



# **Bestemmingsplan**

- Toelichting -

Markt 11 te Simpelveld

Gemeente Simpelveld





# **Bestemmingsplan**

Markt 11 te Simpelveld

Gemeente Simpelveld

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Onderdeel:     | Toelichting                 |
| IDN-nummer:    | NL.IMRO.0965.BpMarkt11-VG01 |
| Projectnummer: | M219918                     |
| Status:        | vastgesteld                 |
| Datum:         | 5 december 2022             |



# Inhoudsopgave

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                   | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding planherziening                  | 5         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied           | 5         |
| 1.3 Vigerende planologisch-juridische situatie | 7         |
| 1.4 Bij het plan horende stukken               | 8         |
| 1.5 Leeswijzer                                 | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2 Plangebied</b>                  | <b>9</b>  |
| 2.1 Ruimtelijke en functionele structuur       | 9         |
| 2.2 Foto's bestaande situatie                  | 9         |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleid</b>                      | <b>11</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                | 11        |
| 3.2 Provinciaal beleid                         | 14        |
| 3.3 Regionaal beleid                           | 16        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                        | 18        |
| <b>Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden</b>             | <b>19</b> |
| 4.1 Beoogde planontwikkeling                   | 19        |
| 4.2 Ruimtelijke effecten                       | 22        |
| <b>Hoofdstuk 5 Milieuaspecten</b>              | <b>25</b> |
| 5.1 Besluit Milieueffectrapportage             | 25        |
| 5.2 Bodem                                      | 26        |
| 5.3 Archeologie                                | 28        |
| 5.4 Geluid                                     | 30        |
| 5.5 Luchtkwaliteit                             | 32        |
| 5.6 Externe veiligheid                         | 33        |
| 5.7 Milieuzonering                             | 35        |
| 5.8 Natuurbescherming                          | 36        |
| <b>Hoofdstuk 6 Waterparagraaf</b>              | <b>41</b> |
| 6.1 Nationaal waterplan                        | 41        |
| 6.2 Provinciaal beleid                         | 41        |
| 6.3 Afhandeling afval- en hemelwater           | 41        |
| 6.4 Conclusie waterhuishouding                 | 42        |
| <b>Hoofdstuk 7 Overige aspecten</b>            | <b>43</b> |
| 7.1 Kabels en leidingen                        | 43        |
| 7.2 Verkeer en parkeren                        | 43        |
| 7.3 Duurzaamheid                               | 44        |

|                    |                                               |           |
|--------------------|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 8</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                        | <b>45</b> |
| 8.1                | Grondexploitatie                              | 45        |
| 8.2                | Planschade                                    | 45        |
| <b>Hoofdstuk 9</b> | <b>Juridische aspecten</b>                    | <b>47</b> |
| 9.1                | Algemene plansystematiek en juridische opbouw | 47        |
| 9.2                | Vooroverleg                                   | 49        |
| 9.3                | Inspraak                                      | 49        |
| 9.4                | Formele procedure                             | 49        |

