ‘Wonen’	64
24.	Opmaak artikel 32.3	64
25.	Toelichting aanpassen tekst paragraaf 8.2.2	64
26.	Toelichting aanpassen tekst paragraaf 9.2 en 9.3.....	65
D.	REACTIES VOOROVERLEGINSTANTIES	66
E.	PROCEDURE.....	69

A. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 6 november 2014 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Vanwege een fout in de digitale versie ten opzichte van de analoge versie, heeft een rectificatie plaatsgevonden, waardoor de inzagetermijn is verlengd tot en met 7 januari 2015. Toen bleek dat de rectificatie niet door de Staatscourant is geplaatst, heeft een nieuwe publicatie plaatsgevonden waardoor de inzagetermijn is verlengd tot en met 14 januari 2015.

Gedurende deze periode bestond voor een ieder de gelegenheid daarover zienswijzen kenbaar te maken.

In hoofdstuk B zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen staan geordend op zaaknummer. Dit zaaknummer is door de gemeente toegekend bij het inboeken per ingekomen zienswijze.

Er zijn in totaliteit **32** zienswijzen ingediend. Deze zijn afkomstig van burgers en bedrijven, sommige ingediend namens een gemachtigde. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen, alle van belanghebbenden en zijn derhalve allemaal ontvankelijk.

De zienswijzen zijn getoetst aan ontvankelijkheid, zijn samengevat en zijn per zienswijze behandeld. Er wordt steeds aangegeven of de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Dit is als 'voorstel aan gemeenteraad' terug te vinden.

Tevens zijn er **26** ambtelijke zienswijzen. Deze zijn beschreven in hoofdstuk C.

In hoofdstuk D worden de reacties van de vooroverleginstanties beschreven.

In hoofdstuk E wordt de procedure van de nota van zienswijzen uitgelegd.

De gemeenteraad betreft de ingediende zienswijzen bij hun besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld'. De besluitvorming vindt naar verwachting plaats op 23 april 2015.

Hoe vindt u snel de reactie op een zienswijze in de nota?

Om een zienswijze te zoeken, kan gebruik worden gemaakt van de inhoudsopgave of van de zoekfunctie in de digitale versie van de nota van zienswijze. Dit doet u eenvoudig door middel van de toetsencombinatie 'ctrl+f' (zoeken op adres).

B. Ingekomen zienswijzen

Hieronder zijn de ingekomen zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Sommige zienswijzen leiden tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Sommige zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dat wordt vastgesteld. Dit wordt als voorstel aan de gemeenteraad weergegeven. Dat de zienswijzen zijn samengevat, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige reacties meegenomen.

1. Zienswijze 1

Ingekomen d.d.:
24 november 2014
Zaakkenmerk:
38156
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
De woning met het adres Reinert 3 en het bijbehorende agrarische perceel, te Bocholtz
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, de gemachtigde heeft een zienswijze ingediend namens de eigenaar van de betreffende percelen.
Samenvatting zienswijze:
Indiener geeft aan dat de bestemming op het perceel van Reinert 3 en het bijbehorende agrarisch perceel, in het ontwerpbestemmingsplan foutief is. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het gebied de bestemming 'agrarisch'. Indiener geeft aan dat een groot gedeelte van deze gedachte bestemming feitelijk al vele decennia in gebruik is ten behoeve van het agrarisch bedrijf, te weten diverse (op)stallen, erfverharding, silo's etc. Indiener vraagt om de bestemming te wijzigen in 'agrarisch bedrijf'.
Beantwoording zienswijze:
In het vorige bestemmingsplan 'Kern Bocholtz' vastgesteld in 1999, is de woning Reinert 3 bestemd als: - Woondoeleinden 1. - Met aanduiding 1 (grondgebonden woningen) en 2 (gestapelde woningen). Het agrarisch perceel is bestemd als: - Agrarisch gebied. - Met aanduiding B, waarop een wijzigingsbevoegdheid lag om woningen te realiseren. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is de woning Reinert 3 bestemd als: - Wonen. - Met aanduiding bedrijf tot en met categorie 2. De bijbehorende gronden hebben de bestemming: - Agrarisch. De bestemming in het ontwerpbestemmingsplan is overgenomen van de bestemming uit het bestemmingsplan Kern Bocholtz 1999. De agrarische activiteiten zijn hierin niet opgenomen, vandaar dat deze in het ontwerpbestemmingsplan eveneens niet zijn opgenomen. Het is bij de gemeente bekend dat nog in beperkte mate agrarische activiteiten uitgevoerd worden in de gebouwen op het perceel met Reinert 3. Deze activiteiten golden in het bestemmingsplan Kern Bocholtz 1999 onder het overgangsrecht. In zijn algemeenheid is het niet mogelijk om bij een volgend bestemmingsplan wederom activiteiten onder het overgangsrecht te laten vallen. De

- Het pand aan de Dorpsstraat met huisnummer 18 heeft de aanduiding 'horeca'.
- Voor de panden aan de Dorpsstraat met huisnummer 2, 4, 6, 8, 10/10a, 12, 14/14a, 16/16a, 18, 18a/18b en 22/22a geldt conform artikel 30.6 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan een wetgevingszone-wijzigingsgebied met nummer 5. Dit betreft een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om het plan te wijzigen om ruimere functies voor horeca en of detailhandel toe te staan door de aanduiding 'horeca' dan wel 'detailhandel' toe te voegen, met inachtneming van de voorwaarden dat a. de initiatiefnemer zelf moet verzoeken om horeca e/o detailhandel te realiseren; en b. dat de initiatiefnemer aannemelijk moet maken dat de horeca e/o detailhandel wordt gerealiseerd.

a. Wijzigen bestemming 'gemengd' in 'centrum'

Indieners verzoeken in eerste instantie om de bestemming 'gemengd' te wijzigen in de bestemming 'centrum'. In de nota van uitgangspunten dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 september 2014 voor de onderdelen 'centrum' en 'gemengd buiten de centrumpit', is een nadere onderbouwing gegeven waarom gekozen is voor de huidige bestemming zoals in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 3 behorende bij de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Hierover is in het traject van het opstellen van de nota van uitgangspunten inspraak geweest en zijn informatieavonden gehouden voor de ondernemers.

Het college en de gemeenteraad heeft alle belangen overwogen bij de belangenafweging zoals de afnemende bevolking, waardoor minder winkels en horecagelegenheden nodig zijn, alsmede andere beleidskaders. Zoals beschreven in hoofdstuk 3 'Beleid' van de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, blijkt uit bestaande regelgeving, beleidsdocumenten zoals de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020, Regionale Woonstrategie 2012-2020 en het ontwerp-Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014, dat de krimp op allerlei gebieden reeds aanwezig is en dat dit de komende jaren door zal zetten. De krimpontwikkelingen zijn steeds urgenter en worden steeds meer merkbaar in de leefomgeving. Concentratie van centrumfuncties is noodzakelijk voor de leefbaarheid van de kern. Inperking van onbenutte overcapaciteit van detailhandel en horeca is dan ook onontkoombaar, waarbij het risico op planschade in het oog is worden gehouden.

Vanuit ondernemers en eigenaren wordt gevraagd om zo ruim mogelijke planologische mogelijkheden (centrumbestemming) voor hun pand, mede in verband met betere (verkoop)mogelijkheden.

In dit spanningsveld heeft de gemeenteraad besloten om tot een middenweg te komen waarbij enerzijds tegemoet is gekomen aan de wensen van de ondernemers/eigenaren door, waar mogelijk, ruimere mogelijkheden te bieden middels de wijzigingsbevoegdheid in artikel 30.6 van de Regels, en anderzijds rekening is gehouden met de urgentie van de krimp door een maximale termijn te stellen.

De mogelijkheid middels de wijzigingsbevoegdheid in artikel 30.6 van de Regels biedt voldoende mogelijkheden voor de invulling van de panden. De functiemogelijkheden zijn hierdoor nagenoeg gelijk aan de bestemming 'centrum' gedurende een periode van 5 jaren na inwerking treding van het bestemmingsplan.

Een aanpassing van de bestemming van betreffende panden is derhalve niet van toepassing.

b. Langere termijn wijzigingsbevoegdheid ruimere functiemogelijkheden

Indieners vragen vervolgens wanneer de gemeente de bestemming niet wijzigt in centrum, of de wro-wetgevingszone (wijzigingsbevoegdheid) verlengd kan worden van '5 jaren na inwerkingtreding van het bestemmingsplan' naar 'gedurende hele planperiode van het bestemmingsplan', te weten 10 jaren.

Bij het opstellen van de nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan, is de periode voor de wijzigingsbevoegdheid overwogen. De gemeenteraad heeft gekozen voor een periode van 5 jaren na inwerkingtreding op de volgende redenen:

'De termijn van 5 jaar is gekozen omdat dit een redelijke termijn (de helft van de planperiode) is waarbinnen men aannemelijk kan maken dat een nieuwe functie nodig is. Deze termijn sluit aan bij het

uitgangspunt voor het bestemmingsplan Kernen waarbij middels een wijzigingsbevoegdheid van 5 jaren na inwerking treding, onbenutte bouwtitels onttrokken kunnen worden. Bovendien blijkt dat sinds 2010 (4 jaar), toen het vigerende bestemmingsplan Kern Simpelveld in werking is getreden, geen concreet verzoek bij de gemeente is ingediend om te starten met een winkel dan wel een horeca gelegenheid. Naar verwachting zal het nieuwe bestemmingsplan in het voorjaar van 2015 in werking treden. De facto kan gesproken worden over een termijn van ca. 10 jaar waarin men de gelegenheid had (krijgt) om de functies concreet uit te voeren.'

Dit is terug te vinden in het raadsbesluit van 11 september 2014, pagina 3/11, zie bijlage 3 behorende bij de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

De ingekomen zienswijze biedt geen aanleiding om van dit uitgangspunt af te wijken en het bestemmingsplan aan te passen.

Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:

- a. Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.
- b. Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

3. Zienswijze 3

Ingekomen d.d.:
1 december 2014
Zaakkenmerk:
40152
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
St. Nicolaasstraat 31 en 31a, te Simpelveld
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende panden en percelen.
Samenvatting zienswijze:
a. <i>Corrigeren perceelsgrens met kadastrale grens</i> Indiener geeft aan dat de perceel grenzen niet zijn ingekleurd op de kadastrale grens. b. <i>Agrarische activiteiten</i> Indiener geeft aan dat op het perceel van St. Nicolaasstraat 31a 2 vakantieappartementen aanwezig zijn en dat hier in beperkte mate agrarische activiteiten plaatsvinden.
Beantwoording zienswijze:
In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' vastgesteld in 2010 St. Nicolaasstraat 31 bestemd als: - Wonen. - Met de aanduiding 'vrijstaand'. Het pand met huisnummers St. Nicolaasstraat 31a is bestemd als: - Wonen. - Met de aanduiding 'vrijstaand. - Met de aanduiding 'verblijfsrecreatie -1' wat inhoudt dat er maximaal 1 recreatiewoning is toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is St. Nicolaasstraat 31 bestemd als: - Wonen. - Met de aanduiding 'vrijstaand. Het pand met huisnummers St. Nicolaasstraat 31a is bestemd als:

- Wonen. - Met de aanduiding 'vrijstaand en met de aanduiding specifieke vorm van 'wonen-verblijfsrecreatie 1', wat inhoudt dat er maximaal 2 vakantieappartementen zijn toegestaan. a. <i>Correctie perceelsgrens met kadastrale grens:</i> Indiener bedoelt zeer waarschijnlijk dat de bestemmingsplangrens niet overeenstemt met de perceelsgrens. Dit is nader bekeken. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemmingsplangrens verruimd bij deze twee percelen. De bestemmingsplangrens valt hierdoor precies op de perceelsgrens. Het 'dunne zwarte lijntje' dat net buiten de bestemmingsplangrens valt is geen perceelslijn, maar een hekwerk. b. <i>Agrarische activiteiten</i> De bestemming in het ontwerpbestemmingsplan is overgenomen van de bestemming uit het bestemmingsplan Kern Simpelveld 2010. De agrarische activiteiten zijn hierin niet opgenomen, vandaar dat deze in het ontwerpbestemmingsplan eveneens niet zijn opgenomen. Het is bij de gemeente bekend dat nog in beperkte mate agrarische activiteiten uitgevoerd worden in de gebouwen op het perceel met huisnummer 31a. Deze activiteiten golden in het bestemmingsplan Kern 2010 onder het overgangsrecht. In zijn algemeenheid is het niet mogelijk om bij een volgend bestemmingsplan wederom activiteiten onder het overgangsrecht te laten vallen. De gemeente zal in dat geval een standpunt moeten innemen om ofwel de activiteiten alsnog toe te staan, dan wel om deze niet meer toe te staan. In het laatste geval betekent het dat de activiteiten dan illegaal zouden zijn. De gemeente wil de agrarische activiteiten toestaan op het perceel St. Nicolaasstraat 31a. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal derhalve een aanduiding 'agrarisch bedrijf' worden toegevoegd. Voor het perceel van St. Nicolaasstraat 31a wordt op de verbeelding de aanduiding 'agrarisch bedrijf' toegevoegd. In artikel 21 'wonen' van de regels zal dit eveneens verwerkt worden.
Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:
a. Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven. b. Voor het perceel van St. Nicolaasstraat 31a wordt op de verbeelding de aanduiding 'agrarisch bedrijf' toegevoegd. In artikel 21 'wonen' van de regels zal dit eveneens verwerkt worden, onder de bestemmingsomschrijving 21.1.1.c.

4. Zienswijze 4

Ingekomen d.d.:
3 december 2014
Zaakkenmerk:
40343
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Crocusstraat 2 Bocholtz
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel.
Samenvatting zienswijze:
Indiener geeft aan dat hij de groenstrook parallel aan de woning een aantal jaren geleden heeft gekocht van de gemeente. Indiener wil graag dat deze groenstrook wordt bestemd als 'wonen'.
Beantwoording zienswijze:
In het vorige bestemmingsplan 'Kern Bocholtz' vastgesteld in 1999, is het stuk naast het woonhuis Crocusstraat 2 bestemd als:
- Groenvoorzieningen.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het is het stuk naast het woonhuis Crocusstraat 2 bestemd als:

- Groen.

In de nota van uitgangspunten, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 september 2013, zoals in bijlage 2 van de Toelichting is toegevoegd, staat op pagina 5 het uitgangspunt over 'verkoop snippergroen'.

Het uitgangspunt is:

'De percelen die verkocht zijn aan particulieren ten behoeve van de vergroting van het perceel, krijgen in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'wonen'. Percelen die verkocht zijn maar waar het niet wenselijk is om te bouwen, gelet op de ligging van de grond, krijgen deze gronden de bestemming wonen met de aanduiding 'zonder bebouwing'.

Binnen de bestemming 'groen' en 'verkeer' wordt een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een wijziging naar de bestemming 'tuin' mogelijk te maken.

Wat betreft het perceel van indiener is de bestemming abusievelijk niet aangepast. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal het perceel conform het uitgangspunt worden bestemd als 'wonen'.

Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:

Op de verbeelding wordt het gedeelte van het perceel van indiener gelegen naast de woning Crocusstraat 2, gewijzigd bestemd als 'wonen' vanaf de voorgevelrooilijn. Voor de voorgevelrooilijn krijgt een gedeelte de bestemming 'tuin'.

5. Zienswijze 5

Ingekomen d.d.:

4 december 2014

Zaakkenmerk:

40325

Correspondentieadres:

geanonimiseerd

Zienswijze betreft adres / perceel:

Irmstraat 25-27 Simpelveld

Ontvankelijkheidstoets:

- Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen
- Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel binnen het plangebied.

Samenvatting zienswijze:

Indiener geeft aan dat er momenteel een eigen onderzoek loopt voor de herontwikkeling van het perceel Irmstraat 25-27. Enerzijds vanwege het aangezicht van het pand en anderzijds omdat de huidige functie detailhandel eindig is. Indiener geeft aan beperkt te worden in de zoektocht naar herontwikkelingsmogelijkheden door de bestemming 'detailhandel' en vraagt om de bestemming 'gemengd'. Op die manier ontstaan voor indiener meerdere mogelijkheden voor herontwikkeling, het realiseren van een rendabel project en verloopt (eventuele) verkoop gemakkelijker. Indiener geeft tevens aan dat leegstand voorkomen moet worden en dat de Dr. Ottenstraat, de aanloopstraat 'Irmstraat' als een belangrijke (toeristische) toegangsweg waarvan de uitstraling en functie op onderhavige plek verbeterd zou moeten worden.

Beantwoording zienswijze:

In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' vastgesteld in 2010 is Irmstraat 25-27 bestemd als:

- Detailhandel.
- Met aanduiding 'bedrijfswoning'.
- Met aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – autoboxen' voor de aanwezige garageboxen.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is Irmstraat 25-27 bestemd als:

- Detailhandel
- Met aanduiding 'bedrijfswoning'.
- Met aanduiding 'garagebox' voor de aanwezig garageboxen.

Indiener vraagt om de wijziging van de bestemming naar 'gemengd' voor het gehele perceel zodat een herontwikkeling op het perceel in de toekomst kan plaatsvinden.

Deze gevraagde bestemming 'gemengd' is echter bedoeld voor panden in de schil rondom het centrum. De gemengde bestemming is een bestemming dat thuis hoort in het kerngebied / centrumgebied van het dorp. Dit kerngebied / centrumgebied is afgebakend in het bestemmingsplan, begrensd door de Markt, Marktstraat, Kloosterplein, Kloosterstraat, Dorpsstraat en Vroenhofstraat. Van oudsher is dit het centrumgebied van Simpelveld. De gemeenteraad heeft gekozen voor compact centrum conform het raadsbesluit 11 september 2014, pagina 5/11, bijlage 3 behorende bij de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Hierin staat het volgende:

KERN SIMPELVELD

Historisch centrum

In het bestemmingsplan 'Kern' uit 1975 was het winkel- en horecacentrum voornamelijk geconcentreerd langs een assenkruis in het kerngebied waarvan de ene as gevormd werd door Irmstraat-Vroenhofstraat en Kloosterstraat en de andere as in hoofdzaak bestond uit de Dorpsstraat en het Oranjeplein. In het bestemmingsplan 'Kern 1^e wijziging' (uit 1984) staat dat de winkels voornamelijk zijn geconcentreerd langs de Dorpsstraat en de Kloosterstraat en is het centrumgebied ten opzichte van het vorige bestemmingsplan dus enigszins gecompriëerd. Uitlopers zijn te vinden langs de Irmstraat, Vroenhofstraat, Oranjeplein, Dr. Poelsplein/ Pleistraat en de Marktstraat. Enigermate verspreid liggen voorts de horecabedrijven van het kerngebied. Het gebied Kloosterstraat- Dorpsstraat- Markt- Marktstraat wordt beschouwd als het loopgebied. Langs deze route is beperkte uitbreiding (indikking) van winkels mogelijk. Buiten deze route wordt uitbreiding tegengegaan. Winkels gelegen buiten deze looproute zijn geregeld met de bestemming WT (wonen staat centraal; ook detailhandel, horeca en beroep aan huis zijn toelaatbaar); de panden binnen de looproute, meer specifiek de Kloosterstraat en de Dorpsstraat, hebben vrijwel allemaal de bestemming W gekregen (o.a. detailhandel, horeca en dienstverlening zijn toelaatbaar maar men mag van een winkel geen woonhuis maken). Doel hierbij is de vestiging van de winkels binnen het circuit te bevorderen en daarbuiten tegen te gaan.

Centrumplan 2010

In 2010 heeft een bewuste keuze plaatsgevonden om in het nieuwe bestemmingsplan een compact centrum vast te leggen. Het brandpunt van de detailhandel met bijbehorende extra parkeervoorzieningen is verplaatst naar het nieuw gebouwde Kloosterplein e.o. In het raadsvoorstel met betrekking tot de ontwikkeling van het centrumplan waarover de raad op 15 december 2005 (unaniem) heeft besloten staat ten aanzien van de winkelconcentratie het volgende: "Wij spreken hier van een toekomstbestendige winkelconcentratie cq. 'centrumpit' aan de zijde van de Kloosterstraat. Er is bewust gekozen om aan te sluiten bij de bewinkelingsstructuur die van oudsher met name aan de kant van de Kloosterstraat is gevestigd. Door de realisatie van een geheel nieuw plein wordt deze Kloosterstraat als structuurdrager duidelijk in functioneel opzicht opgewaardeerd." Overigens is in vergelijking met 2010 de situatie ten aanzien van de krimp urgenter geworden en daarmee ook de keuze voor een compact centrum.

Uitgaande van de looproute Kloosterstraat, Kloosterplein, Marktstraat, Markt en Dorpsstraat is er voor gekozen om aan de binnenzijde van het kwadrant de centrumfunctie C toe te kennen. Aan de panden buiten de zogenoemde centrumpit (dat wil zeggen de schil bestaande uit de overzijde van de Kloosterstraat en de Dorpsstraat t/m nr. 22) is de bestemming GD toegekend. Detailhandel en horeca is binnen de bestemming GD in beginsel niet meer mogelijk. De in 2010 aanwezige detailhandel en horeca mag wel worden voortgezet op basis van een toegekende aanduiding 'detailhandel' dan wel 'horeca' binnen de bestemming GD. De onbenutte horeca- en detailhandelsmogelijkheden van de panden zijn weg bestemd. Overigens is deze methodiek niet overal even goed doorgevoerd; enkele (destijds) bestaande detailhandelspanen zijn ten onrechte weg bestemd; een reparatie hiervan zal, los van dit voorstel, moeten plaatsvinden.

De gemeente kiest in de nota van uitgangspunten en dus in het ontwerpbestemmingsplan, in navolging van het ingezette beleid in 2010, voor een compact centrum met in de schil daarom heen gemengde functies. Dat impliceert dat deze twee functies buiten dit kerngebied / centrumgebied niet

worden toegestaan, tenzij deze als zodanig al eerder bestemd waren.

Het betreffende perceel behorende bij Irmstraat 25/27, valt niet binnen het centrum en ook niet binnen de schil rondom het centrum. Het is niet in lijn van het gemeentelijk beleid om de bestemming 'gemengd' aan dit perceel toe te kennen. In het bestemmingsplan 2010 heeft dit perceel de bestemming 'detailhandel' dat is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Kernen gemeente Simpelveld.

Een andere reden om deze bestemming niet toe te kennen is dat de gestelde herontwikkeling niet duidelijk is. Zonder een concreet plan dat getoetst is aan beleid en regelgeving en dat is goedgekeurd door de gemeente, is de uitvoerbaarheid niet gegarandeerd in deze planperiode.

De ingediende zienswijze biedt geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:

Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

6. Zienswijze 6

Ingekomen d.d.:

9 december 2014

Zaakkenmerk:

40477

Correspondentieadres:

geanonimiseerd

Zienswijze betreft adres / perceel:

Oranjeplein 1a Simpelveld

Ontvankelijkheidstoets:

- Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen
- Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel.

Samenvatting zienswijze:

Indiener geeft aan dat zij beperkt wordt door het ontwerpbestemmingsplan omdat de functies detailhandel, horeca en woningen worden beperkt voor een periode van 5 jaren na in werking treden van het bestemmingsplan. Indiener vraagt om een onbeperkte periode voor de functies horeca, detailhandel en wonen.

Beantwoording zienswijze:

In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' vastgesteld in 2010 is Oranjeplein 1a bestemd als:

- Gemengd,
- Met de aanduiding 'horeca'.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is Oranjeplein 1a bestemd als:

- Gemengd.
- Met de aanduiding 'horeca'.
- Tevens geldt conform artikel 30.6 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan een wetgevingszone-wijzigingsgebied met nummer 5. Dit betreft een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om het plan te wijzigen om ruimere functies voor horeca en of detailhandel toe te staan door de aanduiding 'horeca' dan wel 'detailhandel' toe te voegen, met inachtneming van de voorwaarden dat a. de initiatiefnemer zelf moet verzoeken om horeca e/o detailhandel te realiseren; en b. dat de initiatiefnemer aannemelijk moet maken dat de horeca e/o detailhandel wordt gerealiseerd.