# Hoofdstuk 1 Inleiding

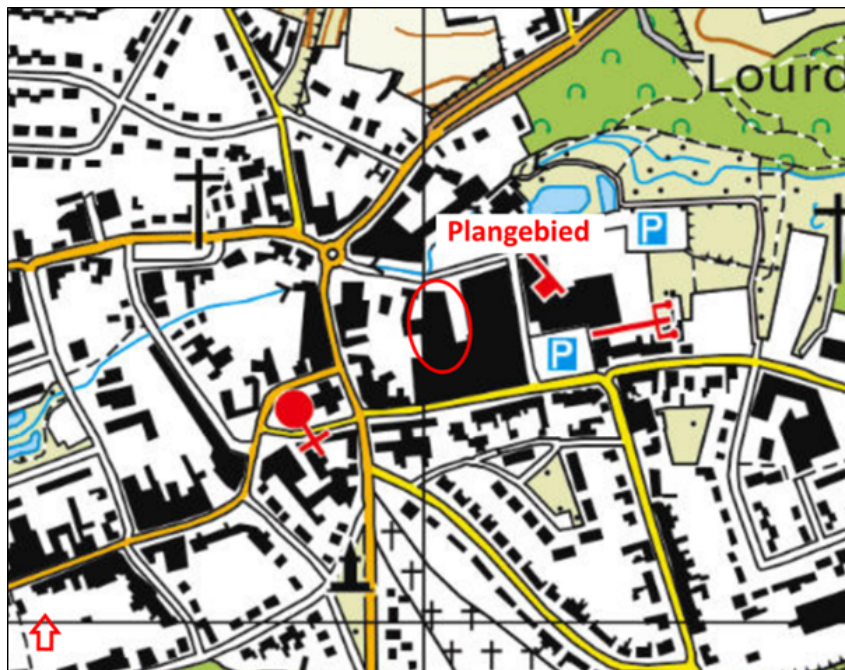
## 1.1 Aanleiding planherziening

Op de locatie Markt 11 te Simpelveld is een bestaand bouwcenter aanwezig, gericht op de verkoop van bouwmaterialen. Betreffend bedrijf is bekend onder de naam 'Muyrers & Wijnen Bouwmaterialen B.V.'. Deze locatie is gelegen in het centrum van Simpelveld en kadastraal bekend als gemeente Simpelveld - sectie B - nummers 2841, 3270, 3272, 3440 (gedeeltelijk) en 3507. Initiatiefnemer is voornemens om ter plekke van onderhavig plangebied een herontwikkeling door te voeren. Daartoe wordt allereerst beoogd om de bestaande bebouwing te slopen. Daarop aansluitend wordt beoogd om passende nieuwbouw te realiseren in de vorm van een appartementengebouw met een commerciële ruimte aan de straatzijde. In het appartementengebouw worden 26 levensloopbestendige appartementen beoogd.

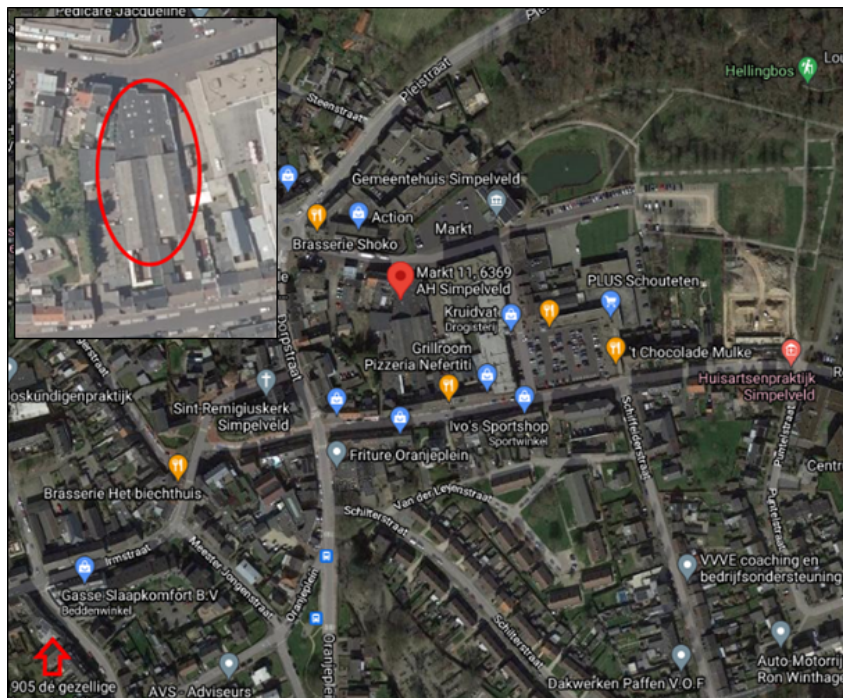
Ter plekke van de locatie Markt 11 Simpelveld is het geldende bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' inclusief herziening van kracht, vastgesteld door de raad van de gemeente Simpelveld op 26 maart 2015. Onderhavige locatie is bestemd tot 'Centrum'. Aangezien onderhavige ontwikkeling niet past binnen het geldend planologisch-juridisch kader, beoogt initiatiefnemer een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor onderhavige bestemmingsplanwijziging.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen op de locatie Markt 11 te Simpelveld, gelegen in het centrum van Simpelveld. Ter plekke van onderhavige locatie is 'Bouwcenter Muyrers & Wijnen' gevestigd. Op onderhavige locatie is ruim 1.800 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig.

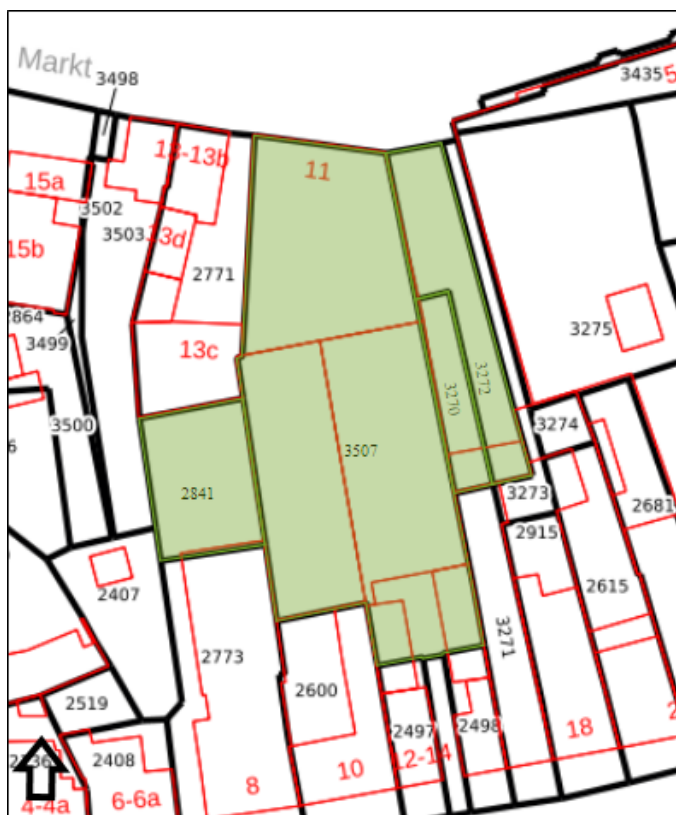


*Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied*



*Luchtfoto met aanduiding plangebied*

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Simpelveld - sectie B - nummers 2841, 3270, 3272, 3440 (gedeeltelijk) en 3507.



*Kadastrale kaart met aanduiding plangebied*

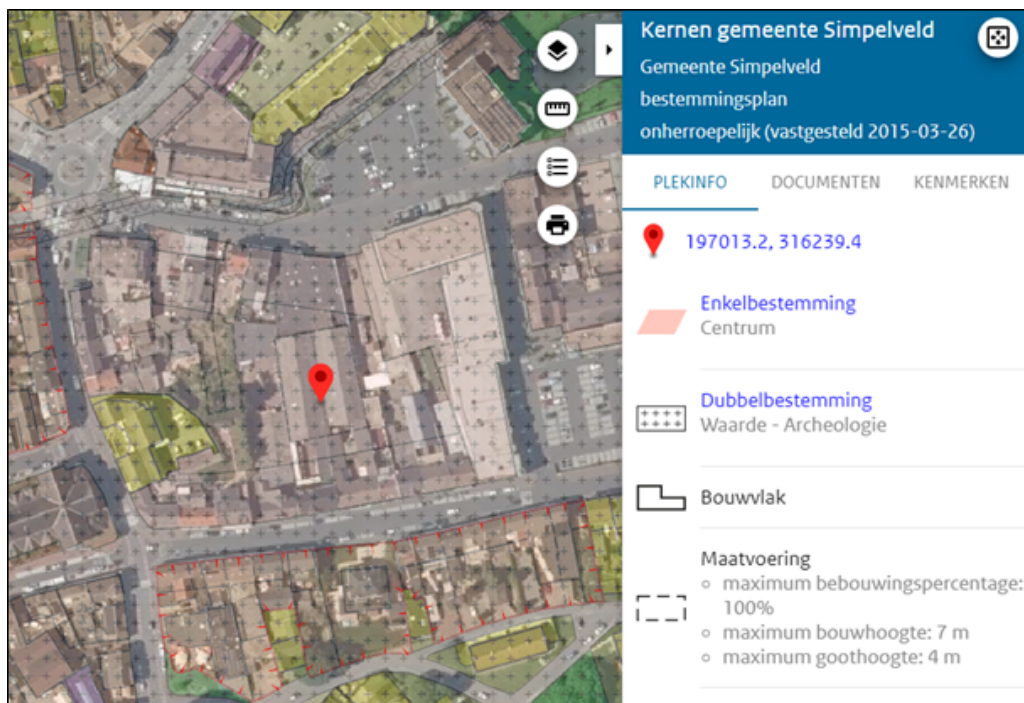
### 1.3 Vigerende planologisch-juridische situatie

Ter plekke van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kernen gemeente Sijpe' inclusief herziening van kracht, vastgesteld door de raad van de gemeente Sijpe op 26 maart 2015. Op grond van het bestemmingsplan is onderhavig plangebied bestemd tot 'Centrum' met bijbehorend bouwvlak.

Bovendien zijn ter plekke van onderhavige locatie diverse maatvoeringsaanduidingen van toepassing. Aan de noordzijde van het plangebied is de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage: 100%, maximum bouwhoogte: 12m, maximum goothoogte: 8m' van toepassing. Met name aan de oost- en westzijde van het plangebied geldt een maximum bebouwingspercentage van 80% en een maximale bouw- en goothoogte van 4 meter. Bovendien dient in het centrum van het plangebied te worden uitgegaan van een maximum bebouwingspercentage van 100%, een maximale bouwhoogte van 7 meter en een maximale goothoogte van 4 meter.