Indiener vraagt om een onbeperkte periode van de functies horeca, detailhandel en wonen.

Wat betreft de functie horeca is geen gelimiteerde tijd opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze functie is middels de aanduiding 'horeca' mogelijk.

Wat betreft de functie detailhandel is deze mogelijkheid beperkt voor een periode van vijf jaren na inwerking treding van het bestemmingsplan.

In de nota van uitgangspunten dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 september 2014 voor de onderdelen 'centrum' en 'gemengd buiten de centrumpit', is een nadere onderbouwing gegeven waarom gekozen is voor de huidige bestemming zoals in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 3 behorende bij de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Hierover is in het traject van het opstellen van de nota van uitgangspunten inspraak geweest en zijn informatieavonden gehouden voor de ondernemers. Het college en de gemeenteraad heeft alle belangen overwogen bij de belangenafweging zoals de afnemende bevolking, waardoor minder winkels en horecagelegenheden nodig zijn, alsmede andere beleidskaders. Zoals beschreven in hoofdstuk 3 'Beleid' van de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, blijkt uit bestaande regelgeving, beleidsdocumenten zoals de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020, Regionale Woonstrategie 2012-2020 en het ontwerp-Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014, dat de krimp op allerlei gebieden reeds aanwezig is en dat dit de komende jaren door zal zetten. De krimptontwikkelingen zijn steeds urgenter en worden steeds meer merkbaar in de leefomgeving. Concentratie van centrumfuncties is noodzakelijk voor de leefbaarheid van de kern. Inperking van onbenutte overcapaciteit van detailhandel en horeca is dan ook onontkoombaar, waarbij het risico op planschade in het oog is worden gehouden.

Vanuit ondernemers en eigenaren wordt gevraagd om zo ruim mogelijke planologische mogelijkheden (centrumbestemming) voor hun pand, mede in verband met betere (verkoop)mogelijkheden.

In dit spanningsveld heeft de gemeenteraad besloten om tot een middenweg te komen waarbij enerzijds tegemoet is gekomen aan de wensen van de ondernemers/eigenaren door, waar mogelijk, ruimere mogelijkheden te bieden middels de wijzigingsbevoegdheid in artikel 30.6 van de Regels, en anderzijds rekening is gehouden met de urgentie van de krimp door een maximale termijn te stellen.

De mogelijkheid middels de wijzigingsbevoegdheid in artikel 30.6 van de Regels biedt voldoende mogelijkheden voor de invulling van de panden. De functiemogelijkheden zijn hierdoor nagenoeg gelijk aan de bestemming 'centrum' gedurende een periode van 5 jaren na inwerking treding van het bestemmingsplan.

Een aanpassing van de bestemming van het betreffende pand is derhalve niet van toepassing. Bovendien geldt voor dit pand aan de Oranjeplein 1a een rechtstreekse mogelijkheid voor horeca. Hiervoor is geen wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Wat betreft wonen kan het volgende worden gezegd. Gezien het woonbeleid zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de Toelichting, blijkt dat door de afname van de bevolking het aantal woningen dient af te nemen. Het beleid is gericht op enerzijds het verminderen van het aantal woningen en anderzijds op het niet laten toenemen van de woningvoorraad. In het ontwerpbestemmingsplan is dit beleid doorvertaald. Het uitbreiden van de woningvoorraad is dan ook niet aan de orde zoals geregeld in de algemene gebruiksregels met betrekking tot strijdig gebruik conform 29.1.f en 29.1.g.

De ingediende zienswijze biedt geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:

Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

7. Zienswijze 7

Ingekomen d.d.:
9 december 2014
Zaakkenmerk:
40503
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Vakantieappartementen bij Irmstraat 55 Simpelveld
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, de gemachtigde heeft een zienswijze ingediend namens de eigenaar van het betreffende perceel en bijbehorende panden.
Samenvatting zienswijze:
Indiener geeft aan dat op de panden met adres Irmstraat 55a t/m 55d de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-verblijfsrecreatie 3' ligt, te weten 4 vakantiewoningen. Indiener vraagt dat gezien het feitelijk gebruik dat door de gemeente al meer dan 14 jaar wordt geaccepteerd, om de bestemming om te zetten naar 'wonen'.
Beantwoording zienswijze:
In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' vastgesteld in is Irmstraat 55 bestemd als: - Wonen. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als: - Wonen. - Met de aanduiding specifieke vorm van wonen- verblijfsrecreatie 3, dat inhoudt dat er maximaal 4 vakantieappartementen zijn toegestaan. Bij de gemeente is bekend dat de vakantieappartementen met huisnummers 55a/55b/55c en 55d, permanent bewoond worden. Het college van B&W heeft op 13 januari 2015 een besluit genomen over de illegale bewoning gebouwen die middels de BAG-registratie bekend zijn geworden, waaronder deze vier vakantieappartementen. Het collegebesluit leidt ertoe dat het mogelijk is om deze vakantieappartementen te kunnen legaliseren, wat betekent dat een bestemmingsplanwijziging van 'wonen met specifieke aanduiding- vakantieappartementen' naar 'wonen' mogelijk wordt. De voorwaarde hierbij is echter dat de eigenaren van de illegaal bewoonde woningen een omgevingsvergunning moeten aanvragen. Derhalve zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen voor deze woningen. In de ambtelijke zienswijze wordt dit in zijn algemeenheid behandeld.
Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:
Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen: - Op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – verblijfsrecreatie 3' verwijderen. - In de regels onder 21.1.1.n en 21.2.2.e wordt 'specifieke vorm van wonen-verblijfsrecreatie 3' verwijderd. - Op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- BAG-woning' toevoegen. - In de regels onder artikel 21 'wonen' wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat stelt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- BAG-woning' pas gebruikt gemaakt kan worden van de woonbestemming op het moment dat deze door de gemeente vergund is. Regel 21 wordt derhalve als volgt aangepast: <i>21.4.3 Voorwaardelijke verplichting</i> <i>Het (doen/laten) gebruik(en) van de voor 'specifieke vorm van wonen-BAG-woning' aangeduide gronden als zodanig is uitsluitend toegestaan indien een omgevingsvergunning is aangevraagd door de eigenaar en verleend is door de gemeente en/of indien van toepassing aan wet- en regelgeving is voldaan.</i>

8. Zienswijze 8

Ingekomen d.d.:
10 december 2014
Zaakkenmerk:
40544
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Stationstraat 41-43 Simpelveld
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel binnen het plangebied.
Samenvatting zienswijze:
Indiener geeft aan niet eens te zijn met het ontwerpbestemmingsplan, in het bijzonder het aantal te realiseren woningen op Stationstraat 41-43 te Simpelveld. Indiener verwijst hiervoor naar meerdere gesprekken, mailverkeer en schrijven tussen beide partijen sinds de aankoop van 21-2-2005.
Beantwoording zienswijze:
In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' vastgesteld in 2010 is het gebied bestemd als: - Bedrijf. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als: - Bedrijf. - Met de aanduiding '2', dat betekent dat hier maximaal 2 woningen zijn toegestaan. Gezien het woonbeleid zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de Toelichting, blijkt dat door de afname van de bevolking het aantal woningen dient af te nemen. Het beleid is gericht op enerzijds het verminderen van het aantal woningen en anderzijds op het niet laten toenemen van de woningvoorraad. In het ontwerpbestemmingsplan is dit beleid doorvertaald. Het uitbreiden van de woningvoorraad is dan ook niet aan de orde zoals geregeld in de algemene gebruiksregels met betrekking tot strijdig gebruik conform 29.1.f en 29.1.g. Indiener verwijst naar communicatie over het aantal te realiseren woningen op het perceel Stationsstraat 41-43. Het is correct dat sinds 2005 tussen indiener en gemeente gesprekken zijn geweest over de realisatie van woningen op dit perceel. Er zijn diverse ontwerpen ingediend als principeverzoek bij de gemeente. Diverse malen heeft het college deze principeverzoeken afgewezen. Ook heeft de gemeente in 2011 per brief (7-7-2011) laten weten dat door de krimpproblematiek het niet mogelijk is om medewerking te verlenen aan uitbreiding van het aantal woningen. De ingediende zienswijze biedt geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:
Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

9. Zienswijze 9

Ingekomen d.d.:
10 december 2014
Zaakkenmerk:
40568
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
a. Groenvoorziening aan Dr. Poelsplein Simplveld b. de Beemden aan de achterzijde van de St. Nicolaasstraat 31 Simplveld
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, betreft stichting dat opkomt voor belangen van het milieu en het landschap in Simplveld
Samenvatting zienswijze:
a. <i>Groenvoorziening Dr. Poelsplein</i> Indiener geeft aan dat het Dr. Poelsplein, in het bijzonder de groenvoorziening, de bestemming 'verkeersdoeleinden' heeft en is het hier niet mee eens. b. <i>De Beemden aan de achterzijde van de St. Nicolaasstraat 31</i> Indiener geeft aan dat een klein deel van de Beemden is overgenomen in het bestemmingsplan, in het bijzonder aan de tuinen van agrarisch bedrijf Crijns aan de St. Nicolaasstraat 31-31a. Indiener vraagt zich af of het terecht is dat dit gedeelte is toegevoegd aan de tuinen of dat de eigenaars van deze tuinen de gronden zich toegeëigend hebben. Dit schept in ogen van indiener een precedent. Indiener vraagt om aanpassing van het bestemmingsplan en gaan er van uit dat dit groen van de gemeenschap is en opgenomen is in de recreatieve voorzieningen van de Gemeente Simplveld.
Beantwoording zienswijze:
a. <i>Groenvoorziening Dr. Poelsplein</i> In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simplveld' vastgesteld in is de groenvoorziening aan het Dr. Poelsplein bestemd als: - Verkeer. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simplveld' is de groenvoorziening aan het Dr. Poelsplein bestemd als: - Verkeer. Binnen de bestemming verkeer zijn conform artikel 18.1.1.b groenvoorzieningen mogelijk. De inrichting van het plein met diverse groenelementen is passend binnen de bestemming. Een wijziging naar de bestemming 'groen' zoals in feite wordt gevraagd, beperkt de gebruiksmogelijkheden van het Dr. Poelsplein in totaliteit, dat naast de groenvoorziening eveneens een verkeers- en parkeerfunctie heeft. Een wijziging van de bestemming is niet noodzakelijk, daar de groenvoorziening passend is binnen de bestemming 'verkeer'. b. <i>De Beemden aan de achterzijde van de St. Nicolaasstraat 31</i> Indiener vraagt of een gedeelte van De Beemden is toegeëigend door de bewoners aan de St. Nicolaasstraat. Uit de kadastrale gegevens blijkt dat de weergegeven percelen op de plankaart van de St. Nicolaasstraat 31/31a conform de kadastrale situatie is en daarmee goed zijn bestemd in het ontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan Kern Simplveld 2010 was inderdaad een klein gedeelte naast het perceel bestemd als 'groen'. Dit gedeelte valt niet meer binnen de grenzen van dit ontwerpbestemmingsplan Kernen gemeente Simplveld. Het zal worden meegenomen bij het thans in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het Buitengebied.

De ingediende zienswijze biedt geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:

- a. Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.
- b. Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

10. Zienswijze 10

Ingekomen d.d.:
12 december 2014, met aanvulling op 15 december 2014
Zaakkenmerk:
40764
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Schiffelderstraat 6C Simpelveld
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel.
Samenvatting zienswijze:
Indiener verzoekt het object Schiffelderstraat 6c op te nemen in de lijst met (nieuwbouw) aanduidingen. Indiener geeft aan dat hij gemeentelijke belastingen betaald voor 4 woongebouwen te weten Schiffelderstraat 6, 6a, 6b en 6c en dat er tevens vier huisnummers zijn toegekend. Indiener geeft aan dat hij het pand heeft aangekocht in 2005. Hij heeft toen bij de gemeente geïnformeerd of het mogelijk is om het aantal appartementen uit te breiden. De uitkomst van het onderzoek en de verkregen informatie van de gemeente zijn terug te vinden in het taxatierapport, waarvan een gedeelte bij de zienswijze is bijgevoegd. Indiener geeft aan dat hij het object in de afgelopen jaren heeft gerenoveerd en voorrang heeft gegeven aan de buitenzijden en de bestaande wooneenheden. Het plan was en is nog steeds om de rest van het pand te renoveren en de uitbreiding van de appartementen te realiseren op het moment dat de financiële middelen dat toe laten. Indiener verzoekt de gemeente om de vierde woning toe te staan.
Beantwoording zienswijze:
In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' vastgesteld in 2010, is het gebied bestemd als: - Wonen Het gebouw met huisnummer 6c valt niet binnen het aangegeven bouwvlak. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als: - Wonen. Het gebouw met huisnummer 6c valt niet binnen het aangegeven bouwvlak. De bestemming en het bouwvlak van het betreffende pand en perceel, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld', is 1-op-1 overgenomen van het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' uit 2010. Er heeft geen wijziging plaatsgevonden. In 2010 heeft indiener hierover geen zienswijze ingediend. Indiener geeft aan dat bij de aankoop van het pand in 2005 heeft geïnformeerd naar de mogelijkheden. Indiener heeft destijds echter geen vergunning aangevraagd een extra appartement toe te kennen. Indiener geeft terecht aan dat in 2005 nog mogelijkheden waren om een extra appartement te realiseren. Het woonbeleid ging toen nog uit van groei van het aantal woningen. Sinds 2006 is het woonbeleid echter gewijzigd: gezien het woonbeleid zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de Toelichting, blijkt dat door de afname van de bevolking het aantal woningen

dient af te nemen. Het beleid is gericht op enerzijds het verminderen van het aantal woningen en anderzijds op het niet laten toenemen van de woningvoorraad. In het ontwerpbestemmingsplan is dit beleid doorvertaald. Het uitbreiden van de woningvoorraad is dan ook niet aan de orde zoals geregeld in de algemene gebruiksregels met betrekking tot strijdig gebruik conform 29.1.f en 29.1.g.

Het al dan niet hebben van een huisnummer betekent overigens niet dat dit gelijk staat aan het hebben van de mogelijkheid om een woning toe te voegen. Met de invoering van de Wet Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) zijn gemeenten verplicht om (digitaal) alle gebouwen een nummer te geven. Dit nummer wordt niet alleen aan (bestaande) woningen gegeven, maar ook bijvoorbeeld aan garages of andere soorten gebouwen.

De ingediende zienswijze biedt geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:

Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

11. Zienswijze 11

Ingekomen d.d.:
16 december 2014 per email en aangetekend per post op 22 december 2014
Zaaknummer:
41061
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Kloosterstraat tussen 31 en 33 Simpelveld
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende bouwperceel binnen het plangebied.
Samenvatting zienswijze:
Indiener dient zienswijze in tegen de voorgenomen wijzigingsbevoegdheid waarmee het college van B&W op perceel SPV00 sectie 1656 (Kloosterstraat tussen 31 en 33) de onbenutte bouwtitel voor wonen na 5 jaar zou kunnen weg bestemmen. De bouwtitel moet wel benutbaar zijn en blijven inclusief de hier aan verbonden economische waarde. Daarnaast heeft indiener bezwaar tegen ongewenste vernietiging van de 'stedenbouwkundige waarde' voor dit perceel. Er is een goedgekeurd ontwerpplan met een winkel op de begane grond en 2 bovenwoningen, op de verdieping en op de kap. Indien de bouwtitels worden ingetrokken dan blijft een platte bouwmassa van 1 bouwlaag met plat dak over, die dan een zeer ongewenste dissonant zou vormen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en het door indiener samen met de gemeente gerealiseerde centrumplan. Indiener verzoekt de gemeente om de wijzigingsbevoegdheid voor mogelijkheid onttrekken van onbenutte bouwtitels op perceel C1656 niet toe te passen.
Beantwoording zienswijze:
In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' vastgesteld in 2010 is het gebied bestemd als: - Gemengd. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als: - Gemengd. - Met de aanduiding 'horeca'. - Tevens geldt conform artikel 30.6 is een wetgevingszone-wijzigingsgebied met nummer 5. Dit betreft een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om het plan te wijzigen om ruimere functies voor horeca en of detailhandel toe te staan door de aanduiding 'horeca' dan wel 'detailhandel' toe te voegen, met inachtneming van de voorwaarden dat a. de initiatiefnemer zelf moet verzoeken om horeca e/o detailhandel te realiseren; en b. dat de initiatiefnemer aannemelijk moet maken dat de horeca e/o detailhandel wordt gerealiseerd.

De zienswijze richt zich op de wijzigingsbevoegdheid die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen onder artikel 32.3 van de regels. Deze regel stelt het volgende:

'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na afloop van een periode van vijf jaar na het moment van inwerkingtreding van dit plan, de bestemming 'wonen', 'bedrijf', of 'gemengd' te wijzigen, ten einde niet ingevulde bouwmogelijkheden, op grond waarvan het realiseren van nieuwe wooneenheden mogelijk is, te verwijderen'.

Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan in navolging op het vigerende woonbeleid. Gezien dit woonbeleid zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de Toelichting, blijkt dat door de afname van de bevolking het aantal woningen dient af te nemen. Het beleid is gericht op enerzijds het verminderen van het aantal woningen en anderzijds op het niet laten toenemen van de woningvoorraad. In het ontwerpbestemmingsplan is dit beleid doorvertaald.

In geval van indieneer is er sprake van de mogelijkheid 2 woningen te realiseren. Deze mogelijkheid is echter nog niet benut. Dit noemen we 'onbenutte bouwtitels'. Dit is in het licht van het beleid en bestemmingsplan zogenaamde 'planologische overcapaciteit'. Het bestaan van planologische overcapaciteit (onbenutte bouwtitels) wordt als onwenselijk gezien.

De gemeente heeft daarom besloten om de planologische overcapaciteit aan te pakken middels het herbestemmen van percelen waarop de onbenutte bouwtitels liggen. Deze herbestemming kan echter impliceren dat de gemeente verplicht is tot het betalen van een (plan)schadevergoeding. Om deze (plan)schade te voorkomen of te beperken tot een minimum, wordt voorzienbaarheid gecreëerd (zie ook artikel 6.3 Wro): het gaat om de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de keuze die een belanghebbende (eigenaar onbenutte bouwtitel) heeft gemaakt om de gevolgen van deze voorzienbare schadeoorzaak bij zijn investerings- en vermogensbeslissing, bijvoorbeeld aankoop van een bouwperceel, te aanvaarden. Een koper die dit risico kende of had moeten kennen, kan actieve risicoaanvaarding worden verweten. Van passieve risicoaanvaarding is sprake als een eigenaar van een onbenutte bouwtitel ingevolge het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid heeft om op zijn grond te bouwen, maar van deze mogelijkheid niet of althans niet tijdig gebruik heeft gemaakt, terwijl hij wist of kon weten dat deze bouwmogelijkheid zou komen te vervallen.

De voorzienbaarheid moet door een bevoegd gezag in een openbaar stuk kenbaar worden gemaakt. Enerzijds is dit gebeurd middels de publicatie van het Structuurvisiebesluit 'wonen en retail' in 2011. Hierin stond aangegeven dat gemeenten in Parkstad Limburg bij de actualisatie van hun bestemmingsplannen, onbenutte bouwtitels zullen onttrekken.

Anderzijds is dit gebeurd met de publicatie en ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Kernen gemeente Simpelveld, waarover de eigenaren van de onbenutte bouwtitels persoonlijk per aangetekende brief zijn geïnformeerd.

De gemeente Simpelveld heeft besloten om niet direct bij de actualisatie van het bestemmingsplan, de onbenutte bouwtitels te onttrekken, maar dat alle eigenaren van de onbenutte bouwtitels 5 jaar de tijd krijgen om de woningen alsnog te realiseren. Daartoe is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Na die periode kan het college besluiten dat de woningen niet meer gebouwd mogen worden.

De ingediende zienswijze biedt geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Wel wordt middels een ambtelijke wijziging de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-nieuwbouw' op de verbeelding gewijzigd in (sba-nb1). (zie ambtelijke wijziging)

Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:

Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

12. Zienswijze 12

Ingekomen d.d.:
21 december 2014
Zaakkenmerk:
41122
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Molt 3 Simpelveld
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel binnen het plangebied.
Samenvatting zienswijze:
Indiener geeft aan dat het bouwblok en de bouwdiepte van de woning aan de Molt 3 afwijkt van de omliggende kavels. De aangegeven bouwdiepte correspondeert met de huidige woning, maar indiener geeft aan dat dit beperkingen oplevert voor de uitbreidingsmogelijkheden. Indiener verzoekt de achtergrens van het bouwblok Molt 3 aan te passen aan de bestaande bebouwingsdiepte van de buurwoningen Molt 1 en Molt 5.
Beantwoording zienswijze:
In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' vastgesteld in 2010 is het perceel bestemd als: - Wonen. - Met de aanduiding vrijstaand. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als: - Wonen. - Met de aanduiding vrijstaand. Het bouwblok is overgenomen van het bouwblok zoals in het bestemmingsplan Kern Simpelveld 2010. In zijn algemeenheid en dus ook in dit bestemmingsplan, worden bouwblokken van woningen gelegd om het bestaande hoofdgebouw. Dit is bij de woning aan de Molt 3 reeds gebeurd in het bestemmingsplan Kern Simpelveld 2010 en dus overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Kernen gemeente Simpelveld. Binnen de bestemming 'wonen' is conform 21.2.3.a de mogelijkheid opgenomen om op de gronden buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken op te richten voor maximaal 60% van deze gronden, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen en open overkappingen maximaal 150m² mag bedragen. Dit is een verruiming ten opzichte van het bestemmingsplan Kern Simpelveld 2010, waarin stond aangegeven dat het totaal maximaal 100 m² mocht bedragen. De Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) biedt daarnaast nog diverse (vergunningsvrije) mogelijkheden. Dit zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor de woning aan de Molt 3. De ingediende zienswijze biedt geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:
Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

13. Zienswijze 13

Ingekomen d.d.:
23 december 2014
Zaakkenmerk:
41177
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Irmstraat 88 Simpelveld
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, de gemachtigde heeft een zienswijze ingediend namens de eigenaar van de betreffende percelen.
Samenvatting zienswijze:
<i>a. Opnemen mogelijkheid extra (in pandige) woning</i> Indiener geeft aan te wonen en eigenaar te zijn van het adres Irmstraat 88. Dit is een Rijksmonument (nummer 33590), een voormalig geschakelde woonboerderij van Kunradersteen met (agrarische) bijgebouwen en schuren. De agrarische activiteiten zijn in het verleden grotendeels afgebouwd en indiener wil (een gedeelte) van de vrijgekomen agrarische bebouwing bewoonbaar maken. Hiertoe ontbreken echter de financiële mogelijkheden. Indiener geeft aan om het monument in stand te kunnen houden en te verbeteren een deel van de leegstaande bebouwing te renoveren tot woning. Dit impliceert het in pandig toevoegen van 1 woning. Op deze wijze wordt de noodzakelijke investering om het rijksmonument te behouden financieel mogelijk gemaakt. Indiener geeft aan dat het pand hiertoe uitermate geschikt is en is van mening dat het aansluit bij het beleid van de gemeente wat betreft het verhogen van de aantrekkende werking op toeristen, de verbetering van het cultuurhistorisch erfgoed en het tegengaan van leegstand. Indiener heeft medio 2014 een zienswijze ingediend bij Gedeputeerde Staten van Limburg t.a.v. het ontwerp Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) en de bijbehorende ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). Gedeputeerde Staten hebben gereageerd op deze zienswijze (zie Nota van Zienswijzen nummer 5068) en geven het volgende aan: “het realiseren van één woning valt niet onder de verordening, zodat van hieruit geen belemmeringen zijn voor indiener om haar plannen te realiseren”. Indiener geeft aan dat niet de provincie, maar de gemeente beoordeelt of er één in pandige woning kan worden toegevoegd. Indiener verzoekt de gemeente om deze mogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan voor Irmstraat 88. <i>b. Opnemen wijzigingsbevoegdheid nieuwe bouw mogelijkheden</i> Indiener geeft aan dat in paragraaf 3.4.3 van de toelichting staat beschreven dat nieuwe bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid. Indiener stelt dat de bedoelde wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen in de regels van het ontwerpplan. Indiener verzoekt om een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid alsnog op te nemen in het bestemmingsplan teneinde het toevoegen van één (in pandige) woning ter plekke van de Irmstraat 88 mogelijk te maken. <i>c. Opnemen andere bestemmingssystematiek voor woningen</i> Indiener stelt dat alle woningen in het bestemmingsplan qua bouw- en gebruiksmogelijkheden ‘over één kam geschoren’ worden middels het opnemen van de bestemming ‘wonen’. Indiener vindt dat deze systematiek niet afdoende recht doet aan het opgenomen beleid ten aanzien van monumentale en cultuurhistorische bebouwing en de instandhouding daarvan. Indiener verzoekt een specifieke planologische-juridische regeling voor dit soort panden, waarbij naast de hoofdbestemming wonen bredere gebruiksmogelijkheden mogelijk worden gemaakt zoals wellness, culturele, educatieve, sociale doeleinden, verblijfsrecreatieve doeleinden en licht bedrijfsmatige doeleinden.