Tot slot is ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing.

De situatie wordt verduidelijkt aan de hand van de volgende figuur.



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen gemeente Sijpe' met aanduiding plangebied (rode cursor)*

Op basis van artikel 7.1.1 sub d en l van de planregels geldt als uitgangspunt dat de voor 'Centrum' aangewezen gronden onder andere zijn bestemd voor detailhandel, horeca categorie 1, 2 en 3, dienstverlening en bestaande woningen. Initiatiefnemer heeft de wens om ter plekke van onderhavige locatie een nieuw appartementengebouw te realiseren met 26 levensloopbestendige woningen en een commerciële ruimte in de plint van het gebouw. De ontwikkeling ziet dan ook op het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad, hetgeen niet in overeenstemming is met het geldend planologisch-juridisch kader.

In het geldende bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkings- danwel wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om alsnog onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. De planontwikkeling is enkel mogelijk middels het doorlopen van een separate bestemmingsplanprocedure.

#### **1.4 Bij het plan horende stukken**

Het bestemmingsplan 'Markt 11 te Simpelveld' bestaat uit een toelichting ('onderbouwing'), regels ('voorschriften') en een verbeelding ('kaart'). Ter onderbouwing van de toelichting is een aantal onderzoeken uitgevoerd, waarvan de rapportages als bijlagen zijn toegevoegd.

#### **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 1 is de aanleiding en het doel van de planontwikkeling beschreven. Tevens is inzicht verstrekt in de exacte ligging en begrenzing van het plangebied en het ter plekke vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 gaat kort in op de bestaande ruimtelijke en functionele structuur ter plekke van het plangebied.

Ter plekke van onderhavig plangebied is sprake van divers beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Het voor voorliggende planontwikkeling relevante beleid wordt in hoofdstuk 3 uiteengezet, alsmede wordt beschreven hoe de ontwikkeling zich tot het betreffende beleid verhoudt.

De randvoorwaarden en uitgangspunten van de planontwikkeling worden beschreven in hoofdstuk 4.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de planontwikkeling getoetst ten aanzien van diverse milieuaspecten, zoals bodem, archeologie, geluid e.d..

Één van de verplichtingen bij ruimtelijke plannen is het opstellen van een waterparagraaf. Daarin wordt de uitwerking van het plan op het watersysteem beschreven en wordt aangegeven welke eisen het watersysteem aan het plan oplegt. Dit komt aan de orde in hoofdstuk 6.

Naast de milieuaspecten en de waterparagraaf zal in hoofdstuk 7 een aantal overige aspecten (kabels en leidingen, verkeer en parkeren en duurzaam bouwen) worden beschreven.

Voor iedere planontwikkeling dient de economische uitvoerbaarheid inzichtelijk te worden gemaakt. Daarop wordt ingegaan in hoofdstuk 8.

In hoofdstuk 9 zal worden ingegaan op de juridische aspecten van voorliggend bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 2 Plangebied

### 2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een centrumgebied waarbij sprake is van een samenspel van woningen, bedrijfsfuncties, detailhandel en horeca. Bovendien is aan de noordzijde van het plangebied een ruime openbare parkeerplaats gelegen.

### 2.2 Foto's bestaande situatie

De bestaande situatie ter plekke van het plangebied wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.





*Foto's bestaande situatie*

## Hoofdstuk 3      Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Strategische Visie 2013-2023 en de gemeentelijke woonvisie.

### 3.1      Rijksbeleid

#### 3.1.1      Nationale Omgevingsvisie(NOVI)

Voorsortierend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is op 11 september 2021 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI biedt het Rijk een duurzaam toekomstperspectief voor onze leefomgeving. Met ruim 17 miljoen mensen op ruim 41.000 km<sup>2</sup> is het belangrijk goede keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag, om Nederland over 30 jaar nog steeds een plek te laten zijn waar het goed wonen, werken en recreëren is.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de 21 nationale belangen die in de NOVI worden onderscheiden. De belangrijkste keuzes zijn:

- De inpassing van duurzame energie(opwekking) met oog voor omgevingskwaliteit.
- Het bieden van ruimte voor een overgang naar een circulaire economie.
- Woningbouw faciliteren in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
- Landgebruik meer in balans laten zijn met natuurlijke systemen.

Het realiseren van deze wensen, het benutten van kansen en het oplossen van knelpunten vraagt om samenwerking tussen overheden. Zowel bij nationale vraagstukken als bij gebiedsgerichte regionale opgaven.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

#### *1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. We reserveren voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.
- We maken de energie-infrastructuur geschikt voor duurzame energiebronnen en reserveren daarvoor ruimte.
- We passen duurzame energie in met oog voor de kwaliteit van de omgeving en combineren deze zo veel mogelijk met andere functies, zoals zonnepanelen op daken en clustering van windmolens. Voor de inpassing van duurzame energie op land worden regionale energiestrategieën opgesteld.

#### *2. Duurzaam economisch groeipotentieel*

- De Nederlandse economie verandert van karakter en is in 2050 geheel circulair en de broeikasgasemissies zijn dan met 95% gereduceerd, met 55% reductie als beoogd tussendoel in 2030.
- We zetten in op optimale (inter)nationale bereikbaarheid van steden en economische kerngebieden in het Stedelijk Netwerk Nederland.
- Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

### *3. Sterke en gezonde steden en regio's*

- We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-) infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is.
- Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
- Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
- We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
- We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
- We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
- Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verknoot. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
- Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

### *4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.

### Conclusie

Met betrekking tot het planvoornemen zijn er weinig directe en concrete raakvlakken tussen deze visies en onderhavig plan, anders dan de meer algemene uitgangspunten ten aanzien van een veilige en gezonde leefomgeving, duurzaam ruimtegebruik, etc. Op deze onderwerpen wordt in navolgende paragrafen en hoofdstukken nader ingegaan. In paragraaf 3.1.2 wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

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

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

in die behoefte kan worden voorzien.

Onderhavige planontwikkeling voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing op de locatie Markt 11 Sijpeld en het realiseren van een nieuw appartementengebouw met 26 levensloopbestendige appartementen. Uit jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 16 september 2015, 201501297/1/R4) blijkt dat het realiseren van maximaal 11 woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Omdat voorliggende planontwikkeling ziet op het realiseren van 26 appartementen, wordt deze aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro van toepassing is.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van 26 levensloopbestendige appartementen. Deze woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Sijpeld, in de directe nabijheid van noodzakelijke voorzieningen zoals een supermarkt of drogisterij. Het bouwplan ziet op het realiseren van levensloopbestendige appartementen. Aan dit type woningen bestaat een grote behoefte. Omdat sprake is van een 'goed woningbouwplan' als bedoeld in de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen', is compensatie niet aan de orde. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plan voorziet in een concrete woonbehoefte binnen stedelijk gebied.

### **3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijkswaagen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

### **3.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)**

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

### **3.1.5 Conclusie Rijksbeleid**

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.





*Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied*

## Provinciaalwoonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.

De gemeenteraad van Simpelveld heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 22 september 2016. Onderhavig plan voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie en de in dat verband op 4 februari

2021 vastgestelde beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. In paragraaf 3.3 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

### **3.2.3 Conclusie provinciaal beleid**

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

Vooropgesteld moet worden dat het plangebied niet is gelegen binnen een provinciaal beschermingsgebied. Bovendien voldoet het plan aan het provinciale woonbeleid en aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg**

Op 22 september 2016 heeft de gemeenteraad van Simpelveld ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 16 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Beekdaelen, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), die eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- I. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- II. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- III. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- IV. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Op grond van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) dienen aan de bestaande planvoorraad toe te voegen woningen te worden gecompenseerd, hetzij middels fysieke sloop hetzij middels doen van een financiële storting in het (regionale) sloopfonds.

### **3.3.2 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'**

De gemeenteraad van Simpelveld heeft op 4 februari 2021 de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Deze beleidsregel komt in de plaats van de eerder vastgestelde beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

Op grond van de nieuwe beleidsregel hoeven 'goede woningbouwplannen' niet meer te worden gecompenseerd. Of sprake is van een goed woningbouwplan wordt bepaald aan de hand van drie criteria:

#### *Criterion 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde*

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

#### *Criterion 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar*

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- Criterion 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- Criterion 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

#### *Criterion 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd*

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

#### Toets criteria

Onderhavig plan voorziet in het slopen van een bestaande bedrijfslocatie en het oprichten van een nieuw appartementengebouw op de locatie Markt 11 Simpelveld. Op deze wijze is sprake van herstructurering van het centrumgebied waarbij een duurzame en toekomstbestendige invulling wordt gegeven aan het plangebied. Bovendien is sprake van een verbetering van de uitstraling van de plek en het voorkomen van mogelijke leegstand in de toekomst.

Voorzien wordt in 26 levensloopbestendige appartementen. Dit woningtype is in overeenstemming met het actuele ruimtelijke en kwalitatieve afwegingskader voor woningbouwplannen.

Bovendien zal het beoogde planvoornemen op korte termijn worden voorgelegd aan de bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van Parkstad.