Beantwoording zienswijze:

In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' vastgesteld in 2010 is het pand met bijbehorende perceel bestemd als:

- Wonen,
- Met de aanduiding 'vrijstaand'.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als:

- Wonen,
- Met de aanduiding 'vrijstaand'.

a. Opnemen mogelijkheid extra (in pandige) woning

Indiener vraagt in de zienswijze in feite om een toevoeging van een extra woning in het bestaande pand aan de Irmstraat 88. Wat betreft wonen kan het volgende worden gezegd. Gezien het woonbeleid zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de Toelichting, blijkt dat door de afname van de bevolking het aantal woningen dient af te nemen. Het beleid is gericht op enerzijds het verminderen van het aantal woningen en anderzijds op het niet laten toenemen van de woningvoorraad. In het ontwerpbestemmingsplan is dit beleid doorvertaald. Het uitbreiden van de woningvoorraad is dan ook niet aan de orde zoals geregeld in de algemene gebruiksregels met betrekking tot strijdig gebruik conform 29.1.f en 29.1.g.

Indiener geeft als onderbouwing voor het toch toekennen van een bouwtitel aan, dat indiener een zienswijze heeft ingediend bij de provincie Limburg inzake het POL2014 en de bijbehorende Omgevingsverordening. Indiener stelt dat de provincie de zienswijze positief heeft behandeld met het volgende antwoord: *"het realiseren van één woning valt niet onder de verordening, zodat van hieruit geen belemmeringen zijn voor indiener om haar plannen te realiseren"*.

Het gestelde van indiener is gecontroleerd en nagevraagd bij de provincie Limburg. Het is correct dat de provincie heeft geantwoord op de zienswijze op het ontwerp POL2014 zoals aangegeven door indiener. Het is echter niet correct om vervolgens te concluderen dat hierdoor de toevoeging van een woning voor een éénpitter 'zomaar' door gemeenten mogelijk gemaakt worden in het bestemmingsplan.

De provincie volgt het standpunt dat de gemeente de eerste instantie is om een beslissing te nemen voor een nieuw ruimtelijk initiatief. De gemeentelijke beslissing zou dan moeten passen binnen het regionaal afgesproken (Parkstad)beleid. Pas daarna komt de provincie aan zet. De provincie is niet van plan om de Omgevingsverordening te gebruiken om een gemeente te verplichten in te stemmen met bijv. een éénpitter. Het is andersom gedacht: als een gemeente een éénpitter wil toelaten, dan zal de provincie niet dwars liggen. De Omgevingsverordening richt zich tot gemeenten, niet tot (particuliere) initiatiefnemers. Een initiatiefnemer brengt geen bestemmingsplan in procedure, dat doet een gemeente.

Met andere woorden: ook al is er ruimte in de provinciale Omgevingsverordening voor het toevoegen van een woning voor een éénpitter, dient de gemeente zelf een overweging te maken die past binnen het gemeentelijke en regionale woonbeleid en een ruimtelijke toets doorstaat.

b. Opnemen wijzigingsbevoegdheid nieuwe bouw mogelijkheden

Indiener verwijst naar paragraaf 3.4.3 van de toelichting waarin staat dat nieuwe bouw mogelijkheden mogelijk worden gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid mbt vrijkomende beeldbepalende gebouwen.

Paragraaf 3.4.3. van de toelichting betreft de beschrijving van de Regionale Woonstrategie 2012-2020 Parkstad Limburg. In dit beleidsdocument staan de opgaven voor de regio beschreven zowel kwantitatief als kwalitatief. Waar indiener op doelt, betreft de kwalitatieve opgave. Echter bij deze opgave is de kwantitatieve opgave nog steeds leidend. De Regionale Woningmarktprogrammering beschreven onder 3.4.4 is de uitwerking van de Regionale Woonstrategie. Hierin staat in paragraaf 2.3.3 het volgende beschreven:

'2.3.3 Particuliere initiatieven (éénpitters)

Definitiebeschrijving: alle toevoegingen van maximaal één woning. Particuliere initiatieven, zogenaamde "éénpitters", te weten: nieuwbouw, opsplitsing en samenvoeging, niet zijnde een

onderdeel van een groter bouwproject en/of kaveluitgifte, worden meegenomen in de regionale woningmarktprogrammering. Éénpitters op basis van directe bouwtitels worden opgenomen in de programmering. Bij indirecte bouwtitels wordt een “Nee, tenzij”-principe gehanteerd. De eerste toetsing is of voldaan wordt aan de gemeentelijke randvoorwaarden. Daarnaast zal de gemeente ook toetsen aan de locatie en PMC, conform de systematiek van het afwegingskader. Indien de locatie en/of de PMC rood is, zal elders in de programmering plancapaciteit worden geschrapt tenzij een sloopcompensatie in de bestaande voorraad plaatsvindt (of een nader uit te werken gemeentelijk of regionaal financieel arrangement wordt overeengekomen).

Voor alle bestaande particuliere initiatieven -niet opgenomen in de regionale woningmarktprogrammering-, die nog steeds bouw mogelijkheden hebben op basis van bestaande planologisch-juridische instrumenten, wordt het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail toegepast. Dit betekent een uitstervingsbeleid voor bouw mogelijkheden voor éénpitters’.

Nieuwe éénpitters (dus nu nog zonder bouwtitel) alleen zijn toegestaan na een kwalitatieve toets door de gemeente én dat er een sloopcompensatie tegen overstaat of bestaande plancapaciteit wordt geschrapt. Indien er heeft geen concreet uitgewerkt ruimtelijk plan en heeft geen sloopcompensatie of een mogelijkheid om bestaande plancapaciteit te schrappen. Het is derhalve niet mogelijk het verzoek van indiener in te willigen.

Indiener stelt verder dat nieuwe bouw mogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan niet worden mogelijk gemaakt in de regels. Dat is correct, omdat de gemeente in artikels 29.1.f en 29.1.g heeft geregeld dat er geen woningen zijn toegestaan, dus ook niet voor éénpitters. Daarom is hiervoor dan ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Waar indiener waarschijnlijk op doelt staat beschreven in hoofdstuk 4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op pagina 31, onder het kopje ‘ontwikkelingen’. Hier worden drie nieuwbouwontwikkelingen beschreven die de gemeente onder voorwaarden mogelijk kan maken. Middels de aanduiding ‘wro-wijzigingszone’ zoals beschreven in artikel 30 van de regels, worden deze bouw mogelijkheden op de verbeelding weergegeven.

c. Opnemen andere bestemmingssystematiek voor woningen

Indiener stelt dat alle woningen in het bestemmingsplan qua bouw- en gebruiksmogelijkheden ‘over één kam geschoren’ worden middels het opnemen van de bestemming ‘wonen’ en verzoekt een specifieke planologische-juridische regeling voor dit soort panden, waarbij naast de hoofdbestemming wonen bredere gebruiksmogelijkheden mogelijk worden gemaakt zoals wellness, culturele, educatieve, sociale doeleinden, verblijfsrecreatieve doeleinden en licht bedrijfsmatige doeleinden.

In feite vraagt indiener om zeer ruime gebruiksmogelijkheden te realiseren in het bestemmingsplan voor het pand aan de Irmstraat 88. Verblijfsrecreatieve doeleinden zoals een bed-and-breakfast zijn mogelijk middels artikel 31.4 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Alle overige activiteiten zijn niet mogelijk en zal ook niet mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan. Deze functies vallen in dit bestemmingsplan onder de bestemmingen ‘gemengd’ en ‘centrum’. Deze bestemmingen zijn bedoeld voor panden in de schil rondom het centrum. De gemengde bestemming is een bestemming dat thuis hoort in het kerngebied / centrumgebied van het dorp. Dit kerngebied / centrumgebied is afgebakend in het bestemmingsplan, begrensd door de Markt, Marktstraat, Kloosterplein, Kloosterstraat, Dorpsstraat en Vroenhofstraat. Van oudsher is dit centrumgebied van Simpelveld. De gemeenteraad heeft gekozen voor compact centrum conform het raadsbesluit 11 september 2014, pagina 5/11, bijlage 3 behorende bij de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Hierin staat het volgende:

KERN SIMPELVELD

Historisch centrum

In het bestemmingsplan ‘Kern’ uit 1975 was het winkel- en horecacentrum voornamelijk geconcentreerd langs een assenkruis in het kerngebied waarvan de ene as gevormd werd door Irmstraat-Vroenhofstraat en Kloosterstraat en de andere as in hoofdzaak bestond uit de Dorpsstraat en het Oranjeplein. In het bestemmingsplan ‘Kern 1^e wijziging’ (uit 1984) staat dat de winkels voornamelijk zijn geconcentreerd langs de Dorpsstraat en de Kloosterstraat en is het centrumgebied ten opzichte van het vorige bestemmingsplan dus enigszins gecomprimeerd. Uitlopers zijn te vinden

langs de Irmstraat, Vroenhofstraat, Oranjeplein, Dr. Poelsplein/ Pleistraat en de Markstraat. Enigermate verspreid liggen voorts de horecabedrijven van het kerngebied. Het gebied Kloosterstraat- Dorpstraat- Markt- Markstraat wordt beschouwd als het loopgebied. Langs deze route is beperkte uitbreiding (indikking) van winkels mogelijk. Buiten deze route wordt uitbreiding tegengegaan. Winkels gelegen buiten deze looproute zijn geregeld met de bestemming WT (wonen staat centraal; ook detailhandel, horeca en beroep aan huis zijn toelaatbaar); de panden binnen de looproute, meer specifiek de Kloosterstraat en de Dorpstraat, hebben vrijwel allemaal de bestemming W gekregen (o.a. detailhandel, horeca en dienstverlening zijn toelaatbaar maar men mag van een winkel geen woonhuis maken). Doel hierbij is de vestiging van de winkels binnen het circuit te bevorderen en daarbuiten tegen te gaan.

Centrumplan 2010

In 2010 heeft een bewuste keuze plaatsgevonden om in het nieuwe bestemmingsplan een compact centrum vast te leggen. Het brandpunt van de detailhandel met bijbehorende extra parkeervoorzieningen is verplaatst naar het nieuw gebouwde Kloosterplein e.o. In het raadsvoorstel met betrekking tot de ontwikkeling van het centrumplan waarover de raad op 15 december 2005 (unaniem) heeft besloten staat ten aanzien van de winkelconcentratie het volgende: "Wij spreken hier van een toekomstbestendige winkelconcentratie cq. 'centrumpit' aan de zijde van de Kloosterstraat. Er is bewust gekozen om aan te sluiten bij de bewinkelingsstructuur die van oudsher met name aan de kant van de Kloosterstraat is gevestigd. Door de realisatie van een geheel nieuw plein wordt deze Kloosterstraat als structuurdrager duidelijk in functioneel opzicht opgewaardeerd." Overigens is in vergelijking met 2010 de situatie ten aanzien van de krimp urgenter geworden en daarmee ook de keuze voor een compact centrum.

Uitgaande van de looproute Kloosterstraat, Kloosterplein, Marktstraat, Markt en Dorpstraat is er voor gekozen om aan de binnenzijde van het kwadrant de centrumfunctie C toe te kennen. Aan de panden buiten de zogenoemde centrumpit (dat wil zeggen de schil bestaande uit de overzijde van de Kloosterstraat en de Dorpstraat t/m nr. 22) is de bestemming GD toegekend. Detailhandel en horeca is binnen de bestemming GD in beginsel niet meer mogelijk. De in 2010 aanwezige detailhandel en horeca mag wel worden voortgezet op basis van een toegekende aanduiding 'detailhandel' dan wel 'horeca' binnen de bestemming GD. De onbenutte horeca- en detailhandelsmogelijkheden van de panden zijn weg bestemd. Overigens is deze methodiek niet overal even goed doorgevoerd; enkele (destijds) bestaande detailhandelspanen zijn ten onrechte weg bestemd; een reparatie hiervan zal, los van dit voorstel, moeten plaatsvinden.

De gemeente kiest in de nota van uitgangspunten en dus in het ontwerpbestemmingsplan, in navolging van het ingezette beleid in 2010, voor een compact centrum met in de schil daarom heen gemengde functies. Dat impliceert dat deze twee functies buiten dit kerngebied / centrumgebied niet worden toegestaan, tenzij deze als zodanig al eerder bestemd waren.

Het betreffende perceel behorende bij Irmstraat 88, valt niet binnen het centrum en ook niet binnen de schil rondom het centrum. Het is niet in lijn van het gemeentelijk beleid om deze gebruiksmogelijkheden en dus een andere bestemming aan dit perceel toe te kennen. Een andere reden om deze ruimere gebruiksmogelijkheden niet toe te kennen is dat de gestelde herontwikkeling niet duidelijk is. Een andere reden om deze bestemming niet toe te kennen is dat de gestelde herontwikkeling niet duidelijk is. Zonder een concreet plan dat getoetst is aan beleid en regelgeving en dat is goedgekeurd door de gemeente, is de uitvoerbaarheid niet gegarandeerd in deze planperiode.

De ingediende zienswijze biedt geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:

- Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.
- Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.
- Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

14. Zienswijze 14

Ingekomen d.d.:
24 december 2014
Zaakkenmerk:
41253
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Groeneboord 19 Bocholtz
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel.
Samenvatting zienswijze:
Indiener vraagt om voor het pand aan de Groeneboord 19 te Bocholtz met bestemming 'Maatschappelijk' toestemming om het pand ter beschikking te stellen als kantoorruimten voor derden. Indiener vraagt of dit mogelijk is met het bestemmingsplan.
Beantwoording zienswijze:
In het vorige bestemmingsplan 'Kern Bocholtz' vastgesteld in 1999, is het gebied bestemd als: - Bijzondere doeleinden. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als: - Maatschappelijk, - Met de aanduiding 'kantoor'. Indiener is eigenaar van het pand met bijbehorende perceel. Indiener heeft een kantoor in het pand en vraagt of hij een gedeelte van het pand kan verhuren aan derden die kantoorruimte nodig hebben. Dit is inderdaad mogelijk. Het gebruik past immers in de aanduiding kantoor. In het ontwerpbestemmingsplan zijn hiervoor geen belemmeringen opgenomen. De ingediende zienswijze biedt geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:
Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

15. Zienswijze 15

Ingekomen d.d.:
5 januari 2015
Zaakkenmerk:
41274
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Vlengendaal 64 Bocholtz
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel binnen het plangebied.
Samenvatting zienswijze:
Indiener geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan de functie 'bedrijven tot en met (milieu)categorie 3.1' is toegekend. Indiener geeft aan dat deze functie te beperkt is voor de werkzaamheden die daadwerkelijk in het bedrijf worden uitgevoerd. De werkzaamheden die worden uitgevoerd zijn algemeen onderhoud en reparatie van auto's, carrosseriewerkzaamheden,

schadeherstel, plaatwerkzaamheden, corrosiepreventie (tectyleren) en spuitwerk. Een aantal van deze werkzaamheden vallen binnen de milieucategorie 3.2. Zonder deze werkzaamheden heeft het bedrijf geen bestaansrecht meer. Indiener verzoekt om de milieucategorie aan te passen tot en met 3.2 conform de bestaande situatie.
Beantwoording zienswijze:
In het vorige bestemmingsplan 'Kern Bocholtz' vastgesteld in 1999, is het gebied bestemd als: - Woondoeleinden 1. - Met de aanduiding B, bedrijfsdoeleinden groter dan 60 m² b.v.o.. - Met cijferaanduiding I, voor een autoreparatiebedrijf (inclusief tectyleren) annex detailhandel in auto's. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als: - Wonen. - Met de aanduiding 'bedrijf' tot en met bedrijfscategorie 3.1. Het is correct dat de activiteiten carrosseriewerkzaamheden, schadeherstel, plaatwerkzaamheden, corrosiepreventie (tectyleren) en spuitwerk buiten bedrijfscategorie 3.1 vallen en passend zijn binnen bedrijfscategorie 3.2. Dit is abusievelijk gebeurd. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zal dit gecorrigeerd worden door het wijzigen van de bedrijfscategorie naar 'tot en met bedrijfscategorie 3.2'.
Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:
De aanduiding voor de bedrijfscategorie wordt op de verbeelding gewijzigd in 'tot en met bedrijfscategorie 3.2'. In artikel 21 'wonen' wordt bij de bestemmingsomschrijving milieucategorie t/m 3.2 toegevoegd onder 21.1.1.q.

16. Zienswijze 16

Ingekomen d.d.:
5 januari 2015
Zaakkenmerk:
41275
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
pand Irmstraat 2 / Meester Jongenstraat 2a
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel binnen het plangebied.
Samenvatting zienswijze:
Indiener geeft aan dat het pand aan de Irmstraat 2 in het ontwerpbestemmingsplan is opgesplitst in een horecapand met bedrijfswoning en daarbij een extra woning. Deze extra woning heeft het adres Meester Jongenstraat 2a. Indiener is eigenaresse van de woningen Meester Jongenstraat 2 en 4. Indiener geeft aan dat door het toevoegen van deze extra woning met nummer 2a, gelegen aan de achterzijde van haar panden, een waardedaling zal ontstaan voor de panden met nummer 2 en 4. Indiener verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan de situatie zoals weergegeven in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' van 2010.
Beantwoording zienswijze:
In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' vastgesteld in 2010 is het pand Meester Jongenstraat 2a bestemd als: - Gemengd.

- Met de aanduiding bedrijfswoning.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Sijpeveld' is het gebied bestemd als:

- Gemengd.
- Met de aanduiding bedrijfswoning voor adres Irmstraat 2
- Met de aanduiding 'wonen' voor het adres Meester Jongenstraat 2a.

Het pand aan de Irmstraat 2 betreft een horecapand. Op de begane grond ligt een horecazaak. Daarboven ligt een bedrijfswoning. Sinds 1971 is achter in het pand een woning gelegen. Deze woning heeft de ingang aan de Meester Jongenstraat. Daarom heeft deze woning het adres Meester Jongenstraat 2a. In het vorige bestemmingsplan Kern Sijpeveld is deze woning abusievelijk niet bestemd. Vandaar de reparatie hiervan in het ontwerpbestemmingsplan Kernen gemeente Sijpeveld.

Het is overigens niet de bedoeling dat hier twee nieuwe appartementen mogelijk gemaakt worden. Dit is abusievelijk in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt op deze locatie. Dit zal middels een ambtelijke wijziging gewijzigd worden.

Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:

Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven, waarbij echter middels een ambtelijke zienswijze in hoofdstuk C onder nummer 4, wordt verduidelijkt dat het slechts 1 woning betreft op het adres Meester Jongenstraat 2a.

17. Zienswijze 17

<i>Ingekomen d.d.:</i>
5 januari 2015
<i>Zaakkenmerk:</i>
41358
<i>Correspondentieadres:</i>
geanonimiseerd
<i>Zienswijze betreft adres / perceel:</i>
Dr. Poelsplein 3 Sijpeveld
<i>Ontvankelijkheidstoets:</i>
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is gemachtigde van eigenaar van betreffende pand en perceel binnen het plangebied.
<i>Samenvatting zienswijze:</i>
<i>a. Verzoek bestemmingswijziging naar 'gemengd'</i> Indiener geeft aan dat in het ontwerpplan Kernen gemeente Sijpeveld de locatie wederom is bestemd als 'Detailhandel' met het daarbinnen opgenomen bouwvlak en de aanduiding 'bedrijfswoning' voor wonen op de verdieping. Indiener stelt dat gelet op de ligging van het pand in de directe nabijheid van het centrum van Sijpeveld, alsmede de beoogde bestemmingssystematiek van de nabijgelegen panden aan de Pleistraat en Dorpsstraat, dat de bestemming 'gemengd' met aanduiding 'detailhandel', meer passend is dan de bestemming 'detailhandel'. Indiener verzoekt dan ook om bij de vaststelling van het bestemmingsplan, de bestemming te wijzigen in 'gemengd' met de aanduiding 'detailhandel'. <i>b. Beperking vigerende gebruiksmogelijkheden</i> Indien de gemeente geen gehoor geeft aan dit verzoek, vraagt indiener om de vigerende gebruiksmogelijkheden van de onderhavige locatie te handhaven. Indiener constateert namelijk dat ten opzichte van het van kracht zijnde bestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan op een

aantal punten een inperking vormt:

1. De grens van de bestemming 'detailhandel' aan de straatzijde wordt ingeperkt en gelijkgetrokken met de voorgeven van onderhavig pand. Met deze inperking wordt eventuele uitstalling, ten gunste van de verkoop, ter plekke (op eigen terrein) onmogelijk gemaakt.
Indiener verzoekt de bestemmingsgrens aan de straatzijde overeenkomstig het kadastrale eigendom te handhaven
2. In het ontwerpplan is een functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Een bedrijfswoning is bedoeld voor 'één huishouden, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw en/of terrein'. Dit betekent dat enkel en alleen de bedrijfsvoerder ter plekke kan wonen. Op basis van het nog van kracht zijnde bestemmingsplan is de locatie voorzien met de aanduiding 'wonen'. Deze aanduiding schrijft voor dat mag worden gewoond op verdieping, zonder dat deze persoon dan wel dit huishouden een directe link heeft met het op de begane grond gevestigde bedrijf. Het specifiek aanduiden van de woning van cliënten als 'bedrijfswoning' impliceert een forse inperking. De verhuurbaarheid c.q. verkoopbaarheid van onderhavige locatie nadat cliënten zelf stoppen met de bedrijfsvoering, wordt daardoor ernstig beperkt.
Indiener verzoekt om niet enkel wonen in een bedrijfswoning ter plekke van onderhavige locatie toe staan, doch wonen voor eenieder.

Beantwoording zienswijze:

In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' vastgesteld in 2010 is het gebied bestemd als:

- Detailhandel.
- Met de aanduiding 'wonen' dat betekent dat op de verdieping gewoond mag worden.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als:

- Detailhandel.
- Met de aanduiding 'bedrijfswoning'.

a. Verzoek bestemmingswijziging naar 'gemengd'

Indiener vraagt om de bestemming te wijzigen naar gemengd.

Deze gevraagde bestemming 'gemengd' is echter bedoeld voor panden in de schil rondom het centrum. De gemengde bestemming is een bestemming dat thuis hoort in het kerngebied / centrumgebied van het dorp. Dit kerngebied / centrumgebied is afgebakend in het bestemmingsplan, begrensd door de Markt, Markstraat, Kloosterplein, Kloosterstraat, Dorpsstraat en Vroenhofstraat. Van oudsher is dit het centrumgebied van Simpelveld. De gemeenteraad heeft gekozen voor compact centrum conform het raadsbesluit 11 september 2014, pagina 5/11, bijlage 3 behorende bij de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Hierin staat het volgende:

KERN SIMPELVELD

Historisch centrum

In het bestemmingsplan 'Kern' uit 1975 was het winkel- en horecacentrum voornamelijk geconcentreerd langs een assenkruis in het kerngebied waarvan de ene as gevormd werd door Irmstraat-Vroenhofstraat en Kloosterstraat en de andere as in hoofdzaak bestond uit de Dorpsstraat en het Oranjeplein. In het bestemmingsplan 'Kern 1^e wijziging' (uit 1984) staat dat de winkels voornamelijk zijn geconcentreerd langs de Dorpsstraat en de Kloosterstraat en is het centrumgebied ten opzichte van het vorige bestemmingsplan dus enigszins gecompriëerd. Uitlopers zijn te vinden langs de Irmstraat, Vroenhofstraat, Oranjeplein, Dr. Poelsplein/ Pleistraat en de Markstraat. Enigermate verspreid liggen voorts de horecabedrijven van het kerngebied. Het gebied Kloosterstraat- Dorpsstraat- Markt- Markstraat wordt beschouwd als het loopgebied. Langs deze route is beperkte uitbreiding (indikking) van winkels mogelijk. Buiten deze route wordt uitbreiding tegengegaan. Winkels gelegen buiten deze looproute zijn geregeld met de bestemming WT (wonen staat centraal; ook detailhandel, horeca en beroep aan huis zijn toelaatbaar); de panden binnen de looproute, meer specifiek de Kloosterstraat en de Dorpsstraat, hebben vrijwel allemaal de bestemming W gekregen (o.a. detailhandel, horeca en dienstverlening zijn toelaatbaar maar men mag van een winkel geen woonhuis maken). Doel hierbij is de vestiging van de winkels binnen het circuit te bevorderen en daarbuiten tegen te gaan.

Centrumplan 2010

In 2010 heeft een bewuste keuze plaatsgevonden om in het nieuwe bestemmingsplan een compact centrum vast te leggen. Het brandpunt van de detailhandel met bijbehorende extra parkeervoorzieningen is verplaatst naar het nieuw gebouwde Kloosterplein e.o. In het raadsvoorstel met betrekking tot de ontwikkeling van het centrumplan waarover de raad op 15 december 2005 (unaniem) heeft besloten staat ten aanzien van de winkelconcentratie het volgende: "Wij spreken hier van een toekomstbestendige winkelconcentratie cq. 'centrumpit' aan de zijde van de Kloosterstraat. Er is bewust gekozen om aan te sluiten bij de bewinkelingsstructuur die van oudsher met name aan de kant van de Kloosterstraat is gevestigd. Door de realisatie van een geheel nieuw plein wordt deze Kloosterstraat als structuurdrager duidelijk in functioneel opzicht opgewaardeerd." Overigens is in vergelijking met 2010 de situatie ten aanzien van de krimp urgenter geworden en daarmee ook de keuze voor een compact centrum.

Uitgaande van de looproute Kloosterstraat, Kloosterplein, Marktstraat, Markt en Dorpstraat is er voor gekozen om aan de binnenzijde van het kwadrant de centrumfunctie C toe te kennen. Aan de panden buiten de zogenoemde centrumpit (dat wil zeggen de schil bestaande uit de overzijde van de Kloosterstraat en de Dorpstraat t/m nr. 22) is de bestemming GD toegekend. Detailhandel en horeca is binnen de bestemming GD in beginsel niet meer mogelijk. De in 2010 aanwezige detailhandel en horeca mag wel worden voortgezet op basis van een toegekende aanduiding 'detailhandel' dan wel 'horeca' binnen de bestemming GD. De onbenutte horeca- en detailhandelsmogelijkheden van de panden zijn weg bestemd. Overigens is deze methodiek niet overal even goed doorgevoerd; enkele (destijds) bestaande detailhandelspanen zijn ten onrechte weg bestemd; een reparatie hiervan zal, los van dit voorstel, moeten plaatsvinden.

De gemeente kiest in de nota van uitgangspunten en dus in het ontwerpbestemmingsplan, in navolging van het ingezette beleid in 2010, voor een compact centrum met in de schil daarom heen gemengde functies. Dat impliceert dat deze twee functies buiten dit kerngebied / centrumgebied niet worden toegestaan, tenzij deze als zodanig al eerder bestemd waren.

Het betreffende perceel behorende bij Dr. Poelsplein 3, valt niet binnen het centrum en ook niet binnen de schil rondom het centrum. Het is niet in lijn van het gemeentelijk beleid om de bestemming 'gemengd' aan dit perceel toe te kennen. In het bestemmingsplan 2010 heeft dit perceel de bestemming 'detailhandel' dat is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Kernen gemeente Simpelveld.

b. Beperking vigerende gebruiksmogelijkheden

Indiener vraagt huidige gebruiksmogelijkheden van het pand te handhaven en constateert een aantal inperkingen in het ontwerpbestemmingsplan:

1. Indiener heeft gelijk dat het bestemmingsvlak verkleind is ten opzichte van het vorige bestemmingsplan Kern 2010. Dit is abusievelijk gebeurd en zal worden aangepast bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
2. Indiener merkt terecht op dat het aanduiden van een bedrijfswoning in het ontwerpbestemmingsplan een inperking is ten opzichte van de aanduiding wonen in het bestemmingsplan Kern Simpelveld. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de aanduiding gewijzigd worden in 'wonen'.

Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:

- a. Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven
- b. Aanpassen van de verbeelding en de bijbehorende regels:
 1. Op de verbeelding wordt het bestemmingsvlak 'detailhandel' vergroot tot de kadastrale grens, conform het bestemmingsvlak in het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld 2010'.
 2. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' gewijzigd in 'wonen'.
 3. In artikel 8 onder 8.1.e van de regels wordt toegevoegd: 'wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

18. Zienswijze 18

Ingekomen d.d.:
6 januari 2015
Zaakkenmerk:
41368
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Bouwperceel aan de Dr. Nolensstraat 33 Bocholtz
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende bouwperceel binnen het plangebied.
Samenvatting zienswijze:
<i>a. Verzending en ontvangst brief</i> Indiener geeft aan dat de verzonden aangetekende brief van de gemeente niet is ontvangen en daarover ook geen mededeling heeft gehad. De tweede brief is wel aangekomen. <i>b. Wijzigingsbevoegdheid onttrekken onbenutte bouwtitels</i> Indiener geeft aan het perceel van Dr. Nolensstraat 31 te hebben gekocht omdat op dat perceel de mogelijkheid bestaat een tweede huis te bouwen. Indiener stelt dat door de bestemming dan wel vergunning in te trekken de belangen ernstig geschaad worden. Indiener is voornemens daadwerkelijk gebruik te maken van deze bouwgrond, maar waarschijnlijk niet binnen vijf jaren. De bouwgrond is een investering in de toekomst. Indiener stelt dat de gemeente in alle redelijkheid niet tot deze beslissing kan komen en dat er geen enkele belangenafweging heeft plaatsgevonden. Daarnaast stelt indiener dat er sprake is van een ongelijkheid waarvoor nergens een rechtvaardiging is te vinden. Er zijn meerdere bouwgronden binnen de gemeente Simpelveld waarop de bestemming wonen rust maar waar nog niet op is gebouwd. Enkele daarvan zijn niet betroffen van een herziening. Indiener verzoekt de gemeente om het besluit te heroverwegen. Indien er geen herziening van het gemeentelijk standpunt plaatsvindt, gaat indiener over tot het indienen van een bezwaarschrift, waarbij indiener de gemeente aansprakelijk zal stellen voor de geleden schade, waaronder in elk geval is begrepen de kosten voor rechtsbijstand en de schade als gevolg van de doorgevoerde wijziging (planschade).
Beantwoording zienswijze:
In het vorige bestemmingsplan Kern Bocholtz' vastgesteld in 1999, is het bouwperceel bestemd als: - Woondoeleinden 1. - Zonder bouwvlak. Het behoort tot de tuin van woning met adres Dr. Nolensstraat 31. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als: - Wonen. - Met een bouwvlak. - Met aanduiding vrijstaande woning'. - Met bouwhoogten 7 meter nokhoogte en 11 meter goothoogte. <i>a. Verzending en ontvangst brief</i> De gemeente heeft de aangetekende brief retour ontvangen van Post-NL, met de melding dat de aangetekende brief niet is aangekomen en niet is opgehaald. Omdat er een belangrijke wijziging in het ontwerpbestemmingsplan staat, is daarop besloten om de aangetekende brief nogmaals te verzenden per reguliere post. Deze brief heeft indiener gelukkig wel ontvangen. <i>b. Wijzigingsbevoegdheid onttrekken onbenutte bouwtitels</i> De zienswijze richt zich op de wijzigingsbevoegdheid die in het ontwerpbestemmingsplan is

opgenomen onder artikel 32.3 van de regels. Deze regel stelt het volgende:

'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na afloop van een periode van vijf jaar na het moment van inwerkingtreding van dit plan, de bestemming 'wonen', 'bedrijf', of 'gemengd' te wijzigen, ten einde niet ingevulde bouwmogelijkheden, op grond waarvan het realiseren van nieuwe wooneenheden mogelijk is, te verwijderen'.

Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan in navolging op het vigerende woonbeleid. Gezien dit woonbeleid zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de Toelichting, blijkt dat door de afname van de bevolking het aantal woningen dient af te nemen. Het beleid is gericht op enerzijds het verminderen van het aantal woningen en anderzijds op het niet laten toenemen van de woningvoorraad. In het ontwerpbestemmingsplan is dit beleid doorvertaald.

In geval van indiner is er sprake van de mogelijkheid 1 woning te realiseren. Deze mogelijkheid is echter nog niet benut. Dit noemen we 'onbenutte bouwtitels'. Dit is in het licht van het beleid en bestemmingsplan zogenaamde 'planologische overcapaciteit'. Het bestaan van planologische overcapaciteit (onbenutte bouwtitels) wordt als onwenselijk gezien.

De gemeente heeft daarom besloten om de planologische overcapaciteit aan te pakken middels het herbestemmen van percelen waarop de onbenutte bouwtitels liggen. Deze herbestemming kan echter impliceren dat de gemeente verplicht is tot het betalen van een (plan)schadevergoeding. Om deze (plan)schade te voorkomen of te beperken tot een minimum, wordt voorzienbaarheid gecreëerd (zie ook artikel 6.3 Wro): het gaat om de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de keuze die een belanghebbende (eigenaar onbenutte bouwtitel) heeft gemaakt om de gevolgen van deze voorzienbare schadeoorzaak bij zijn investerings- en vermogensbeslissing, bijvoorbeeld aankoop van een bouwperceel, te aanvaarden. Een koper die dit risico kende of had moeten kennen, kan actieve risicoaanvaarding worden verweten. Van passieve risicoaanvaarding is sprake als een eigenaar van een onbenutte bouwtitel ingevolge het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid heeft om op zijn grond te bouwen, maar van deze mogelijkheid niet of althans niet tijdig gebruik heeft gemaakt, terwijl hij wist of kon weten dat deze bouwmogelijkheid zou komen te vervallen.

De voorzienbaarheid moet door een bevoegd gezag in een openbaar stuk kenbaar worden gemaakt. Enerzijds is dit gebeurd middels de publicatie van het Structuurvisiebesluit 'wonen en retail' in 2011. Hierin stond aangegeven dat gemeenten in Parkstad Limburg bij de actualisatie van hun bestemmingsplannen, onbenutte bouwtitels zullen onttrekken.

Anderzijds is dit gebeurd met de publicatie en ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Kernen gemeente Simpelveld, waarover de eigenaren van de onbenutte bouwtitels persoonlijk per aangetekende brief zijn geïnformeerd.

De gemeente Simpelveld heeft besloten om niet direct bij de actualisatie van het bestemmingsplan, de onbenutte bouwtitels te onttrekken, maar dat alle eigenaren van de onbenutte bouwtitels 5 jaar de tijd krijgen om de woningen alsnog te realiseren. Daartoe is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Na die periode kan het college besluiten dat de woningen niet meer gebouwd mogen worden.

Het is correct dat deze bouwkwel van indiner voor het eerst in dit ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, nadat de Raad van State hierover eerder heeft geoordeeld. De toenmalige eigenaar heeft na de uitspraak van de Raad van State niet actief de bouwtitel geëffectueerd, maar heeft deze verkocht aan indiner. Een bouwtitel is echter niet 'voor de eeuwigheid'. Een gemeente kan om gemotiveerde redenen een bouwtitel onttrekken. Zoals hierboven beschreven heeft hierover wel degelijk een belangenafweging plaats gevonden.

Het is eveneens correct dat op meerdere plekken binnen de gemeente percelen liggen waarop een bouwtitel ligt. Een groot gedeelte hiervan zijn gelegen in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Voor andere percelen geldt een bestemmingsplan waarin deze wijzigingsbevoegdheid reeds is geregeld. Voor percelen in het buitengebied is deze wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, maar wordt bij de herziening wel opgenomen.

Indiner geeft voorts aan een bezwaarschrift in te dienen indien de gemeente niet over gaat tot

aanpassing van het bestemmingsplan en zal de gemeente aansprakelijk stellen voor de geleden schade. Indien er heeft uiteraard de mogelijkheid om na vaststelling van het bestemmingsplan beroep in te stellen bij de Raad van State. Tevens kan indiener bij de gemeente een aanvraag indienen voor geleden (plan) schade dat vervolgens getoetst en beoordeeld wordt.
De ingediende zienswijze biedt geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:
a. Dit betreft een mededeling over de verzending en ontvangst van de brief waarin de gemeente heeft medegedeeld dat het ontwerpbestemmingsplan wijzigt. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
b. Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

19. Zienswijze 19

Ingekomen d.d.:
5 januari 2015
Zaakkenmerk:
41418
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Bulkemsstraat 3a Simpelveld
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel binnen het plangebied.
Samenvatting zienswijze:
Indiener tekent bezwaar aan tegen het bestemmingsplan Kernen Simpelveld, daar de aanduiding van het hoofdgebouw van kavel Bulkemstraat 3a foutief aangegeven staat.
Beantwoording zienswijze:
In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' vastgesteld in 2010 is het gebied bestemd als: - Wonen. - Het bouwvlak ligt om het hoofdgebouw. Aan de achterzijde is een bijgebouw te zien. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als: - Wonen. - Het bouwvlak ligt om het hoofdgebouw. Aan de achterzijde is een bijgebouw te zien. Dit is wat groter dan het bijgebouw in 2010. De weergave van het hoofdgebouw is dezelfde als in het vigerend bestemmingsplan. Daar het niet duidelijk is wat indiener bedoelt, de weergave van het hoofdgebouw identiek is en het bijgebouw groter is, is er geen reden voor aanpassing van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijze biedt geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:
Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

20. Zienswijze 20

Ingekomen d.d.:
6 januari 2015
Zaakkenmerk:
41453
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Bouwkavel naast Rolduckerweg 33 Simpelveld
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende bouwperceel binnen het plangebied.
Samenvatting zienswijze:
De zienswijze betreft het bouwperceel aan de Rolduckerweg naast huisnummer 33, perceelnummer SPV00 sectie A 2497. Bij de gemeente heeft dit bouwperceel het adres Rolduckerweg 37 gekregen. Indiener dient bezwaar in tegen de mogelijkheid om na 5 jaar de bouwtitel van het genoemde perceel te kunnen weg bestemmen. Indiener vraagt om dit besluit terug te draaien waardoor de bouwtitel gegarandeerd beschikbaar blijft, ook na 5 jaar. Indiener geeft aan dat de gemeente in 2010 de bouwbestemming heeft toegekend en gaat ervan uit dat dit weloverwogen is gedaan in het belang van de gemeentelijk inrichting en leefomgeving. Tevens is de gemeente destijds, en ook nu, van mening dat het perceel zich uitstekend leent voor de bouw van een woning. De twee naastgelegen percelen zijn inmiddels bebouwd en vormen een fraaie aanblik binnen de gemeente. Indien de gemeente niet van mening verandert, voelt indiener genoodzaakt een procedure te starten om de volledige planschade, die dan duidelijk aanwezig is, op de gemeente Simpelveld te verhalen. Indiener stelt dat deze ca. €200.000,- kan bedragen. Ten slotte wil indiener dat de gemeente beargumenteert of er voldoende alternatieven onderzocht zijn om het gekozen beleid te onderbouwen. De gemeente stelt namelijk dat door de toenemende bevolkingskrimp minder woningen nodig zijn in de toekomst. Indiener geeft aan dat dit toch niet automatisch hoeft te betekenen dat er minder vraag is naar nieuwe woningen. Het kan mogelijk zijn dat burgers het als prettig ervaren als er juist meer nadruk gelegd wordt op het slopen van oude en vervallen panden om verloedering in de gemeente te voorkomen en daarnaast ook de doelstelling van minder woningen te kunnen realiseren. Indiener ontvangt graag de argumentatie die aan de beleidskeuze ten grondslag heeft gelegen.
Beantwoording zienswijze:
In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' vastgesteld in 2010, is het gebied bestemd als: - Wonen. - Met de aanduiding 'vrijstaand'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als: - Wonen. - Met de aanduiding 'vrijstaand'. De zienswijze richt zich op de wijzigingsbevoegdheid die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen onder artikel 32.3 van de regels. Deze regel stelt het volgende: <i>'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na afloop van een periode van vijf jaar na het moment van inwerkingtreding van dit plan, de bestemming 'wonen', 'bedrijf', of 'gemengd' te wijzigen, ten einde niet ingevulde bouwmogelijkheden, op grond waarvan het realiseren van nieuwe wooneenheden mogelijk is, te verwijderen'.</i> Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan in navolging op het vigerende woonbeleid. Gezien dit woonbeleid zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de Toelichting,

blijkt dat door de afname van de bevolking het aantal woningen dient af te nemen. Het beleid is gericht op enerzijds het verminderen van het aantal woningen en anderzijds op het niet laten toenemen van de woningvoorraad. In het ontwerpbestemmingsplan is dit beleid doorvertaald.

In geval van indieneer is er sprake van de mogelijkheid 1 woning te realiseren. Deze mogelijkheid is echter nog niet benut. Dit noemen we 'onbenutte bouwtitels'. Dit is in het licht van het beleid en bestemmingsplan zogenaamde 'planologische overcapaciteit'. Het bestaan van planologische overcapaciteit (onbenutte bouwtitels) wordt als onwenselijk gezien.

De gemeente heeft daarom besloten om de planologische overcapaciteit aan te pakken middels het herbestemmen van percelen waarop de onbenutte bouwtitels liggen. Deze herbestemming kan echter impliceren dat de gemeente verplicht is tot het betalen van een (plan)schadevergoeding. Om deze (plan)schade te voorkomen of te beperken tot een minimum, wordt voorzienbaarheid gecreëerd (zie ook artikel 6.3 Wro): het gaat om de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de keuze die een belanghebbende (eigenaar onbenutte bouwtitel) heeft gemaakt om de gevolgen van deze voorzienbare schadeoorzaak bij zijn investerings- en vermogensbeslissing, bijvoorbeeld aankoop van een bouwperceel, te aanvaarden. Een koper die dit risico kende of had moeten kennen, kan actieve risicoaanvaarding worden verweten. Van passieve risicoaanvaarding is sprake als een eigenaar van een onbenutte bouwtitel ingevolge het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid heeft om op zijn grond te bouwen, maar van deze mogelijkheid niet of althans niet tijdig gebruik heeft gemaakt, terwijl hij wist of kon weten dat deze bouwmogelijkheid zou komen te vervallen.

De voorzienbaarheid moet door een bevoegd gezag in een openbaar stuk kenbaar worden gemaakt. Enerzijds is dit gebeurd middels de publicatie van het Structuurvisiebesluit 'wonen en retail' in 2011. Hierin stond aangegeven dat gemeenten in Parkstad Limburg bij de actualisatie van hun bestemmingsplannen, onbenutte bouwtitels zullen onttrekken.

Anderzijds is dit gebeurd met de publicatie en ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Kernen gemeente Simpelveld, waarover de eigenaren van de onbenutte bouwtitels persoonlijk per aangetekende brief zijn geïnformeerd.

De gemeente Simpelveld heeft besloten om niet direct bij de actualisatie van het bestemmingsplan, de onbenutte bouwtitels te onttrekken, maar dat alle eigenaren van de onbenutte bouwtitels 5 jaar de tijd krijgen om de woningen alsnog te realiseren. Daartoe is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Na die periode kan het college besluiten dat de woningen niet meer gebouwd mogen worden.

Indieneer stelt dat de gemeente de bouwkael in 2010 heeft toegekend en dat dit weloverwogen is gebeurd. Dit is correct. In 2010 is de bouwkael toegevoegd. Stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien is dit perceel geschikt voor het bouwen van een vrijstaande woning. Een bouwtitel is echter niet 'voor de eeuwigheid'. Een gemeente kan om gemotiveerde redenen een bouwtitel onttrekken. Deze afweging is hierboven beschreven. Het ruimtelijk belang is hierin ondergeschikt.

Indieneer geeft voorts aan een verzoek om planschade in te dienen indien de gemeente het bestemmingsplan niet aanpast. Indieneer heeft uiteraard de mogelijkheid om na vaststelling van het bestemmingsplan bij de gemeente een aanvraag indienen voor geleden (plan) schade dat vervolgens getoetst en beoordeeld wordt. Zoals hierboven beschreven is voorzienbaarheid gecreëerd. Bij een eventuele aanvraag voor tegemoetkoming van geleden (plan)schade zal dit aspect worden meegenomen.

Indieneer vraagt ten slotte of meerdere alternatieven zijn onderzocht. De redenen waarom de gemeente een wijzigingsbevoegdheid heeft opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan zijn hierboven beschreven. De gemeente heeft bij de nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan, vastgesteld op 5 september 2013 (zie bijlage 2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, pagina 14) een aantal alternatieven beschreven voor de periode waarna de gemeente bevoegd is om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid:

- Een periode van 1 jaar, aansluitend bij de werkwijze uit het 'Structuurvisiebesluit wonen en retail';
- Een periode van 3 jaren.
- Een periode van 5 jaren.