### **3.3.3 Conclusie regionaal beleid**

Voorliggende planontwikkeling voldoet aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Strategische visie 2013-2023**

Met de Strategische visie 2013-2023 biedt de gemeente Simpelveld een algemeen kader waarin op hoofdlijnen staat beschreven op welke manier de gemeente zich wil profileren, op welke speerpunten de gemeente zich de komende jaren gaat richten, en welke uitstraling de gemeente wil hebben naar haar burgers.

Eén van de speerpunten in de strategische visie is kwaliteit, leefbaarheid en veiligheid van de leefomgeving. In het kader van voorliggende planontwikkeling wordt beoogd om middels herbestemming kwalitatief goede woningen te realiseren, tegemoetkomend aan de vraag. Kwalitatief betere woningen leiden in z'n algemeenheid tot een meer leefbare, en vaak daarmee samenhangend een veiligere, omgeving.

Vorenstaande bezien levert voorliggende planontwikkeling een bijdrage aan het speerpunt van de strategische visie om de kwaliteit, leefbaarheid en veiligheid van de leefomgeving te verbeteren.

### **3.4.2 Regionale Woonvisie Parkstad 2017-2021 (gemeentelijke woonvisie Simpelveld)**

In 2016 zijn de Parkstad gemeenten gestart met het opstellen van een nieuwe regionale Woonvisie. Elke gemeente -waaronder ook Simpelveld- heeft deze regionale visie vertaald naar de lokale situatie.

De gemeente Simpelveld werkt met andere Parkstadgemeenten samen om de woon- en leefomgeving in de regio Parkstad Limburg te verbeteren. Een belangrijke randvoorwaarde om de woon- en leefomgeving te verbeteren, is het in balans brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het realiseren van 26 appartementen met een levensloopbestendig karakter. Met deze woningen wordt een toevoeging beoogd aan een kwalitatief hoogwaardig woonklimaat.

Gezien de vergrijzing zijn toevoegingen vooral gewenst in de vorm van levensloopgeschikte woningen. Op onderhavige locatie worden nieuwe appartementen beoogd waarbij alle voorzieningen op één bouwlaag worden voorzien. Bovendien wordt het complex voorzien van een lift. Derhalve kunnen de nieuwe appartementen als levensloopbestendige woningen worden aangeduid.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen voldoet aan de Regionale Woonvisie Parkstad 2017-2021.

### **3.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid**

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

## Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

### 4.1 Beoogde planontwikkeling

Momenteel is op de locatie Markt 11 te Simpelveld bouwcenter 'Muyrers & Wijnen Bouwmaterialen B.V.' gevestigd. Dit bedrijf is gespecialiseerd in de verkoop van bouwmaterialen. Het bedrijf is gelegen in het centrum van Simpelveld en kadastraal bekend als gemeente Simpelveld - sectie B - nummers 3270, 3272, 3507 en 2841. Initiatiefnemer is voornemens om ter plekke van onderhavig plangebied een herontwikkeling door te voeren. Daartoe wordt allereerst beoogd om de bestaande bebouwing te slopen. Daarop aansluitend wordt beoogd om passende nieuwbouw te realiseren in de vorm van een appartementengebouw met een commerciële plint aan de straatzijde. Deze commerciële plint kan vrij worden ingevuld ten behoeve van onder andere detailhandel, horeca of dienstverlening. Bovendien worden in het pand 26 levensloopbestendige appartementen beoogd.

Parkeren is beoogd aan de zuidzijde van de locatie. Ter plekke wordt de aanleg van 26 parkeerplaatsen beoogd. Tot slot is op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig voor de gescheiden opslag en inzameling van bedrijfsafval en huishoudelijk afval.

De beoogde situatie wordt aan de hand van navolgende figuur inzichtelijk gemaakt.



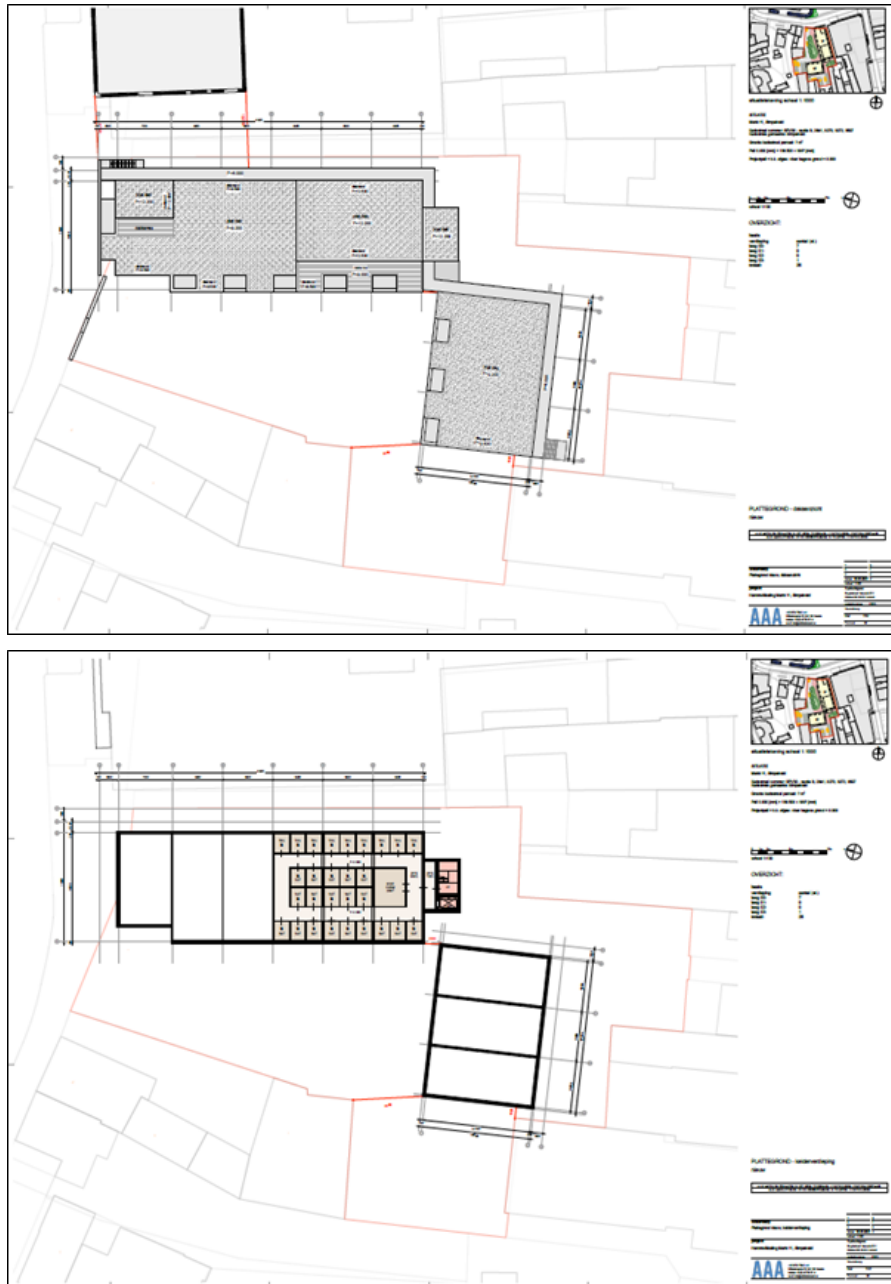
*Uitsnede situatietekening beoogde situatie*

Met inachtneming van bovenstaande figuur blijkt dat de nieuwe bebouwing een kelder, begane grondvloer, twee verdiepingvloeren en een optopping in de vorm van een penthouse omvat. In de kelder worden bergingen van elk 5 m<sup>2</sup> beoogd ten behoeve van de woonappartementen. Daarnaast wordt in de kelder een ruimte voorzien waar de bewoners hun scootmobielen kunnen plaatsen.

Op de begane grondvloer wordt een commerciële ruimte voorzien met een bruto vloeroppervlak van circa 160 m<sup>2</sup>. Daarnaast worden op de begane grond 7 woonappartementen beoogd. Bovendien worden zowel op de eerste verdieping als de tweede verdieping 9 appartementen beoogd. Bovendien wordt op de derde verdieping een penthouse gerealiseerd. De appartementen hebben een bruto vloeroppervlak van circa 100 m<sup>2</sup>. Elk appartement heeft een bergingsruimte, keuken, woonkamer, badkamer en twee slaapkamers. Daarnaast is het gebouw toegankelijk via een trapopgang en daarnaast is in het pand een lift aanwezig.







*Uitsnede plattegrondtekeningen beoogde situatie*

## 4.2 Ruimtelijke effecten

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

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing (circa 1.800 m<sup>2</sup>) te slopen en vervolgens ter plekke passende nieuwbouw te realiseren in de vorm van een appartementengebouw met een commerciële ruimte aan de straatzijde. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat ter plekke een kleiner bouwvolume met een oppervlak van circa 1.250 m<sup>2</sup> wordt gerealiseerd waardoor het oppervlak aan bebouwing in de toekomstige situatie afneemt. Daarnaast wordt op eigen terrein voorzien in parkeergelegenheid. Derhalve wordt geconcludeerd dat met onderhavige ontwikkeling aan het plangebied een duurzame en toekomstbestendige invulling wordt gegeven.