- Een periode van 10 jaren, gedurende de gehele planperiode van het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft gekozen voor een periode van 5 jaren. Dit is beschreven in hoofdstuk 4 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, onder het kopje 'wijzigingsbevoegdheid' op pagina 31. De keuze voor een periode van 5 jaren is gekozen in navolging van eerdere postzegelbestemmingsplannen van de gemeente, waarin eenzelfde regeling is opgenomen. De periode van 1 jaar is volgens de gemeenteraad te kort. Over het algemeen heeft de bouw van een woning ca. 1-1,5 jaar voorbereidingstijd nodig voor activiteiten als tekeningen, bestek en omgevingsvergunningen. Dit wordt ook in de jurisprudentie aangehouden als redelijke termijn. De gemeenteraad vond de periode van 3 jaren eveneens te kort. De woningmarkt zat ten tijde van het opstellen van de nota van uitgangspunten op een dieptepunt door de kredietcrisis en ontwikkelingen op de hypotheekmarkt. Langzaamaan is de woningmarkt licht herstellende. De gemeente wil eigenaren van bouwpercelen een langere tijd geven om de woningen alsnog te realiseren en acht een periode van 5 jaren als een realistische periode, waarin de woningmarkt zich hopelijk verder herstelt. Een periode van 10 jaar wordt als te lang ervaren. Het beleid dat wordt ingezet moet binnen een afzienbare termijn gerealiseerd kunnen worden, mede in het licht van creëren van voorzienbaarheid. Tien jaren is daarom een te lange periode. Indiener stelt daarnaast dat een afnemende bevolking niet automatisch betekent dat minder woningen nodig zijn. Indiener heeft daar gedeeltelijk gelijk in. Uit demografische cijfers blijkt inderdaad dat bijvoorbeeld door de extramuralisering van de zorg en meer alleenstaanden, vraag is naar (kleine) woningen. Bij de berekening van de sloopopgave middels de herstructureringsvisie (zie paragraaf 3.4.2 van de Toelichting) is hier reeds rekening mee gehouden. De demografische gegevens zijn een onderdeel van de berekening. Het is bovendien correct dat indiener aangeeft dat wellicht meer behoefte is aan sloop van bestaande woningen. Naast de kwantitatieve opgave heeft de gemeente een kwalitatieve opgave. Deze kwalitatieve opgave kan echter alleen gerealiseerd worden indien daartegenover woningen worden onttrokken, zoals beschreven in de beleidsdocumenten. De ingediende zienswijze biedt geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan. Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan: Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

21. Zienswijze 21

Ingekomen d.d.:
6 januari 2015
Zaakkenmerk:
41454
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Rolduckerweg 54 Simpelveld
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel binnen het plangebied.
Samenvatting zienswijze:
Indiener geeft aan dat de te bebouwen oppervlakte van het onderhavige perceel niet geheel samenloopt met de bijgevoegde topografie. Voor een optimale bedrijfsvoering zijn rechte ruimtes met zo min mogelijk hoeken noodzakelijk. Het te bebouwen oppervlak loopt echter niet gelijk met de bestaande bebouwing. Indiener stelt dat het te bebouwen oppervlakte in zijn geheel iets naar rechts moet worden geschoven zodat het lijn loopt met de bestaande bebouwing. Indiener heeft op tekening de

gewenste bebouwingslijn ingetekend.
Beantwoording zienswijze:
In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' vastgesteld in 2010, is het gebied bestemd als: - Bedrijf.
In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als: - Bedrijf. - Met de aanduiding 'bedrijfswoning'.
Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan is overgenomen van het bestemmingsplan Kern Simpelveld 2010. Indiener stelt in feite voor om het bouwvlak aan de linkerzijde (westzijde) te versmallen. De grens van het bouwvlak zou hierdoor direct langs de bestaande bebouwing lopen. Daarvoor in de plaats wil indiener het bouwvlak aan de rechterzijde (oostzijde) verbreden, zodanig dat de bouwvlakgrens gelijk loopt met de bestaande bebouwing. Indiener heeft een tekening toegevoegd met het gewenste bouwvlak.
Omdat het bouwvlak per saldo nagenoeg even groot blijft, en omdat het verschuiven van de bouwvlakgrens geen nadelige effecten oplevert voor omliggende panden en omgeving, kan dit verzoek verwerkt worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:
Het bouwvlak wordt op de verbeelding aangepast conform wens van indiener: aan de westzijde een versmalling van het bouwblok en aan de oostzijde een verbreding van het bouwblok.

22. Zienswijze 22

Ingekomen d.d.:
6 januari 2015
Zaakkenmerk:
41456
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
a. Gasthof Bocholtz b. Grachtstraat Simpelveld
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende panden en percelen binnen het plangebied.
Samenvatting zienswijze:
a. <i>Gasthof Bocholtz</i> Bij de nieuwbouw Gasthof is voor de commerciële ruimte in het souterrain de bestemming 'gemengde bestemming' gekozen in het ontwerpbestemmingsplan. Naar onze mening zou dit moeten zijn 'centrum bestemming' daar de nieuwbouw onderdeel uitmaakt van het centrum van de kern Bocholtz. b. <i>Grachtstraat 2</i> Verder is op de locatie Grachtstraat de bestemming 'bedrijf' gekozen in het ontwerpbestemmingsplan. Graag zouden wij u willen verzoeken om deze bestemming te veranderen in de bestemming 'wonen' daar Woningstichting Simpelveld destijds deze locatie heeft aangekocht om op termijn hier woningen te realiseren.
Beantwoording zienswijze:
a. <i>Gasthof</i> In het vorige bestemmingsplan 'Gasthof te Bocholtz 2013', is het gebied bestemd als:

- Wonen.
- Met de aanduiding gestapeld.
- Met de aanduiding 'gemengd', dat inhoudt dat het souterrain multifunctioneel gebruikt kan worden, met dien verstande dat ter plekke uitsluitend activiteiten behorende tot categorie A zijn toegestaan zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels (Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging).

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als:

- Wonen.
- Met de aanduiding 'gestapeld'.
- Met de aanduiding 'gemengd'.

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is, na overleg met indiener het bestemmingsplan 'Gasthof te Bocholtz' 2013 overgenomen. De Gasthof is een appartementencomplex met in het souterrain een multifunctionele ruimte. Aangezien het complex is gelegen binnen de centripit van de kern Bocholtz, is de gevraagde toekenning van de aanduiding 'centrum' voor het souterrain mogelijk.

b. Grachtstraat

In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' vastgesteld in 2010 is het gebied bestemd als:

- Bedrijf.
- Met aanduiding bedrijfswoning.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als:

- Bedrijf.
- Met aanduiding bedrijfswoning.

Met indiener heeft de gemeente in 2011 prestatieafspraken ondertekend. Een van de projecten binnen de prestatieafspraken is dat indiener op de locatie Grachtstraat 2 met bijbehorend perceel, op termijn woningen wil realiseren. Er is echter nog geen uitgewerkt bouwplan. Om tegemoet te komen aan de gemaakte afspraken met indiener, zou een 'wetgevingszone' toegekend kunnen worden aan het gebied. De wetgevingszone geeft Burgemeester en wethouders de bevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone x' het plan te wijzigen om woningen mogelijk te maken met in achtname van de volgende voorwaarden:

- Voldaan wordt aan vigerend woonbeleid;
- Een goede ruimtelijke inpassing;
- Voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarbij minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein worden gerealiseerd;
- Voldaan wordt aan de milieuwetgeving

Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:

- Het souterrain van het complex 'Gasthof' krijgt de aanduiding 'centrum' op de verbeelding. In navolging hiervan wordt in artikel 21 'wonen' de bestemmingsomschrijving toegevoegd: 21.1.1.f: centrum doeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'centrum'.
- In artikel 30 'algemene aanduidingsregels' wordt een nieuwe 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 7' toegevoegd onder voorwaarden dat a. voldaan wordt aan vigerend woonbeleid, b. voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en voldaan wordt aan de milieuwetgeving. Op de verbeelding wordt de wetgevingszone ingetekend.

Noot: Omdat ervoor gekozen is om de wijziging direct door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan, is de nummering van de artikels gewijzigd t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft in het vast te stellen bestemmingsplan artikel 31.

23. Zienswijze 23

Ingekomen d.d.:
6 januari 2015
Zaakkenmerk:
41457
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Heiweg 8 en Heiweg 16 Bocholtz
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel binnen het plangebied.
Samenvatting zienswijze:
Indiener heeft enkele vragen over genoemde panden: <i>a. Heiweg 8</i> Indiener geeft aan reeds 25 jaar een boerderijwinkel te exploiteren. Indiener geeft aan dat gesproken worden over een passende bestemming, maar vraagt zich af wat hiermee wordt bedoelt. De boerderijwinkel vervalt na beëindiging. Indiener geeft aan dat de boerderijwinkel bij het agrarisch bedrijf behoort op nr. 16 en dat dit bekend is bij de gemeente (zie melding 15-02-2012 in het kader van het besluit landbouw milieubeheer). Indiener is niet eens dat de boerderijwinkel los gekoppeld wordt qua bestemming van het agrarisch bedrijf . <i>b. Heiweg 16</i> Indiener geeft aan dat een agrarisch bedrijf aanwezig is op dit perceel. Het bevreemdt indiener dat de bestemming wonen is vermeld en geen agrarische bestemming toegekend is. Daarnaast geeft indiener aan dat een deel van het perceel als groen wordt beschreven en een ander deel als wonen. Indiener verzoekt om aan het hele perceel een agrarische bestemming toe te kennen.
Beantwoording zienswijze:
<i>a. Heiweg 8</i> In het vorige bestemmingsplan 'Kern Bocholtz' vastgesteld in 1999, is Heiweg 8 bestemd als: - Woondoeleinden 1. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Sijpeveld' is het gebied bestemd als: - Wonen. - Met aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – boerderijwinkel'. In het ontwerpbestemmingsplan is de boerderijwinkel van indiener bestemd. Dat de activiteiten en panden aan de Heiweg 8 en 16 door indiener als 1 agrarisch bedrijf ziet en dat de milieuvergunning hier ook op ziet, heeft geen invloed op de wijze van bestemmen in het bestemmingsplan. Beide panden kunnen apart bestemd worden. Conform artikel 21.5.1 van de regels, zijn burgemeester en wethouders bevoegd de boerderijwinkel te onttrekken als het bedrijf beëindigd is. Deze wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op de boerderijwinkel. Op 5 september 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met de nota van uitgangspunten waarin staat beschreven dat voor de boerderijwinkel een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen om deze na beëindiging te onttrekken. Dit was geheel in lijn met het uitgangspunt dat toen in de nota stond met betrekking tot detailhandelsfuncties buiten de centrumpit. Daarvan werd toen gesteld om deze na 3 jaren leegstand te onttrekken. De gemeenteraad heeft op 5 september 2013 geen besluit genomen hierover. Dat is pas gebeurd op 11 september 2014 met het raadsbesluit over de uitgangspunten voor de onderdelen 'centrumpit' en 'gemengde doeleinden buiten de centrumpit', zoals te lezen in bijlage 3 van de Toelichting. Het uitgangspunt om na een aantal jaren leegstand een detailhandelsfunctie te kunnen onttrekken is helemaal losgelaten.

Derhalve is het ook niet meer van toepassing op deze boerderijwinkel. Abusievelijk is hier niet meer aan gedacht bij opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal deze wijzigingsbevoegdheid dan ook verwijderd worden.

b. Heiweg 16

In het vorige bestemmingsplan 'Kern Bocholtz' vastgesteld in 1999, is Heiweg 8 bestemd als:

- Woondoeleinden 1.
- Met aanduiding A, dat inhoudt dat er een wijzigingsbevoegdheid is om maximaal 19 woningen te realiseren onder voorwaarden conform artikel 23.2 van de voorschriften.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als:

- Wonen.
- Met aanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1.

1. De bestemming in het ontwerpbestemmingsplan is overgenomen van de bestemming uit het bestemmingsplan Kern Bocholtz 1999. De agrarische activiteiten zijn hierin niet opgenomen, vandaar dat deze in het ontwerpbestemmingsplan eveneens niet zijn opgenomen. Het is bij de gemeente bekend dat nog in beperkte mate agrarische activiteiten uitgevoerd worden in de gebouwen op het perceel Heiweg 16. Deze activiteiten golden in het bestemmingsplan Kern Bocholtz 1999 onder het overgangsrecht. In zijn algemeenheid is het niet mogelijk om bij een volgend bestemmingsplan wederom activiteiten onder het overgangsrecht te laten vallen. De gemeente zal in dat geval een standpunt moeten innemen om ofwel de activiteiten alsnog toe te staan, dan wel om deze niet meer toe te staan. In het laatste geval betekent het dat de activiteiten dan illegaal zouden zijn. De gemeente wil de agrarische activiteiten toestaan op het perceel Heiweg 16. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal derhalve een aanduiding 'agrarisch bedrijf' worden toegevoegd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal derhalve een aanduiding 'agrarisch bedrijf' worden toegevoegd.
2. Indiener geeft ten tweede aan dat ten onrechte een deel van zijn perceel ('de punt') bestemd is als 'groen'. Het is correct dat indiener dit aangeeft. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is dit abusievelijk gebeurd en zal met de vaststelling gerepareerd worden.

Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:

- a. Artikel 21.5.1 inzake de boerderijwinkel, zal verwijderd worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
- b. Heiweg 16:
 1. Voor het perceel van Heiweg 16 wordt op de verbeelding de aanduiding 'agrarisch bedrijf' toegevoegd. In artikel 21 'wonen' van de regels zal dit eveneens verwerkt worden, onder de bestemmingsomschrijving 21.1.1.1.c..
 2. Op de verbeelding zal het gedeelte van het perceel ('de punt') behorende bij Heiweg 16 bestemd worden als 'wonen'.

24. Zienswijze 24

Ingekomen d.d.:
12 januari 2015
Zaakkenmerk:
41792
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Stationsstraat 17 Simpelveld
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel binnen het plangebied.
Samenvatting zienswijze:
Indiener geeft aan op 8 oktober 2014 een strookje grond van de gemeente te hebben gekocht, gelegen voor het huis aan de Stationsstraat 17. In het ontwerpbestemmingsplan heeft dit stukje grond de bestemming 'verkeer'. Indiener verzoekt de gemeente om dit strookje te wijzigen in bestemming 'tuin'. Het betreft stukje grond kadastraal bekend als sectie C met nummer 1942.
Beantwoording zienswijze:
Het stukje grond waar indiener op doelt is verkocht ongeveer gelijktijdig met het afronden en ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming 'verkeer' om gronden te wijzigen naar de bestemming 'wonen' e/o 'tuin'. Omdat indiener de zienswijze heeft ingediend, kan dit direct verwerkt worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:
De bestemming van in het ontwerpbestemmingsplan op de verbeelding wijzigen in de bestemming 'tuin'.

25. Zienswijze 25

Ingekomen d.d.:
12 januari 2015
Zaakkenmerk:
41798
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Bouwkavel met adres Molsberg 3 en 5 Simpelveld
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel binnen het plangebied.
Samenvatting zienswijze:
a. <i>Foutieve bouwaanduiding</i> Indiener geeft aan eigenaar te zijn van het bouwperceel met daarop twee te bouwen woningen aan de Molsberg 3 en 5. In het ontwerpbestemmingsplan staat de bouwaanduiding 'vrijstaand' weergegeven, waardoor de bouwmogelijkheid voor slechts één woning wordt gemaakt in tegenstelling tot de mogelijkheid voor de bouw van twee woningen. Indiener verzoekt de gemeente om de bouwaanduiding 'bouwvlak van twee woningen' op te nemen en daarmee de bouw van twee woningen op onderhavige locatie mogelijk te laten zijn.

b. Wijzigingsbevoegdheid inzake onbenutte bouwtitels

Indiener geeft aan niet eens te zijn met de wijzigingsbevoegdheid artikel 32.3 voor het onttrekken van onbenutte bouwtitels vanaf vijf jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Indieners hebben nog niet actief gebruik gemaakt van de twee bouwmogelijkheden. Gezien de leeftijd van kinderen zal indiener de komende jaren nog niet gaan bouwen. Gelet op de opgenomen termijn van vijf jaar, zijn de zonen één à twee jaar voorafgaand aan de tijd dat het college gebruik kan maken van de wijzigingsbevoegdheid resp. 21 en 23 jaar. De leeftijd is zodanig dat het over (kunnen) gaan tot het doordacht bouwen van de woningen te kort zal zijn.

Indiener geeft verder aan dat een onbedoeld effect zou zijn dat de bebouwing versneld en wellicht daardoor ondoordacht gaat plaatsvinden. Het door de gemeente beoogde effect om het aantal woningen te laten afnemen wordt hiermede niet gerealiseerd. Bebouwing zal alleen versneld plaatsvinden. Het niet benutten van de bouwtitels is voor indiener financieel onverantwoord daar destijds flink geïnvesteerd is om voor de zonen deze bouwmogelijkheid te creëren. Indien door de wijzigingen de termijn te kort wordt om bebouwing door familieleden uit te voeren, zal indiener moeten overgaan tot versnelde verkoop aan derden. Indiener vindt dit niet wenselijk.

Indiener verzoekt de gemeente om de wijzigingsbevoegdheid te verwijderen zodat vigerende bouwrechten kunnen worden benut gedurende de planperiode van het bestemmingsplan (10 jaar).

In het algemeen is indiener van mening dat een termijn van vijf jaar te beperkt is en alleen leidt tot versnelde (minder doordachte) bouwactiviteiten. In de nota van uitgangspunten kernen gemeente Simpelveld zijn een viertal opties genoemd. Zonder verdere onderbouwing is vervolgens een termijn van 5 jaar als uitgangspunt genomen. Ten aanzien van deze termijnstelling is – blijkens de notulen van raadsvergadering 13 september 2013- geen specifieke aandacht door de gemeenteraad besteed. Indiener verzoekt om de wijzigingsbevoegdheid en de daarin opgenomen termijn van 5 jaar, vanwege het ontbreken van een zorgvuldige afweging daaromtrent, en het bedoelde neveneffect van versneld bouwen, te laten vervallen. Hiermee wordt vervolgens aangesloten bij optie 4 van de nota van uitgangspunten, waarbij onbenutte bouwtitels na 10 jaar (planperiode van het bestemmingsplan) kunnen vervallen.

Beantwoording zienswijze:

In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' vastgesteld in 2010, is het gebied bestemd als:

- Wonen.
- Met de aanduiding 'twee-aan-een'.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als:

- Wonen.
- Met de aanduiding 'vrijstaand'.

a. Foutieve bouwaanduiding

Het is correct dat indiener aangeeft dat de aanduiding 'twee-aan-een' niet correct is weergegeven op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. De bouwaanduiding zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan gewijzigd worden in 'twee-aan-een'.

b. Wijzigingsbevoegdheid inzake onbenutte bouwtitels

De zienswijze richt zich op de wijzigingsbevoegdheid die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen onder artikel 32.3 van de regels. Deze regel stelt het volgende:

'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na afloop van een periode van vijf jaar na het moment van inwerkingtreding van dit plan, de bestemming 'wonen', 'bedrijf', of 'gemengd' te wijzigen, ten einde niet ingevulde bouwmogelijkheden, op grond waarvan het realiseren van nieuwe wooneenheden mogelijk is, te verwijderen'.

Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan in navolging op het vigerende woonbeleid. Gezien dit woonbeleid zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de Toelichting, blijkt dat door de afname van de bevolking het aantal woningen dient af te nemen. Het beleid is gericht op enerzijds het verminderen van het aantal woningen en anderzijds op het niet laten toenemen van de woningvoorraad. In het ontwerpbestemmingsplan is dit beleid doorvertaald.

In geval van indiener is er sprake van de mogelijkheid 2 woningen te realiseren. Deze mogelijkheid

is echter nog niet benut. Dit noemen we 'onbenutte bouwtitels'. Dit is in het licht van het beleid en bestemmingsplan zogenaamde 'planologische overcapaciteit'. Het bestaan van planologische overcapaciteit (onbenutte bouwtitels) wordt als onwenselijk gezien.

De gemeente heeft daarom besloten om de planologische overcapaciteit aan te pakken middels het herbestemmen van percelen waarop de onbenutte bouwtitels liggen. Deze herbestemming kan echter impliceren dat de gemeente verplicht is tot het betalen van een (plan)schadevergoeding. Om deze (plan)schade te voorkomen of te beperken tot een minimum, wordt voorzienbaarheid gecreëerd (zie ook artikel 6.3 Wro): het gaat om de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de keuze die een belanghebbende (eigenaar onbenutte bouwtitel) heeft gemaakt om de gevolgen van deze voorzienbare schadeoorzaak bij zijn investerings- en vermogensbeslissing, bijvoorbeeld aankoop van een bouwperceel, te aanvaarden. Een koper die dit risico kende of had moeten kennen, kan actieve risicoaanvaarding worden verweten. Van passieve risicoaanvaarding is sprake als een eigenaar van een onbenutte bouwtitel ingevolge het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid heeft om op zijn grond te bouwen, maar van deze mogelijkheid niet of althans niet tijdig gebruik heeft gemaakt, terwijl hij wist of kon weten dat deze bouwmogelijkheid zou komen te vervallen.

De voorzienbaarheid moet door een bevoegd gezag in een openbaar stuk kenbaar worden gemaakt. Enerzijds is dit gebeurd middels de publicatie van het Structuurvisiebesluit 'wonen en retail' in 2011. Hierin stond aangegeven dat gemeenten in Parkstad Limburg bij de actualisatie van hun bestemmingsplannen, onbenutte bouwtitels zullen onttrekken.

Anderzijds is dit gebeurd met de publicatie en ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Kernen gemeente Simpelveld, waarover de eigenaren van de onbenutte bouwtitels persoonlijk per aangetekende brief zijn geïnformeerd.

De gemeente Simpelveld heeft besloten om niet direct bij de actualisatie van het bestemmingsplan, de onbenutte bouwtitels te onttrekken, maar dat alle eigenaren van de onbenutte bouwtitels 5 jaar de tijd krijgen om de woningen alsnog te realiseren. Daartoe is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Na die periode kan het college besluiten dat de woningen niet meer gebouwd mogen worden.

De redenen waarom de gemeente een wijzigingsbevoegdheid heeft opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan zijn hierboven beschreven. De gemeente heeft bij de nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan, vastgesteld op 5 september 2013 (zie bijlage 2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, pagina 14) een aantal alternatieven beschreven voor de periode waarna de gemeente bevoegd is om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid:

- Een periode van 1 jaar, aansluitend bij de werkwijze uit het 'Structuurvisiebesluit wonen en retail'.
- Een periode van 3 jaren.
- Een periode van 5 jaren.
- Een periode van 10 jaren, gedurende de gehele planperiode van het bestemmingsplan.

De gemeenteraad heeft gekozen voor een periode van 5 jaren. Dit is beschreven in hoofdstuk 4 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, onder het kopje 'wijzigingsbevoegdheid' op pagina 31. De keuze voor een periode van 5 jaren is gekozen in navolging van eerdere postzegelbestemmingsplannen van de gemeente, waarin eenzelfde regeling is opgenomen.

De periode van 1 jaar is volgens de gemeenteraad te kort. Over het algemeen heeft de bouw van een woning ca. 1-1,5 jaar voorbereidingstijd nodig voor activiteiten als tekeningen, bestek en omgevingsvergunningen. Dit wordt ook in de jurisprudentie aangehouden als redelijke termijn.

De gemeenteraad vond de periode van 3 jaren eveneens te kort. De woningmarkt zat ten tijde van het opstellen van de nota van uitgangspunten op een dieptepunt door de kredietcrisis en ontwikkelingen op de hypotheekmarkt. Langzaamaan is de woningmarkt licht herstellende. De gemeente wil eigenaren van bouwpercelen een langere tijd geven om de woningen alsnog te realiseren en acht een periode van 5 jaren als een realistische periode, waarin de woningmarkt zich hopelijk verder herstelt. Een periode van 10 jaar wordt als te lang ervaren. Het beleid dat wordt ingezet moet binnen een afzienbare termijn gerealiseerd kunnen worden, mede in het licht van creëren van voorzienbaarheid. Tien jaren is daarom een te lange periode.

Indiener geeft aan dat de periode waarna het college gebruik kan maken van de wijzigingsbevoegdheid te kort is, gezien de leeftijd van de kinderen waarvoor de onbenutte

bouwtitels bedoelt zijn. De gemeente heeft zoals hierboven beschreven een keuze gemaakt voor de periode van de wijzigingsbevoegdheid. Individuele belangen staan echter los van de algemene belangen hierbij.

De gemeente heeft een weloverwogen keuze gemaakt voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Dit kan inderdaad gevolgen hebben voor keuzes van individuele eigenaren van percelen met onbenutte bouwtitels. Sommigen zullen sneller bouwen, sommigen zullen het perceel verkopen. De gemeente is echter van mening dat de periode van vijf jaren voldoende mogelijkheden biedt aan individuele grondeigenaren om een keuze hierin te maken. De gemeente is zich ook bewust dat dit niet de gewenste keuze is van de individuele grondeigenaren. Tevens geeft indiener aan er een onbedoeld effect optreedt door de wijzigingsbevoegdheid en de termijn daarvan, omdat hierdoor sneller en waarschijnlijk ondoordachter de woningen gebouwd worden. Het door de gemeente beoogde effect om het aantal woningen te laten afnemen wordt hiermede niet gerealiseerd.

Indiener geeft voorts aan een verzoek om planschade in te dienen indien de gemeente het bestemmingsplan niet aanpast. Indiener heeft uiteraard de mogelijkheid om na vaststelling van het bestemmingsplan bij de gemeente een aanvraag indienen voor geleden (plan) schade dat vervolgens getoetst en beoordeeld wordt. Zoals hierboven beschreven is voorzienbaarheid gecreëerd. Bij een eventuele aanvraag voor tegemoetkoming van geleden (plan)schade zal dit aspect worden meegenomen.

Indiener is van mening dat er geen verdere onderbouwing is opgenomen voor de termijn van 5 jaren en verwijst hiervoor naar de notulen van de raadsvergadering van 13 september 2013. Zoals hierboven reeds beschreven, is nader onderbouwd waarom de gemeenteraad heeft gekozen voor een periode van 5 jaren. De gemeenteraad heeft op 5 september 2013 ingestemd met de Nota van Uitgangspunten in totaliteit, uitgezonderd de onderdelen 'centrumpit' en gemengde doeleinden buiten de centrumpit'. Deze nota van uitgangspunten is terug te vinden in bijlage 2 van de Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is onderdeel van deze nota van uitgangspunten. Het is, in zijn algemeenheid, uiteraard mogelijk dat een gemeenteraad niet of nauwelijks spreekt over een vast te stellen document, helemaal over onderwerpen waar een raad positief is over een voorstel.

De ingediende zienswijze biedt geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:

- a. Op de plankaart de aanduiding vrijstaand [VRIJ] wijzigen in de aanduiding twee-aan-een [TAE] voor het bouwblok op perceel.
- b. Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

26. Zienswijze 26

Ingekomen d.d.:
12 januari 2015
Zaakkenmerk:
41800
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Stampstraat 26a/26b/26c Simpelveld.
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel binnen het plangebied.
Samenvatting zienswijze:

a. Verruiming gebruiksmogelijkheden

Indiener geeft aan niet akkoord te gaan met de wijziging van het bestemmingsplan van 1984. Volgens het bestemmingsplan in 1984 had indiener op de huisnummers Stampstraat 26a-b-c, detailhandel, horeca, uitoefening beroep aan huis en 2 woonbestemmingen. Volgens het bestemmingsplan van 2010 is de bestemming op Stampstraat 26a-b-c nog maar wonen met dienstverlening mogelijk en is de woonbestemming Stampstraat 26c vervallen. Dit laatste in tegenstelling dat op 26-11-2013 in een gesprek met de ambtenaren werkzaam aan het project, zou zijn verteld: namelijk dat er op deze 3 huisnummers 2 woningen mogen zijn. Dat zou dan wel binnen de 5 jaar na het bestemmingsplan moeten zijn, deze periode is nog niet verstreken. Indiener vraagt om de bestemming te wijzigen conform het bestemmingsplan 1984, aangezien door de wijziging naar het bestemmingsplan in 2010 de panden minder waard zouden worden en de verhuurmogelijkheden zouden verhinderen.

b. Inpandig woning toevoegen

Daarnaast wil indiener dat de woonbestemming op 26c gehandhaafd moet blijven. De bedoeling is om deze wooneenheid zelf te gaan gebruiken als seniorenwoning in de toekomst.

Beantwoording zienswijze:

In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' vastgesteld in 2010 is het pand met huisnummer 26a, 26b, 26 c bestemd als:

- Wonen.
- Met de aanduiding 'dienstverlening'.
- Met de aanduiding 'twee-aan-een'.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het pand met huisnummer 26a, 26b, 26 c bestemd als:

- Wonen.
- Met de aanduiding 'dienstverlening'.
- Met de aanduiding 'twee-aan-een'.

a. Verruiming gebruiksmogelijkheden

De bestemming en het bouwvlak van het betreffende pand en perceel, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld', is 1-op-1 overgenomen van het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' uit 2010. Er heeft geen wijziging plaatsgevonden in dit ontwerpbestemmingsplan. In 2010 en nu ook in 2014/2015 zet de gemeente in op concentratie van de centrumfuncties. Het kerngebied / centrumgebied is afgebakend in het bestemmingsplan, begrensd door de Markt, Markstraat, Kloosterplein, Kloosterstraat, Dorpsstraat en Vroenhofstraat. Van oudsher is dit het centrumgebied van Simpelveld. De gemeenteraad heeft gekozen voor compact centrum conform raadsbesluit 11 september 2014, pagina 5/11, bijlage 3 behorende bij de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Hierin staat het volgende:

KERN SIMPELVELD

Historisch centrum

In het bestemmingsplan 'Kern' uit 1975 was het winkel- en horecacentrum voornamelijk geconcentreerd langs een assenkruis in het kerngebied waarvan de ene as gevormd werd door Irmstraat-Vroenhofstraat en Kloosterstraat en de andere as in hoofdzaak bestond uit de Dorpsstraat en het Oranjeplein. In het bestemmingsplan 'Kern 1^e wijziging' (uit 1984) staat dat de winkels voornamelijk zijn geconcentreerd langs de Dorpsstraat en de Kloosterstraat en is het centrumgebied ten opzichte van het vorige bestemmingsplan dus enigszins gecompriëerd. Uitlopers zijn te vinden langs de Irmstraat, Vroenhofstraat, Oranjeplein, Dr. Poelsplein/ Pleistraat en de Markstraat. Enigermate verspreid liggen voorts de horecabedrijven van het kerngebied. Het gebied Kloosterstraat- Dorpsstraat- Markt- Markstraat wordt beschouwd als het loopgebied. Langs deze route is beperkte uitbreiding (indikking) van winkels mogelijk. Buiten deze route wordt uitbreiding tegengegaan. Winkels gelegen buiten deze looproute zijn geregeld met de bestemming WT (wonen staat centraal; ook detailhandel, horeca en beroep aan huis zijn toelaatbaar); de panden binnen de looproute, meer specifiek de Kloosterstraat en de Dorpsstraat, hebben vrijwel allemaal de bestemming W gekregen (o.a. detailhandel, horeca en dienstverlening zijn toelaatbaar maar men mag van een winkel geen woonhuis maken). Doel hierbij is de vestiging van de winkels binnen het circuit te bevorderen en daarbuiten tegen te gaan.

Centrumplan 2010

In 2010 heeft een bewuste keuze plaatsgevonden om in het nieuwe bestemmingsplan een compact centrum vast te leggen. Het brandpunt van de detailhandel met bijbehorende extra parkeervoorzieningen is verplaatst naar het nieuw gebouwde Kloosterplein e.o. In het raadsvoorstel met betrekking tot de ontwikkeling van het centrumplan waarover de raad op 15 december 2005 (unaniem) heeft besloten staat ten aanzien van de winkelconcentratie het volgende: "Wij spreken hier van een toekomstbestendige winkelconcentratie cq. 'centrumpit' aan de zijde van de Kloosterstraat. Er is bewust gekozen om aan te sluiten bij de bewinkelingsstructuur die van oudsher met name aan de kant van de Kloosterstraat is gevestigd. Door de realisatie van een geheel nieuw plein wordt deze Kloosterstraat als structuurdrager duidelijk in functioneel opzicht opgewaardeerd." Overigens is in vergelijking met 2010 de situatie ten aanzien van de krimp urgenter geworden en daarmee ook de keuze voor een compact centrum.

Uitgaande van de looproute Kloosterstraat, Kloosterplein, Marktstraat, Markt en Dorpstraat is er voor gekozen om aan de binnenzijde van het kwadrant de centrumfunctie C toe te kennen. Aan de panden buiten de zogenoemde centrumpit (dat wil zeggen de schil bestaande uit de overzijde van de Kloosterstraat en de Dorpstraat t/m nr. 22) is de bestemming GD toegekend. Detailhandel en horeca is binnen de bestemming GD in beginsel niet meer mogelijk. De in 2010 aanwezige detailhandel en horeca mag wel worden voortgezet op basis van een toegekende aanduiding 'detailhandel' dan wel 'horeca' binnen de bestemming GD. De onbenutte horeca- en detailhandelsmogelijkheden van de panden zijn weg bestemd. Overigens is deze methodiek niet overal even goed doorgevoerd; enkele (destijds) bestaande detailhandelspanen zijn ten onrechte weg bestemd; een reparatie hiervan zal, los van dit voorstel, moeten plaatsvinden.

De gemeente kiest in de nota van uitgangspunten en dus in het ontwerpbestemmingsplan, in navolging van het ingezette beleid in 2010, voor een compact centrum met in de schil daarom heen gemengde functies. Dat impliceert dat deze twee functies buiten dit kerngebied / centrumgebied niet worden toegestaan, tenzij deze als zodanig al eerder bestemd waren.

Het pand van Stampstraat 26a, 26b en 26c, valt niet binnen het centrum dan wel binnen de schil rondom het centrum. Derhalve is in navolging van 2010 het pand bestemd als wonen met aanduiding dienstverlening.

b. Inpandig woning toevoegen

In het pand aan de Stampstraat 26a, 26b en 26c is thans 1 bestaande woning aanwezig op de verdieping boven de tandartspraktijk. In de BAG-registratie heeft deze woning het huisnummer 26b. Huisnummer 26c is de tandartspraktijk op de begane grond en 26a is een kapsalon, eveneens op de begane grond

Gezien het woonbeleid zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de Toelichting, blijkt dat door de afname van de bevolking het aantal woningen dient af te nemen. Het beleid is gericht op enerzijds het verminderen van het aantal woningen en anderzijds op het niet laten toenemen van de woningvoorraad. In het ontwerpbestemmingsplan is dit beleid doorvertaald. Het uitbreiden van de woningvoorraad is dan ook niet aan de orde zoals geregeld in de algemene gebruiksregels met betrekking tot strijdig gebruik conform 29.1.f en 29.1.g.

Het al dan niet hebben van een huisnummer betekent overigens niet dat dit gelijk staat aan het hebben van de mogelijkheid om een woning toe te voegen. Met de invoering van de Wet Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) zijn gemeenten verplicht om (digitaal) alle gebouwen een nummer te geven. Dit nummer wordt niet alleen aan (bestaande) woningen gegeven, maar ook bijvoorbeeld aan garages of andere soorten gebouwen.

De ingediende zienswijze biedt geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:

- a. Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.
- b. Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

27. Zienswijze 27

Ingekomen d.d.:
12 januari 2015
Zaakkenmerk:
41817
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Algemene regel inzake kleine windmolens en de definitie van bouwlaag i.r.t. Steenbergervoetpad 8 Bocholtz
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel binnen het plangebied.
Samenvatting zienswijze:
a. <i>Afwijken t.b.v. voorzieningen voor duurzame energie</i> Indiener geeft aan dat in het bestemmingsplan naar aanleiding van een verzoek voor plaatsing van kleinschalige windmolens (zg. TwinBoost), de plaatsing van voorzieningen (zoals kleine windmolens, maar ook gelijkwaardige voorstellen) ten behoeve van het opwekken van duurzame energie op daken middels een afwijking van de bouwregels wordt mogelijk gemaakt. Indiener maakt hier tegen bezwaar en heeft ook bezwaar tegen de plaatsing van elke kleinschalige windmolen naast en/of zichtbaar de woning gelegen aan het Steenbergervoetpad 8 te Bocholtz. Indiener stelt dat het onduidelijk is wat onder 'kleinschalige windmolens' en 'voorzieningen (zoals kleine windmolens, maar ook gelijkwaardige voorstellen)' wordt verstaan, welk verzoek het betrof (dit heeft niet bij de stukken ter inzage gelegen), om welke daken van welke panden het gaat, en afwijking van welke bouw(- en/of gebruiks)regels mogelijk wordt gemaakt. Ook wordt niet toegelicht hoe aspecten als constructie, welstand, veiligheid en reflectie in dit kader worden geborgd. Volgens artikel 31.3 van de Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kernen Simpelveld' van de gemeente Simpelveld (hierna regels) kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van voorzieningen ten behoeve van duurzame energie. Voorwaarde hiervoor is dat 'bedoeld bouwwerk' geen hinder voor het woonmilieu en geen onevenredige afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt mag opleveren. Voor indiener is het onduidelijk wat onder deze voorwaarde wordt verstaan. Wanneer is wel/niet sprake van hinder voor het woonmilieu en onevenredige afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt? Ook kan het niet zo zijn dat in dit kader een bouwwerk zoals vermeld in artikel 1.35 van de regels is bedoeld (een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden). Verder geeft indiener aan een uitwerking te missen hoe wordt gewaarborgd dat de burgers van deze gemeente geen hinder als gevolg van slagschaduw, geluidhinder en visuele hinder ondervinden. De onderbouwing dat Twin Boost 'er in verschillende afmetingen zijn en onder meer geschikt zijn voor montage op gebouwen' en 'erg stil zijn en minimale slagschaduw geven' spreekt dit volgens indiener al tegen. Het is in tegenspraak met de Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplan kernen gemeente Simpelveld (projectnr. 249612 revisie 05 augustus 2013) die vermeldt, dat 'burgers geen hinder mogen ondervinden van voorzieningen die duurzame energie opwekken. Hierbij moet gedacht worden aan hinder als gevolg van slagschaduw, geluidhinder en visuele hinder'. Kleine windmolens zijn zeer ongewenst in de directe (woon)omgeving van ondergetekende gezien de horizonvervuiling, het verdwijnen van uitzicht, schaduwwerking en geluidhinder die deze veroorzaken. Door de bijzondere hogere gelegen woning, kan het niet zo zijn dat ondergetekende tegen deze Voorziening(en)' aan moet kijken. De gevolgschade bestaande uit waardedaling van de woning, vermindering van de leefbaarheid, de welstand en het woongenot hierdoor is evident. Indiener gaat er van uit dat de gemeente af ziet van plaatsing van kleinschalige windmolens in de

gemeente Simpelveld, specifiek naast en/of zichtbaar vanuit de woning aan Steenbergervoetpad 8.

b. Definitie begrip bouwlaag

Indiener geeft aan dat in artikel 1.31 van de regels ten onrechte aan het begrip bouwlaag geen maximale hoogte van 3,00 m voor woningen is opgenomen. Het artikel beschrijft een 'bouwlaag' als een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback en borstwering.

Indiener geeft aan dat er een uitspraak is van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 8 augustus 1996, no. H01.95.0548, waarin staat dat niet in het algemeen een zolder en een dakopbouw kan worden uitgesloten als bouwlaag. Afhankelijk van de afmetingen en vorm kunnen deze beide een gebruiksmogelijkheid (wonen of vergelijkbare gebruiksfunctie) krijgen als daaronder gelegen bouwlagen. Bij een (ver)bouwplan voor een zolder of dakopbouw is dan wel degelijk sprake van realisatie van een bouwlaag. Hiervoor gelden dientengevolge andere technische voorschriften volgens het Bouwbesluit 2012 en wet- en regelgeving dan als er geen sprake zou zijn van een bouwlaag. Het is pertinent niet zo dat elk (ver)bouwplan dat wordt ingediend onder de noemer 'zolder' dan wel 'dakopbouw' geen bouwlaag betreft.

Indiener gaat ervan uit dat de gemeente de begripsomschrijving van 'bouwlaag' wijzigt, en conform het oude bestemmingsplan 'met een maximale hoogte van 3,00 m. voor woningen' aan de begripsomschrijving toevoegt.

Beantwoording zienswijze:

a. Afwijken t.b.v. voorzieningen voor duurzame energie

In de bestemmingsplannen 'Kern Bochtoltz 1999' en 'Kern Simpelveld 2010' staat niets opgenomen over de bouw van kleine windmolens of andere bronnen van duurzame energie. Duurzaamheid is de afgelopen jaren een steeds belangrijker thema geworden in de maatschappij. Duurzaamheid heeft invloed op de inrichting van de woon- en leefomgeving. Het thema heeft derhalve voor het eerst een plek gekregen in het ontwerpbestemmingsplan Kernen gemeente Simpelveld. Voor het eerst is er ook een regel over opgesteld.

In de Toelichting onder paragraaf 5.9 staat nader beschreven dat de gemeente Simpelveld het gebruik van duurzame energie wil stimuleren, maar dat een goede ruimtelijke kwaliteit van behouden moet blijven, evenals dat burgers geen hinder hiervan mogen ondervinden. In paragraaf 3.4.8. staat beschreven dat in regionaal verband een beleidsnotitie wordt opgesteld om te bereiken dat Parkstad Limburg in 2040 energieneutraal is. Dit heet ook wel Parkstad Limburg Energietransitie, afgekort als PALET. Het ambitiedocument (PALET 1.0) en de potentiëstudie (PALET 2.0) zijn opgesteld. Deze twee documenten worden in februari 2015 in de regio vastgesteld, waarna de gemeenteraden voor de zomer van 2015 het vaststellen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zullen deze documenten nader worden beschreven, al zijn deze dan nog niet vastgesteld.

Er is inderdaad een bedrijf bij de gemeente geweest dat kleinschalige windmolens heeft ontwikkeld die burgers op de daken van hun huizen kunnen plaatsen en heeft zich hierover gepresenteerd. Het was geen concreet verzoek. Tevens zijn er wel eens vragen geweest om kleine windmolens te plaatsen langs wegen of in tuinen.

In de regels is de plaatsing van windmolens niet als zodanig beschreven, maar meer in algemene zin om voorzieningen voor duurzame energie mogelijk te maken. Daarbij is de voorwaarde gesteld dat het woonmilieu geen hinder heeft en er geen onevenredige afbreuk aan woonkarakter van de wijk of buurt wordt gedaan.

Het betreft artikel 31.3 van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan dat zegt:

31.3 Afwijken ten behoeve van voorzieningen voor duurzame energie

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van voorzieningen ten behoeve van duurzame energie, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

a. bedoeld bouwwerk mag geen hinder opleveren voor het woonmilieu en geen

onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

De gemeente is van mening dat met deze algemene afwijkingsregel tegemoet wordt gekomen aan burgers en bedrijven om voorzieningen voor duurzame energie te kunnen realiseren. Aan de andere kant toetst de gemeente nog altijd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Gezien de ontwikkelingen met PALET 1.0 en 2.0 neemt de gemeente het standpunt is dat het opwekken van duurzame energie door middel van grote windmolens of zonneakkers niet is gewenst in de gemeente Simpelveld (ZIE ook NvU Buitengebied). Ook is de gemeente tegenstander van windmolens in aangrenzende gemeenten, zoals bijvoorbeeld Aken en Heerlen (Avantis). Bovendien ontbreekt een toetsingskader zoals indiener reeds gesteld heeft.

De gemeente vindt daarnaast dat ook de kleinschalige windmolens in tuinen of groenvoorzieningen niet passen binnen de leefomgeving en de ruimtelijke kwaliteit daarvan van de gemeente. Dit is eveneens niet toegestaan.

Wat betreft kleine windmolens op daken, ziet de gemeente tot op zekere hoogte mogelijkheden hiertoe. Daarvoor was artikel 31.3 bedoeld. Echter gezien het feit dat de gemeente nog geen duidelijk vastgesteld beleid heeft ten aanzien van duurzame energie en dat Simpelveld vooralsnog geen voorstander is van windenergie en dat nog niet duidelijke voorwaarden zijn gesteld aan kleinschalige windmolens op daken, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan de afwijkingsregel er uit gehaald.

b. Definitie begrip bouwlaag

Het begrip bouwlaag is niet in de Wabo gedefinieerd. Wanneer er in een bestemmingsplan een definitie van bouwlaag is opgenomen, zoals hier het geval, dan dient conform vaste jurisprudentie die definitie te worden gehanteerd. De gerechtelijke uitspraak zoals aangehaald door inspreker wordt alleen gehanteerd als er geen definitie is opgenomen. De toevoeging van de drie meter aan de begripsbepaling treft niet het doel dat inspreker wil bereiken.

Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:

- a. In de Toelichting onder 3.4.8 wordt een nadere beschrijving gegeven van de documenten PALET 1.0 (ambitiedocument) en PALET 2.0 (de potentiëstudie). Daarnaast wordt de afwijkingsregel 31.3 verwijderd bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Tevens wordt in de Toelichting onder paragraaf 5.9 de tweede alinea verwijderd:
Naar aanleiding van een verzoek voor kleinschalige windmolens wordt in het bestemmingsplan de plaatsing van voorzieningen (zoals kleine windmolens, maar ook gelijkwaardige voorstellen) ten behoeve van het opwekken van duurzame energie op daken middels een afwijking van de bouwregels mogelijk gemaakt.
- b. Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

Noot: Omdat ervoor gekozen is om de wijzigingen direct door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan, is de nummering van de artikelen gewijzigd t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft in het vast te stellen bestemmingsplan artikel 32.3.

28. Zienswijze 28

Ingekomen d.d.:
13 januari 2015
Zaakkenmerk:
41965
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Vakantieappartementen bij Molsberg 54 Simpelveld
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen

• Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel binnen het plangebied.
Samenvatting zienswijze: <i>a. Wijzigen vakantieappartementen naar woningen</i> Indiener vraagt medewerking aan de gemeente om het gebruik van de vakantieaccomodaties aan de Molsberg 54 te wijzigen. De gemeente gedooft sinds 1996 het gebruik van de vakantiewoningen als reguliere woningen. Indiener geeft aan dat zijn clientèle vooral bestaat uit mensen met relatieproblemen, en die niet in aanmerking komen voor sociale woningbouw vanwege lange wachttijden of een te hoog inkomen. Indiener stelt dat de stankcirkel de vakantieappartementen niet raakt en dat de vakantieappartementen voldoen aan het bouwbesluit. Daarnaast geeft indiener aan dat een toeristisch gebruik met veel wisselingen overlast bezorgen voor de burens en het huidige gebruik beter past en beter beheersbaar is. <i>b. Andere invulling agrarische gebouwen</i> Indiener geeft vervolgens aan dat er nieuwe ideeën zijn voor een gedeelte van de agrarische gebouwen. De geplande afbraak van een stal wil indiener voor de helft doen. Dit omdat indiener binnenkort eigen biologische landbouwproducten wil verkopen via deze stal.
Beantwoording zienswijze: In het vorige bestemmingsplan 'Molsberg/Hulsbergweg', vastgesteld in 2010, is het gebied bestemd als: - Agrarisch-bedrijf - Met de aanduiding 'recreatiewoning', dat betekent dat er 5 vakantieappartementen mogelijk zijn. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als: - Agrarisch-bedrijf - Met de aanduiding 'recreatiewoning', dat betekent dat er 5 vakantieappartementen mogelijk zijn. <i>a. Wijzigen vakantieappartementen naar woningen</i> Indiener vraagt met zijn zienswijze in feite om de wijziging van de aangeduide vakantieappartementen naar reguliere woningen, omdat deze situatie volgens indiener sinds 1996 bestaat. Bij de gemeente is bekend dat de vakantieappartementen permanent bewoond worden. Het college van B&W heeft op 13 januari 2015 een besluit genomen over de illegale bewoning gebouwen die middels de BAG-registratie bekend zijn geworden, waaronder deze vier vakantieappartementen. Het collegebesluit leidt ertoe dat het mogelijk is om al deze vakantieappartementen te kunnen legaliseren, wat betekent dat een bestemmingsplanwijziging van 'wonen met specifieke aanduiding-vakantieappartementen' naar 'wonen' mogelijk wordt. De voorwaarde hierbij is echter dat de eigenaren van de illegaal bewoonde woningen een omgevingsvergunning moeten aanvragen. Derhalve zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen voor deze woningen. In de ambtelijke zienswijze wordt dit in zijn algemeenheid behandeld. <i>b. Andere invulling agrarische gebouwen</i> Indiener geeft vervolgens aan dat er nieuwe ideeën zijn voor een gedeelte van de agrarische gebouwen. De geplande afbraak van een stal wil indiener voor de helft doen. Dit omdat indiener binnenkort eigen biologische landbouwproducten wil verkopen via deze stal. Bij het opstellen van het postzegelbestemmingsplan is een VORM-overeenkomst gesloten. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de tegenprestaties zijn afgesproken voor het realiseren van een 'rode' activiteit'. Indiener heeft destijds een stal gerealiseerd. Een van de tegenprestaties was dat indiener de stal waar nu andere plannen voor zijn, in zijn geheel zou slopen. Indiener vraagt nu via een zienswijze om een ander gebruik van de stal, in strijd met de VORM-overeenkomst. De gemeente blijft vasthouden aan de privaatrechtelijke overeenkomst en zal het bestemmingsplan Kernen gemeente Simpelveld op dit onderdeel niet aanpassen.
Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan: <i>a. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het volgende gewijzigd:</i> • Op de verbeelding de aanduiding 'recreatiewoning' verwijderen.

- Op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- BAG-woning' toevoegen.
- In de regels onder artikel 4 'agrarisch bedrijf' wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat stelt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- BAG-woning' pas gebruikt gemaakt kan worden van de woonbestemming op het moment dat deze door de gemeente vergund is. Regel 4 wordt derhalve als volgt aangepast:

4.6.3 Voorwaardelijke verplichting

Het (doen/laten) gebruik(en) van de voor 'specifieke vorm van wonen-BAG-woning' aangeduide gronden als zodanig is uitsluitend toegestaan indien een omgevingsvergunning is aangevraagd door de eigenaar en verleend is door de gemeente en/of indien van toepassing aan wet- en regelgeving is voldaan.

- b. Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

29. Zienswijze 29

Ingekomen d.d.:
13 januari 2015
Zaakkenmerk:
41970
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Dorpsstraat 21/21a Sijpeveld
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel binnen het plangebied.
Samenvatting zienswijze:
Indiener vraagt om een toelichting over artikel 7.3.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Indiener vraagt of het juist is dat na het eindigen van de bedrijfsactiviteiten het niet mogelijk is om in het beneden gelegen bedrijfspand een woning te bouwen voor eigen gebruik en of verhuur. Indien dit zo is, heeft indiener hier bezwaar tegen.
Beantwoording zienswijze:
In het vorige bestemmingsplan 'Kern Sijpeveld' vastgesteld in 2010, is het gebied bestemd als: - Centrum. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Sijpeveld' is het gebied bestemd als: - Centrum. In het bestemmingsplan Kern Sijpeveld 2010 staat in regel 7.3 dat géén nieuwvestiging van wonen op de begane grond mag plaatsvinden. Deze bepaling is in het ontwerpbestemmingsplan Kernen gemeente Sijpeveld overgenomen en verwerkt in artikel 7.3.2: er mag geen nieuwvestiging van wonen op de begane grond plaatsvinden. Hieronder wordt ook verstaan het doortrekken van de bovenwoning naar de benedenverdieping. In het ontwerpbestemmingsplan Kernen gemeente Sijpeveld staat daarnaast nog een wijzigingsbevoegdheid opgenomen onder 7.4 dat aangeeft dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen en woningvergroting toe te staan door het betrekken van de begane grondlaag bij een woning op de verdieping. In antwoord op de vraag van indiener kan daarmee het volgende geantwoord worden: - het is niet mogelijk om van de bedrijfsruimte op de begane grond een woning toe te voegen; - het is via een aanvraag bij de gemeente om gebruik te willen maken van artikel 7.4 mogelijk om de bovenwoning door te trekken naar de begane grond. Hierdoor ontstaat één grondgebonden

woning.

Indiener geeft vervolgens aan het hier niet mee eens te zijn. Gezien het woonbeleid zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de Toelichting, blijkt dat door de afname van de bevolking het aantal woningen dient af te nemen. Het beleid is gericht op enerzijds het verminderen van het aantal woningen en anderzijds op het niet laten toenemen van de woningvoorraad. In het ontwerpbestemmingsplan is dit beleid doorvertaald. Het uitbreiden van de woningvoorraad is dan ook niet aan de orde zoals geregeld in de algemene gebruiksregels met betrekking tot strijdig gebruik conform 29.1.f en 29.1.g.

De ingediende zienswijze biedt geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:

Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

30. Zienswijze 30

Ingekomen d.d.:

14 januari 2015

Zaakkenmerk:

41996

Correspondentieadres:

geanonimiseerd

Zienswijze betreft adres / perceel:

Kloosterstraat 17, te Simpelveld

Ontvankelijkheidstoets:

- Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen
- Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel binnen het plangebied.

Samenvatting zienswijze:

Indiener heeft aan de Kloosterstraat 17 een kantoorruimte. Het is mogelijk om in dit pand 1 woning te realiseren. Indiener geeft aan dat er onzekerheid bestaat over het al dan niet behouden van de kantoorruimte aan de Kloosterstraat 17 in de toekomst.

Indiener is het niet eens met de mogelijkheid om de bouwtitel te laten vervallen, omdat indiener direct nadeel zal ondervinden bij de geplande toekomstige verkoop van het pand.

Beantwoording zienswijze:

In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' vastgesteld in 2010 is het gebied bestemd als:

- Gemengd.
- In de toelichting van het bestemmingsplan staat op pagina 48 aangegeven dat binnen de bestemming 'gemengd' op deze locatie nieuw wonen (in pandig) mogelijk is.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als:

- Gemengd.
- Met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-woningtoevoeging', wat inhoudt dat één in pandig wonen ter plekke is toegestaan.
- Tevens geldt conform artikel 30.6 is een wetgevingszone-wijzigingsgebied met nummer 5. Dit betreft een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om het plan te wijzigen om ruimere functies voor horeca en of detailhandel toe te staan door de aanduiding 'horeca' dan wel 'detailhandel' toe te voegen, met inachtneming van de voorwaarden dat a. de initiatiefnemer zelf moet verzoeken om horeca e/o detailhandel te realiseren; en b. dat de initiatiefnemer aannemelijk moet maken dat de horeca e/o detailhandel wordt gerealiseerd

De zienswijze richt zich op de wijzigingsbevoegdheid die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen onder artikel 32.3 van de regels. Deze regel stelt het volgende:

'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na afloop van een periode van vijf jaar na het moment

van inwerkingtreding van dit plan, de bestemming 'wonen', 'bedrijf', of 'gemengd' te wijzigen, ten einde niet ingevulde bouwmogelijkheden, op grond waarvan het realiseren van nieuwe wooneenheden mogelijk is, te verwijderen'.

Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan in navolging op het vigerende woonbeleid. Gezien dit woonbeleid zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de Toelichting, blijkt dat door de afname van de bevolking het aantal woningen dient af te nemen. Het beleid is gericht op enerzijds het verminderen van het aantal woningen en anderzijds op het niet laten toenemen van de woningvoorraad. In het ontwerpbestemmingsplan is dit beleid doorvertaald.

In geval van indieneer is er sprake van de mogelijkheid 1 in pandige woning te realiseren. Deze mogelijkheid is echter nog niet benut. Dit noemen we 'onbenutte bouwtitels'. Dit is in het licht van het beleid en bestemmingsplan zogenaamde 'planologische overcapaciteit'. Het bestaan van planologische overcapaciteit (onbenutte bouwtitels) wordt als onwenselijk gezien.

De gemeente heeft daarom besloten om de planologische overcapaciteit aan te pakken middels het herbestemmen van percelen waarop de onbenutte bouwtitels liggen. Deze herbestemming kan echter impliceren dat de gemeente verplicht is tot het betalen van een (plan)schadevergoeding. Om deze (plan)schade te voorkomen of te beperken tot een minimum, wordt voorzienbaarheid gecreëerd (zie ook artikel 6.3 Wro): het gaat om de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de keuze die een belanghebbende (eigenaar onbenutte bouwtitel) heeft gemaakt om de gevolgen van deze voorzienbare schadeoorzaak bij zijn investerings- en vermogensbeslissing, bijvoorbeeld aankoop van een bouwperceel, te aanvaarden. Een koper die dit risico kende of had moeten kennen, kan actieve risicoaanvaarding worden verweten. Van passieve risicoaanvaarding is sprake als een eigenaar van een onbenutte bouwtitel ingevolge het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid heeft om op zijn grond te bouwen, maar van deze mogelijkheid niet of althans niet tijdig gebruik heeft gemaakt, terwijl hij wist of kon weten dat deze bouwmogelijkheid zou komen te vervallen.

De voorzienbaarheid moet door een bevoegd gezag in een openbaar stuk kenbaar worden gemaakt. Enerzijds is dit gebeurd middels de publicatie van het Structuurvisiebesluit 'wonen en retail' in 2011. Hierin stond aangegeven dat gemeenten in Parkstad Limburg bij de actualisatie van hun bestemmingsplannen, onbenutte bouwtitels zullen onttrekken.

Anderzijds is dit gebeurd met de publicatie en ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Kernen gemeente Simpelveld, waarover de eigenaren van de onbenutte bouwtitels persoonlijk per aangetekende brief zijn geïnformeerd.

De gemeente Simpelveld heeft besloten om niet direct bij de actualisatie van het bestemmingsplan, de onbenutte bouwtitels te onttrekken, maar dat alle eigenaren van de onbenutte bouwtitels 5 jaar de tijd krijgen om de woningen alsnog te realiseren. Daartoe is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Na die periode kan het college besluiten dat de woningen niet meer gebouwd mogen worden.

Indieneer stelt dat de verkoopmogelijkheden van het pand verminderd zijn door de wijzigingsbevoegdheid. Dit is inderdaad het geval indien de verkoop alleen gericht is als verkoop van 1 woning. De bestemming 'gemengd' blijft van toepassing. Daarnaast heeft het pand heeft in het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van vijf jaren na in werking treding van het bestemmingsplan meer gebruiksmogelijkheden dan thans mogelijk is. Dit komt door de toevoeging van de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 30.6 waardoor de functies 'detailhandel' e/o 'horeca' mogelijk zijn gedurende een periode van 5 jaren na inwerking treding van het bestemmingsplan.

De ingediende zienswijze biedt geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:

Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

31. Zienswijze 31

Ingekomen d.d.:
14 januari 2015 (per fax) 15 januari 2015 (per brief)
Zaakkenmerk:
420102
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Heiweg 171 en Wijngracht 10 Bocholtz
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel binnen het plangebied.
Samenvatting zienswijze:
Indiener heeft een zienswijze over de bestemming van de locatie van de woning aan de Wijngracht 10 te Bocholtz en de omliggende percelen met de nummers sectie G nrs. 1208, 1982, 1983, 1984, 1985). <i>a. Bouwvlak woning Wijngracht 10 te klein</i> a. indiener geeft aan dat het bouwvlak rondom de bestaande woning aan Wijngracht 10 te klein is ingetekend. Aan de westzijde valt ca. 1,5 meter buiten het bouwblok. De woning heeft een breedte van 16,5 meter, op de verbeelding is 15 meter ingetekend. Indiener verzoekt de gemeente om het bouwblok te vergroten. <i>b. Gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'groen'</i> Indiener geeft aan dat de gronden rond de woning Wijngracht 10 gelegen bestemd zijn als 'groen'. In het vorige bestemmingsplan Kern Bocholtz waren de gronden bestemd als 'groenvoorzieningen'. In het ontwerpbestemmingsplan is ontbreekt binnen die bestemming 'Groen' de mogelijkheid voor het aanleggen van parkeervoorzieningen. De familie Simons heeft concreet het voornemen om parkeerplaatsen aan te leggen t.b.v. de exploitatie van Scholtissenhof. Indiener verzoekt de parkeermogelijkheden alsnog op te nemen, zodat planschade kan worden voorkomen.
Beantwoording zienswijze:
<i>a. Bouwvlak woning Wijngracht 10 te klein</i> Indiener geeft correct weer dat het bouwvlak te klein is weergegeven. Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak ca. 15 meter breed. Ook wanneer de topografische ondergrond onder het bestemmingsplan wordt gelegd, is te zien dat de woning aan de linkerzijde (westzijde) van het bouwvlak voor een gedeelte buiten valt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal dit gecorrigeerd worden. Het bouwvlak zal rondom de contouren van de bestaande woning worden gelegd. <i>b. Gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'groen'</i> In het vorige bestemmingsplan 'Kern Bocholtz' vastgesteld in 1999, is het gebied bestemd als: - Groenvoorzieningen. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als: - Groen. Indiener geeft correct weer dat in het ontwerpbestemmingsplan Kernen gemeente Simpelveld binnen de bestemming 'groen' parkeermogelijkheden niet rechtstreeks zijn opgenomen. Bij het samenvoegen van de bestemmingsplannen Kern Bocholtz 1999 en Kern Simpelveld 2010 naar dit ontwerpbestemmingsplan, was een van de uitgangspunten om de regels op elkaar af te stemmen. Hierbij is niet gerealiseerd dat de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'groen' in het bestemmingsplan Kern Bocholtz 1999 ruimer waren, wat betreft de rechtstreekse

mogelijkheid om parkeervoorzieningen te realiseren. Dit is inderdaad een beperking van de gebruiksmogelijkheden en zoals indiener terecht aangeeft, dat per abuis niet is opgemerkt door de gemeente bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de bestemming 'groen' aangevuld met de rechtstreekse mogelijkheid voor 'parkeervoorzieningen'.
Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:
a. Aanpassen op de verbeelding van het bouwvlak van de woning aan de Wijngracht 10 verbreden tot de contouren van de bestaande woning, met een breedte van 16,5 meter. b. Aanpassen van artikel 11 'groen' wordt bij de bestemmingsomschrijving 11.1.1.f 'parkeervoorzieningen' toegevoegd.

32. Zienswijze 32

Ingekomen d.d.:
16 januari 2015.
Zaakkenmerk:
42139
Correspondentieadres:
geanonimiseerd
Zienswijze betreft adres / perceel:
Panneslagerstraat 7 Simpelveld
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: brief is na afloop van de zienswijzeperiode ingekomen. De poststempel is niet duidelijk genoeg om te bepalen of de brief op tijd verzonden is. Indiener krijgt het voordeel van de twijfel, waardoor de zienswijze behandeld wordt. • Belanghebbende: ja, indiener is eigenaar van betreffende pand en perceel binnen het plangebied.
Samenvatting zienswijze:
Indiener geeft aan niet eens te zijn met de bestemming 'verkeer' dat is toegekend aan het talud langs de Eyserbeek, dat grenst aan zijn perceel. Indiener geeft aan dat in de plantoelichting niet wordt beschreven waarom de bestemming is gewijzigd in 'verkeer'. Daarnaast zal deze bestemming tot overlast leiden voor omwonenden. Indiener geeft aan dat er geen onderbouwing is van de milieutechnische inpasbaarheid van de verkeersvoorziening. Indiener geeft ook aan dat de privacy wordt geschaad van hemzelf, alsmede van andere om- en aanwonenden en dat niet duidelijk is hoe dit belang is overwogen. Indiener verzoekt de bestemming 'verkeer' te wijzigen in de bestemming 'groen' zoals dat aan de overzijde van de Eyserbeek ook is bestemd.
Beantwoording zienswijze:
In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' vastgesteld in 2010, is het gebied bestemd als: - Water. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als: - Verkeer. In het ontwerpbestemmingsplan Kernen gemeente Simpelveld is langs de Eyserbeek een verkeersbestemming gelegd, meer specifiek tussen de Panneslagerstraat en de Dorpsstraat (ook wel bekend als 'terrein Creuze'), in navolging van de Nota van Uitgangspunten dat de gemeenteraad op 5 september 2013 heeft vastgesteld (bijlage 2 bij de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Hierin staat op pagina 11 beschreven dat de gemeente vanwege de toeristische attractiviteit een fiets- e/of wandelpad wil realiseren langs de Eyserbeek. Op dit gedeelte van de Eyserbeek mist deze voorziening nog als onderdeel van een totaal netwerk van fiets- en wandelpaden in Zuid-Limburg. De verbinding is een nadrukkelijke wens van de gemeente. Echter de uitwerking van het plan voor

een fiets- e/o wandelverbinding is nog niet gereed. De planvorming start pas begin 2015. De gemeente heeft dus nog geen duidelijkheid over de technische en financiële haalbaarheid en de vormgeving van een fiets- e/o wandelpad en hoe wordt omgegaan met de aangrenzende percelen.

Vanwege het ontbreken van deze onderbouwing en waardoor de uitvoerbaarheid niet is gegarandeerd, zal de bestemming worden gewijzigd bij de vaststelling van het bestemmingsplan conform de vorige bestemming 'water' van het vorige bestemmingsplan Kern Simpelveld 2010. Daarnaast en wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om deze bestemming te kunnen wijzigen naar 'verkeer', zodat de gemeente nadat de plannen voor een fiets- e/o wandelpad gereed en uitvoerbaar zijn, een verkorte bestemmingsplanprocedure kan volgen.

Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:

- De verkeersbestemming in het talud van de Eyserbeek gelegen tussen Panneslagerstraat en Dorpsstraat (terrein Creuze) wijzigen in de vorige bestemming conform het vorige bestemmingsplan Kern Simpelveld 2010.
- Tevens wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen artikel 20 'water' om de bestemming te kunnen wijzigen in de bestemming 'verkeer t.b.v. de realisatie van een fiets- e/o wandelpad':

20.4 wijzigingsbevoegdheid:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om de bestemming 'water' te wijzigen naar de bestemming 'verkeer'.

C. Ambtelijke zienswijzen

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd, bleek dat een aantal zaken foutief, onvolledig of onduidelijk in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Middels een ambtelijke wijziging dat aan de gemeenteraad wordt voorgesteld, kunnen deze omissies verbeterd worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

1. Wijziging definitie 'woningtoevoeging' artikel 1.137

Reden tot wijziging
De definitie zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan onder 1.137 van de regels is: <i>'het toevoegen van een woning aan de woningvoorraad/woningbouwprogramma'</i> . In artikel 29.1.f en 29.1.g staat aangegeven dat het aantal woningen in het plangebied na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet mag toenemen. Dit heeft te maken met de afnemende bevolking zoals weergegeven het vigerend woonbeleid dat staat beschreven in hoofdstuk 3 van de Toelichting.
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
- Regel 1.137 'woningtoevoeging' wordt gewijzigd in: <i>'het netto toevoegen van één of meerdere woningen aan de bestaande woningvoorraad middels nieuwbouw of middels woningsplitsing'</i>

2. Verwerken illegale woningen (BAG-woningen)

Reden tot wijziging
In de nota van uitgangspunten vastgesteld door de gemeenteraad op 5 september 2013, zoals weergegeven in bijlage 2 van de Toelichting het ontwerpbestemmingsplan, staat op pagina 13 beschreven in een BAG-registratie onderzoek illegale woningen gevonden zijn. In deze nota van uitgangspunten staat beschreven dat het college een besluit zal nemen of deze woningen gelegaliseerd kunnen worden of niet. Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was hierover nog geen besluit genomen, waardoor er in het ontwerpbestemmingsplan niets over opgenomen staat. Het college van B&W heeft op 13 januari 2015 een besluit genomen over de illegale bewoning gebouwen die middels de BAG-registratie bekend zijn geworden. Het collegebesluit leidt ertoe dat het mogelijk is om deze vakantieappartementen te kunnen legaliseren, wat betekent dat een bestemmingsplanwijziging naar 'wonen' mogelijk wordt. De voorwaarde hierbij is echter dat de eigenaren van de illegaal bewoonde woningen een omgevingsvergunning moeten aanvragen. Derhalve zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen voor deze woningen. Het betreft de volgende woningen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan Kernen gemeente Simpelveld: 1) De Baan 38a 2) Irmstraat 51a 3) Irmstraat 51b 4) Irmstraat 55a 5) Irmstraat 55b 6) Irmstraat 55c 7) Irmstraat 55d 8) Molsberg 54a 9) Molsberg 54b

- 10) Molsberg 54c
- 11) Molsberg 54d
- 12) Molsberg 54e
- 13) Vlengendaal 36a

Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan

- Op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- BAG-woning' toevoegen voor genoemde BAG-woningen.

- In de regels onder artikel 21 'wonen' wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat stelt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- BAG-woning' pas gebruikt gemaakt kan worden van de woonbestemming op het moment dat deze door de gemeente vergund is. Regel 21 wordt derhalve als volgt aangepast:

21.4.3 Voorwaardelijke verplichting:

Het (doen/laten) gebruik(en) van de voor 'specifieke vorm van wonen-BAG-woning' aangeduide gronden als zodanig is uitsluitend toegestaan indien een omgevingsvergunning is aangevraagd door de eigenaar en verleend is door de gemeente en/of indien van toepassing aan wet- en regelgeving is voldaan..

- In de toelichting onder hoofdstuk 4 zal het uitgangspunt betreffende deze BAG-woningen als volgt worden beschreven:

Illegale woningen (BAG-woningen)':

'In een BAG-registratie onderzoek zijn 12 illegale woningen geïnventariseerd binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Het college heeft hierover in januari 2015 een besluit genomen waardoor het voor de eigenaren van deze illegale woningen mogelijk is om de woning te kunnen legaliseren, onder de voorwaarden dat de eigenaar een omgevingsvergunning aanvraagt en dat de omgevingsvergunning verleend is door de gemeente. Het betreft de volgende woningen:

- 1) De Baan 38a
- 2) Irmstraat 51a
- 3) Irmstraat 51b
- 4) Irmstraat 55a
- 5) Irmstraat 55b
- 6) Irmstraat 55c
- 7) Irmstraat 55d
- 8) Molsberg 54a
- 9) Molsberg 54b
- 10) Molsberg 54c
- 11) Molsberg 54d
- 12) Molsberg 54e
- 13) Vlengendaal 36a

Deze woningen worden bestemd als 'wonen' en krijgen een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van wonen- BAG-woning'. Hieraan wordt een voorwaardelijke verplichting gekoppeld.

3. Aanduiding 'bwt' verwijderen bij Pleistraat 12

Reden tot wijziging

Op de verbeelding is op het perceel behorende bij Pleistraat 12 is de aanduiding 'bouwtitel (bwt)' opgenomen. Pleistraat 12 is één bestaande woning. Er is ten onrechte een aanduiding bouwtitel toegevoegd.

Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan

De aanduiding 'bouwtitel' wordt verwijderd.

4. Aanduiding Meester Jongenstraat 2a i.r.t. artikel 10 gemengd verwijderen

Reden tot wijziging
Meester Jongenstraat 2a (in pand Irmstraat 2) heeft de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-wonen'. Conform 10.1.1.k zou dit betekenen dat hier 2 woningen mogelijk zijn. Dit is echter niet de bedoeling. Deze specifieke aanduiding was bedoeld voor het perceel tussen Kloosterstraat 31 en 33. Per abuis is dezelfde aanduiding toegekend, waar het hier de bedoeling was om één bestaande woning aan te duiden. Deze aanduiding kan verwijderd worden. Bestaande woningen worden immers niet aangeduid en is hier dus ook niet noodzakelijk.
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
Voor de duidelijkheid wordt de aanduiding bij Meester Jongenstraat 2a weggehaald.

5. Toevoegen regels m.b.t. erkers in artikel 21 'wonen'

Reden tot wijziging
In artikel 21 'wonen' van de regels zijn abusievelijk geen regels met betrekking tot erkers opgenomen.
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
In artikel 21 wordt onder 21.2.2 de volgende regel toegevoegd: <i>'De voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:</i> <i>1 De overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,50 m.</i> <i>2 De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2,00 m.</i> <i>3 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat aanvullend daarop een borstwering van maximaal 1,20 m hoog is toegestaan;</i> <i>4. De breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw'</i>

6. Aanvullen artikel 33.2.1 inzake parkeren bij nieuwbouw

Reden tot wijziging
In artikel 33.2.1 staan de regels inzake bouwen en parkeernormen voor nieuwbouwwoningen. Verwezen wordt naar de ASVV2004/ CROW. De gemeente hanteert bij nieuwbouw de parkeernorm voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein exclusief de garage. Abusievelijk is dit niet duidelijk opgenomen in dit artikel.
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
Toevoegen bij artikel 33 'overige regels': <i>33.2.1: 'De gemeente hanteert bij nieuwbouw van vrijstaande en halfvrijstaande woningen, waaronder ook twee-onder-een-kapwoningen, de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein exclusief de garage.'</i> Noot: Omdat ervoor gekozen is om de wijziging direct door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan, is de nummering van de artikels gewijzigd t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft in het vast te stellen bestemmingsplan artikel 34.2.1.

7. Aanpassen voorwaarden wetgevingszones in artikel 30

Reden tot wijziging
In artikels 30.2, 30.3 en 30.4 zijn 3 Wro-wetgevingszones opgenomen die het mogelijk maken om op de locaties 'Rode Put', 'De Baan' en 'Klooster Huize Loreto' woningen mogelijk te maken met in achtname van een aantal voorwaarden. De voorwaarden staan niet aangegeven bij artikel 30.4. Daar moeten de voorwaarden worden toegevoegd. • In de voorwaarde wordt verwezen naar de provinciale verordening Wonen. De provincie Limburg heeft in december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 vastgesteld met daarbij behorende de Omgevingsverordening, waarin regels t.a.v. woningbouw zijn opgenomen. Daarnaast is niet alleen deze verordening van toepassing, maar is er meer vigerend beleid en wijzigt beleid nog wel eens gedurende de planperiode van het bestemmingsplan. Het is derhalve beter om aan te geven dat voldaan moet worden aan vigerend woonbeleid. • Er staat weergegeven dat voldaan moet worden aan voldoende parkeerplaatsen. In aansluiting op artikel 33.2.1 is het duidelijker om dit nader te definiëren.
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
De voorwaarden zijn abusievelijk niet volledig en moeten gewijzigd worden voor de artikels 30.2 t/m 30.5 in: a. <i>Voldaan wordt aan vigerend woonbeleid;</i> b. <i>Voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd</i> c. <i>Voldaan wordt aan de milieuwetgeving.</i> Noot: Omdat ervoor gekozen is om de wijzigingen direct door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan, is de nummering van de artikels gewijzigd t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft in het vast te stellen bestemmingsplan artikel 31.2 t/m 31.5 en 31.7 .

8. Aanpassen wetgevingszone-wijzigingsgebied 1 conform artikel 30.2

Reden tot wijziging
In het ontwerpbestemmingsplan is op de plankaart abusievelijk niet het juiste aantal woningen aangeduid. Het moet zijn '5-9 woningen' in plaats van '5' woningen.
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
Op de verbeelding wordt '5-9' aangeduid als aantal woningen. Noot: Omdat ervoor gekozen is om de wijzigingen direct door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan, is de nummering van de artikels gewijzigd t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft in het vast te stellen bestemmingsplan artikel 31.2.

9. Intekenen wetgevingszone-wijzigingsgebied 3 conform artikel 30.4

Reden tot wijziging
De Wro-wetgevingszone 3, betreffende het voormalige zusterklooster 'Klooster Huize Loreto' aan de Kloosterstraat 68-72 is abusievelijk niet ingetekend op de verbeelding.
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
Op de verbeelding wordt de Wro-wetgevingszone 3 ingetekend voor het pand Kloosterstraat 68-72. Noot: Omdat ervoor gekozen is om de wijzigingen direct door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan, is de nummering van de artikels gewijzigd t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft in het vast te stellen bestemmingsplan artikel 31.4.

10. Uitsluiten detailhandel in garageboxen in artikel 21.4.1

Reden tot wijziging
Het komt wel eens voor dat in bestaande garageboxen detailhandel plaatsvindt. Net als postdistributie. In de nota van uitgangspunten vastgesteld door de gemeenteraad op 5 september 2013 is opgenomen dat: <i>'postdistributie in bijgebouwen/garages en /of verkoop aan huis' valt onder de aan huis gebonden beroepen en bedrijven en dient te voldoen aan het gemeentelijke beleid hieromtrent. Postdistributie vanuit losstaande garageboxen (dus niet gesitueerd op een perceel waarop een wooneenheid is gesitueerd) wordt in het bestemmingsplan uitgesloten.'</i> Dit is geregeld in artikel 21.4.1.f. Omdat detailhandel eveneens niet wenselijk is in losstaande garageboxen zal dit eveneens uitgesloten worden.
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
In artikel 21 'wonen' wordt onder 21.4.1.f 'detailhandel' toegevoegd: <i>'21.4.1.f: postdistributie en detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' is niet toegestaan.'</i>

11. Wijzigen aanduiding bij Puntelstraat 1

Weergave in het ontwerpbestemmingsplan
Hier staat aangegeven dat 'specifieke vorm van dienstverlening- op de verdieping' is toegestaan.
Reden tot wijziging
De woning betreft een bungalow en heeft geen verdieping. De aanduiding heeft slechts 'dienstverlening (dv)' te zijn. .
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
Aanduiding wijzigen in 'dienstverlening (dv)'.

12. Wijzigen bestemming 'tuin' op hoek Pastoriestraat/Panneslagerstraat

Reden tot wijziging
De bestaande tuin bij 'de Pastorie' aan de Panneslagerstraat is per abuis bestemd als 'verkeer'.
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
De bestaande tuin bij de Pastorie wordt bestemd als 'tuin'.

13. Vergroten bouwblok van Kloosterstraat 29 en 31

Reden tot wijziging
Kloosterstraat 29 en 31 zijn bestemd als 'gemengd' met de aanduiding 'detailhandel'. Het bouwblok is echter te klein ingetekend.
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
Vergroten bouwblok Kloosterstraat 29 en 31.

14. Vergroten bouwblok Bulkemstraat 3

Weergave in het ontwerpbestemmingsplan
Rondom het pand Bulkemstraat 3 is een bouwblok opgenomen.
Reden tot wijziging
Het bouwblok is abusievelijk te klein weergegeven.
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
Vergroten bouwblok Bulkemstraat 3.

15. Vergroten bouwblok Kloosterstraat 66

Weergave in het ontwerpbestemmingsplan
Rondom het pand aan de Kloosterstraat 66, de voormalige Basisschool de Klimboom dat deel uit maakt van het project Centrumplan fase 2, is een bouwblok opgenomen.
Reden tot wijziging
Het bouwblok is te krap rondom het bestaande pand opgenomen. Er is wel ruimte voor galerijen, echter niet voor de balkons die voorzien zijn. In eerste instantie werd gedacht om het bouwblok te vergroten, echter dit zou de zijdelingse perceelgrenzen overschrijden. Daarom wordt gekozen om een algemene afwijkingsregel op te nemen waardoor aangegeven bouwgrenzen overschreden mogen worden voor geringe uitbreidingen van balkons.
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
Toevoegen aan artikel 29 'algemene bouwregels': 29.2 Balkons <i>'De aangegeven bouwgrenzen mogen slechts worden overschreden voor geringe uitbreidingen voor balkons met maximaal 2,50 meter diep.'</i>

16. In overeenstemming brengen van de regels in artikel 17.3.b en 21.2.8.b

Reden tot wijziging
De regels voor erfafscheidingen in artikels 17 'Tuin' en 21 'Wonen' verschillen van elkaar. <i>Artikel 17.3.b:</i> <i>'een erf- en terreinafscheiding tot een hoogte van maximaal 2,00 m, mits gebouwd op of in het (verlengde) van de voorgevellijn en de afwijking stedenbouwkundig en verkeerstechnisch verantwoord is'.</i> <i>Artikel 21.2.8.b:</i> <i>'de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 m mag bedragen.'</i> Voor de eenduidigheid is het van belang deze in overeenstemming te brengen.
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
Artikel 17.3.b wijzigen in: <i>'een erf- en terreinafscheiding mag voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag maximaal 1,00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 m bedragen en de afwijking stedenbouwkundig en verkeerstechnisch verantwoordt is..'</i> <i>Artikel 21.2.8.b wijzigen in:</i> <i>De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde</i>

bouwgrens maximaal 1,00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 m mag bedragen en de afwijking stedenbouwkundig en verkeerstechnisch verantwoordt is..

17. Aanpassen tekst toelichting inzake 3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Reden tot wijziging
Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg POL2014 en de bijbehorende Omgevingsverordening zijn vastgesteld in december 2014. Dit was ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Kernen gemeente Simpelveld. Daarmee worden het POL2006 en de Omgevingsverordening 2011 vervangen. Deze staan beschreven in de paragrafen 3.3.1 en 3.3.2 van de toelichting. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen deze twee paragrafen verwijderd worden. Bij de beschrijving van het POL2014 in paragraaf 3.3.3 kan worden toegevoegd dat deze is vastgesteld in december 2014 en in werking is getreden in januari 2015.
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
• Verwijderen paragraaf 3.3.1 • Verwijderen paragraaf 3.3.2 • Aanpassen inleidende tekst in paragraaf 3.3.3: <i>'In december 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 met bijbehorende plan-MER en Omgevingsverordening vastgesteld. Deze zijn in werking getreden in januari 2015.'</i>

18. Opnemen algemene wijzigingsbevoegdheid bedrijfswoning wijzigen in woning

Reden tot wijziging
Binnen diverse bestemmingen als 'detailhandel' en 'horeca' en 'bedrijf' zijn op sommige plekken de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Dat betekent dat alleen gewoond kan worden in de woning als er een bedrijf aanwezig is. Het komt steeds vaker voor dat het bedrijf stopt en dat de woning bewoond blijft. In dat geval zou de woning illegaal bewoond worden. De gemeente staat het echter toe dat de woning bewoond blijft. In de regels wordt daarom een 'Algemene wijzigingsbevoegdheid' opgenomen teneinde het mogelijk te maken dat een 'bedrijfswoning' na sluiting van het bedrijf gewijzigd kan worden in 'woning'.
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
Opnemen algemene wijzigingsregel waardoor het mogelijk wordt om van een bestaande bedrijfswoning na sluiting van het bedrijf een reguliere woning te maken: <i>33.4 bedrijfswoning</i> <i>'Burgemeester en wethouders kunnen, de aanduiding 'bedrijfswoning' wijzigen naar de aanduiding 'wonen' mits voldaan wordt aan milieuwetgeving.'</i>

19. Toevoegen regel m.b.t. woningbouw Hennebergstraat in artikel 21

Reden tot wijziging
In de regels is per abuis een regel van het postzegelplan 'Woningen Hennebergstraat 2012' niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft de regel die gaat over de situering van de woningen op het perceel. In het bestemmingsplan 'Woningen Hennebergstraat 2012' staat in artikel 3.2.2.h het volgende weergegeven: <i>'de afstand van het hoofdgebouw tot de rechter zijdelingse perceelsgrens en de achterste perceelsgrens is minimaal 2 meter'</i>
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan

In artikel 21 van de regels wordt het volgende toegevoegd specifiek voor de locatie '7 nieuwbouwwoningen aan de Hennebergstraat':

21.2.2.j.2

'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 7': maximaal 7 woningen; in de vorm van aanvullende nieuwbouw ten opzichte van de bestaande situatie met dien verstande dat de afstand van het hoofdgebouw tot de rechter zijdelingse perceelsgrens en de achterste perceelsgrens minimaal 2,00 m bedraagt.

20. Toevoegen bouwblokken Wilhelminastraat, Julianastraat en Prins Hendrikstraat

Reden tot wijziging

Bij de panden in de Wilhelminastraat, Julianstraat en Prins Hendrikstraat met bestemming 'wonen' en aanduiding 'wijzigingsgebied 5' hebben per abuis geen bouwblok gekregen op de verbeelding.

Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan

Op de verbeelding worden bouwblokken ingetekend voor de panden aan de Wilhelminastraat, de Julianastraat en de Prins Hendrikstraat waar dat nog niet gebeurd was.

21. Toevoeging bij artikels m.b.t. algemene gebruiksregel en wijzigingsregels

Reden tot wijziging

Uit oogpunt van sociaal- maatschappelijke veiligheid en een goede ruimtelijke ordening bestaat de behoefte om voor een aantal mogelijke ontwikkelingen een bredere afweging te maken in de toekomst. Het betreft ontwikkelingen die een mogelijk grote maatschappelijke impact hebben. Een asielzoekerscentrum, een opvang van zwerfjongeren of dak- en thuislozen en een, afkickcentrum zijn niet gewenst in de gemeente. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wil de gemeente dit soort ontwikkelingen niet rechtstreeks toestaan binnen alle artikelen van het bestemmingsplan, maar vooraf goed overwegen middels het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Daarom wordt in de algemene gebruiksregels artikel 29 aangegeven dat deze functies als strijdig gebruik worden gezien. In artikel 32 'algemene wijzigingsregels' wordt dan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze functies alsnog mogelijk te maken.

Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan

In artikel 29 'algemene gebruiksregels' wordt het volgende opgenomen:

29.1.h: asielzoekerscentrum

29.1.i: afkickcentrum

29.1.j: opvang voor dak- en thuislozen.

In artikel 32 'algemene wijzigingsregels' wordt de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

32.5. wijzigingsbevoegdheid

'Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en een asielzoekerscentrum, afkickcentrum of opvang voor dak- en thuislozen mogelijk maken.

Noot: Omdat ervoor gekozen is om de wijzigen direct door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan, is de nummering van de artikels gewijzigd t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft in het vast te stellen bestemmingsplan artikel 30 en 33.5.

22. Toevoeging 'standplaatsen' in bestemming 'Verkeer'

Reden tot wijziging
Binnen de bestemming 'verkeer' zijn standplaatsen ten behoeve van een (week)markt per abuis niet rechtstreeks opgenomen en zal alsnog verwerkt worden.
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
Aan de bestemmingsomschrijving bij artikel 18 'verkeer' wordt bij 18.1.1.g 'standplaatsen ten behoeve van een (week)markt toegevoegd.

23. Toevoeging 'bedrijven met milieucategorie' in bestemming 'Wonen'

Reden tot wijziging
Bij de verwerking van zienswijze 15 waarbij milieucategorie in de bestemmingsomschrijving wordt verwerkt, bleek dat geen enkel bedrijf met milieucategorie is opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Dit wordt alsnog gedaan.
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
Toevoegen in artikel 21.1.1 bestemmingsomschrijving van bestemming 'wonen': - 21.1.1.o. bedrijven van categorie 1 en 2, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij deze regels) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, en risicovolle inrichtingen; - 21.1.1.p. bedrijven van categorie 3.1, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij deze regels) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'; - 21.1.1.q. bedrijven van categorie 3.2, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij deze regels) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';

24. Opmaak artikel 32.3

Reden tot wijziging
De woorden 'zijn bevoegd' in artikel 32.3 worden in overeenstemming gebracht met de formulering van de andere wijzigingsregels. Deze worden vervangen door het woord 'kunnen'.
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
32.3: Burgemeester en wethouders 'kunnen'..... Noot: Omdat ervoor gekozen is om de wijziging direct door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan, is de nummering van de artikels gewijzigd t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft in het vast te stellen bestemmingsplan artikel 33.3.

25. Toelichting aanpassen tekst paragraaf 8.2.2

Reden tot wijziging
Door de hierboven behandelde zienswijzen en ambtelijke zienswijzen, dient in hoofdstuk 8.2.2. de bestemmingen 'leiding-riool' en 'waarde-archeologie' toegevoegd te worden in de beschrijving. Tevens staat dat er binnen 'waterstaat' een drietal dubbelbestemmingen zijn, dit zijn er echter vier.
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
Tekst in de toelichting onder 8.2.2 wordt aangepast.

26. Toelichting aanpassen tekst paragraaf 9.2 en 9.3

Reden tot wijziging
In het ontwerpbesteminsplan was paragraaf 9.2 nog niet ingevuld. Dit betreft de procedure vanaf het ontwerpbestemmingsplan. Paragrafen 9.3 en 7.2 zijn niet meer van toepassing omdat deze reeds in hoofdstuk 9 staan beschreven. .
Aanpassing bij de vaststelling van het bestemmingsplan
Tekst in de toelichting onder 9.2 wordt aangepast. Paragrafen 9.3 en 7.2 worden verwijderd.

D. REACTIES VOOROVERLEGINSTANTIES

Het ontwerpbestemmingsplan Kernen gemeente Simpelveld is conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorgelegd aan de volgende vooroverleginstanties:

- Gasunie
- Provincie Limburg
- Waterschap Roer en Overmaas

Van de Gasunie is geen reactie ontvangen.

Van de Provincie Limburg is op 2 januari 2015 een officiële reactie binnengekomen op het voorontwerpbestemmingsplan. De provincie geeft aan dat zij het plan hebben beoordeeld op de provinciale belangen zoals opgenomen in de Interim-Belangenstaat 2012-2013. De provincie ziet geen aanleiding hieromtrent een zienswijze in te dienen.

Van het Waterschap Roer en Overmaas (WRO) is op 23 januari 2015 een reactie ontvangen met een aanvulling op 27 januari 2015. De reactie is ontvangen nadat de inzageperiode is gesloten. In overleg met het waterschap worden de opmerkingen ambtelijk behandeld.

De opmerkingen van WRO zijn de volgende:

1. Bestemming 'Verkeer' langs de Eyserbeek:

Reactie:
'In het bestemmingsplan Kernen Simpelveld staan twee aspecten met betrekking tot de aanwezige watergang niet correct opgenomen in het bestemmingsplan. Het betreft het rood omlijnde gebied. Hier is de bestemming "verkeer" onwenselijk, omdat het hier een zeer smalle doorgang betreft en de bestemming verkeer niet past binnen de uitgangspunten van de bebouwingsvrije zone zoals dat in de Keur staat omschreven. Tevens zijn wij benaderd door één van de bewoners van het doctor Poelsplein. U heeft de bestaande tuinen en het groen dat achter zijn woning en de woning van zijn directe burens ligt, bestemd als "verkeer". Dit zou inhouden dat ter plekke geasfalteerd zou kunnen worden ten behoeve van verkeer of parkeren voor een oppervlakte van circa 1400m². Omdat deze bestemming binnen de beschermingszone van de beek ligt, zou hier een vergunning aangevraagd moeten worden in het kader van de Waterwet. Wij gaan er vanuit dat er hier sprake is van een omissie. Indien dit niet het geval is, wil ik u verzoeken om met ons in overleg te treden over deze bestemmingswijziging. Wij verzoeken u om : 1. de bestemming "Water" over te nemen zoals deze in het vigerende plan is opgenomen (Zie uitsnede hieronder) zodat de watergang en haar oevers in het bestemmingsplan de bescherming krijgen zoals deze ook in de Keur is opgenomen. 2. De bestemming verkeer tussen de woningen en de aan het doctor Poelsplein en de watergang te wijzigen in wonen. 3. De bestemming "Water" in het hele plangebied over te nemen uit het vigerende bestemmingsplan.'
Beantwoording:
Deze reactie is gelijklopend met de ingekomen zienswijze beschreven onder nummer 32. Vandaar dat hier hetzelfde antwoord wordt gegeven. In het vorige bestemmingsplan 'Kern Simpelveld' vastgesteld in 2010, is het gebied bestemd als: - Water.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' is het gebied bestemd als: - Verkeer. In het ontwerpbestemmingsplan Kernen gemeente Simpelveld is langs de Eyserbeek een verkeersbestemming gelegd, meer specifiek tussen de Panneslagerstraat en de Dorpsstraat (ook wel bekend als 'terrein Creuze'), in navolging van de Nota van Uitgangspunten dat de gemeenteraad op 5 september 2013 heeft vastgesteld (bijlage 2 bij de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Hierin staat op pagina 11 beschreven dat de gemeente vanwege de toeristische attractiviteit een fiets- e/of wandelpad wil realiseren langs de Eyserbeek. Op dit gedeelte van de Eyserbeek mist deze voorziening nog als onderdeel van een totaal netwerk van fiets- en wandelpaden in Zuid-Limburg. De verbinding is een nadrukkelijke wens van de gemeente. Echter de uitwerking van het plan voor een fiets- e/o wandelverbinding is nog niet gereed. De planvorming start pas begin 2015. De gemeente heeft dus nog geen duidelijkheid over de technische en financiële haalbaarheid en de vormgeving van een fiets- e/o wandelpad en hoe wordt omgegaan met de aangrenzende percelen. Vanwege het ontbreken van deze onderbouwing en waardoor de uitvoerbaarheid niet is gegarandeerd, zal de bestemming worden gewijzigd bij de vaststelling van het bestemmingsplan conform de vorige bestemming 'water' van het vorige bestemmingsplan Kern Simpelveld 2010. Daarnaast en wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om deze bestemming te kunnen wijzigen naar 'verkeer', zodat de gemeente nadat de plannen voor een fiets- e/o wandelpad gereed en uitvoerbaar zijn, een verkorte bestemmingsplanprocedure kan volgen. Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan: • De verkeersbestemming in het talud van de Eyserbeek gelegen tussen Panneslagerstraat en Dorpsstraat (terrein Creuze) wijzigen in de vorige bestemming conform het vorige bestemmingsplan Kern Simpelveld 2010. • Tevens wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen in de bestemming 'verkeer'.

2. Opnemen Bestemming 'Leiding-riool'

Reactie: De rioolwatertransportleiding 55.51 "Bocholtz – Simpelveld" is juist weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan Kernen Simpelveld. De leiding ligt nabij Rodeput in de groenstrook. In de toelichting, artikel 6 Overige aspecten is in lid 6.1 de planologische relevantie van de leiding vermeld. Ook is vermeld dat in de regels een beschermingsregime voor de leiding is opgenomen. Deze beschermingsregime is niet opgenomen in de regels van het bestemmingsplan Kernen Simpelveld. In de regels zijn geen regels Leiding - Riool met een dubbelbestemming voor de planologische bescherming van de leiding opgenomen. De gemeente wordt verzocht om de regel Leiding - Riool te verwerken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
Beantwoording: In het bestemmingsplan Kern Simpelveld 2010 stond een regel opgenomen met betrekking tot leiding-riool. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is per abuis geen artikel opgenomen in de regels, maar wel op de verbeelding. Deze regel zal alsnog bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden opgenomen, conform het vorige bestemmingsplan Kern Simpelveld 2010. Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan: In de regels wordt een regel 'leiding-riool' toegevoegd conform artikel 18 van het vorige bestemmingsplan Kern Simpelveld 2010: Artikel ... Leiding – Riool 1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende

bestemming(en), mede bestemd voor de rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool'.

....2 *Bouwregels*

Op de voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden is het niet toegestaan te bouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten.

....3 *Ontheffing van de bouwregels*

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 18.2, ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen de beschermingszone van de leiding mits:

- a het belang van de leiding niet onevenredig wordt aangetast;
- b door deze werken en werkzaamheden geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende rioolwatertransportleiding;
- c bebouwing mogelijk is op grond van de overige bestemmingen van deze gronden.

Burgemeester en Wethouders winnen, alvorens ontheffing te verlenen, advies in bij de leidingbeheerder zijnde het waterschapsbedrijf Limburg.

....4 *Aanlegvergunning*

....4.1 *Werken en werkzaamheden*

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a de aanleg van oppervlakteverhardingen;
- b het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplanting;
- c het wijzigen van het bodemniveau (ophogen en afgraven);
- d het verrichten van anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e het heien of anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem.

....4.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 18.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op voor normale onderhoudswerkzaamheden en werken die plaatsvinden binnen het kader van een normaal bodemgebruik.

....4.3 *Toelaatbaarheid*

De in lid 18.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a het belang van de leiding niet onevenredig wordt aangetast;
- b door deze werken en werkzaamheden geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende rioolwatertransportleiding.

Burgemeester en Wethouders winnen, alvorens ontheffing te verlenen, advies in bij de leidingbeheerder zijnde het Waterschapsbedrijf Limburg.

E. PROCEDURE

De nota van zienswijzen wordt ter instemming voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Alle wijzigingsvoorstellen worden verwerkt in een 'vast te stellen bestemmingsplan'. Dit 'vast te stellen bestemmingsplan', inclusief de 'nota van zienswijzen', het 'raadsvoorstel' en het 'raadsbesluit' worden ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken heeft vastgesteld, zal het 'vastgestelde bestemmingsplan' wederom ter inzage worden gelegd. Er bestaat dan nog een mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State in Den Haag.