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijk-visuele effecten vanwege voorliggend bouwplan aanvaardbaar zijn.



## Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

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

### 5.1 Besluit Milieueffectrapportage

Bij woningbouw kan er sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onderdeel D 11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'

Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (de drempel), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van passende nieuwbouw waar de realisatie van een commerciële ruimte en 26 appartementen wordt beoogd. De voorgenomen activiteit blijft hiermee ruimschoots onder de drempel en is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Met de aanpassing van het Besluit m.e.r., zoals deze 7 juli 2017 in werking is getreden, gelden deze procedurele en inhoudsvereisten ook voor activiteiten onder de drempelwaarden.

Bij elk nieuwbouwplan dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden, bestaand uit een apart besluit in een zo vroeg mogelijke planfase waarin expliciet wordt aangetoond of er sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten nadat er een afweging heeft plaatsgevonden aangaande de volgende drie criteria:

- a. de kenmerken van de projecten;
- b. de plaats van de projecten;
- c. de kenmerken van de potentiële effecten.

Ad. a. de kenmerken van het project

- De omvang van het project:

Het plangebied is circa 2000 m<sup>2</sup> groot. Ter plaatse is een bedrijfslocatie aanwezig waar momenteel een bouwcenter wordt geëxploiteerd. Het plangebied heeft de bestemming 'Centrum'.

- De cumulatie met andere projecten:

In en om het plangebied zijn geen relevante activiteiten of projecten waarmee rekening moet worden gehouden in de beoordeling.

- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen:

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen verandert niet als gevolg van de realisatie van de nieuwe bebouwing. Dit onderdeel geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

- De productie van afvalstoffen:

Zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase vindt er geen productie plaats van afvalstoffen, anders dan regulier bouw- en huishoudelijk afval.

- Verontreiniging en hinder:

Tijdens de realisatiefase is er wellicht enige hinder in de vorm van geluid en mogelijk trillingen. Het (aannemers)bedrijf welke verantwoordelijk is voor de uitvoering van de realisatie zal zich moeten houden aan de algemene wet en regelgeving en de geldende milieuwetgeving.

- Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

Woningen zijn geen risicobron. In paragraaf 5.6 hieronder is daarnaast geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit het plaatsgebonden en groepsrisico ten aanzien van inrichtingen, transportassen en buisleidingen.

Ad. b. de plaats van het project

- Het bestaand grondgebruik:

Het plangebied is momenteel in gebruik als bedrijfslocatie. Ter plekke is een ruim oppervlak aan bebouwing aanwezig en daarnaast is het buitenterrein in gebruik ten behoeve van opslag. Het plangebied wordt omgeven door een diversiteit aan functies, namelijk woningen, bedrijfsfuncties, detailhandel en horeca.

- Natuurlijke hulpbronnen:

Ter plaatse van het plangebied zijn geen relevante natuurlijke hulpbronnen die bijdragen aan het planvoornemen dan wel een effect hebben op het plan.

- Opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu:

Uit de beoordeling van de planologisch relevante milieuaspecten in de volgende paragrafen komt naar voren dat het planvoornemen deze aspecten niet belemmert.

Ad. c. de kenmerken van de potentiële effecten

Beoogd wordt met het planvoornemen een nieuw gebouw te realiseren waarbij ruimte wordt voorzien voor de ontwikkeling van een commerciële ruimte en woondoeleinden. Bij de realisatie wordt zowel aan de geldende algemene wet- en regelgeving als aan de geldende milieuwetgeving voldaan. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang, dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

## 5.2 Bodem

### 5.2.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Bij voorliggend planvoornemen vindt een planologische functiewijziging plaats. Tevens zullen ter plekke ten behoeve van de beoogde woningen nieuwe verblijfsruimtes worden gecreëerd. Voor voorliggend voornemen heeft dan ook een verkennend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden.

### 5.2.2 Verricht bodemonderzoek (2005)

In het besluit van Provincie Limburg van 30 augustus 2005, bijgevoegd als Bijlage 1 wordt aangegeven dat in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken op onderhavige locatie hebben aangetoond dat ter plekke een bodemverontreiniging aanwezig was. In het oorspronkelijke saneringsplan is vastgelegd dat de volledige, multifunctionele, sanering van grond en grondwater ongeveer zes maanden in beslag zou nemen. Bij de sanering van de grond is circa 25 m<sup>3</sup> verontreinigde grond achtergebleven als gevolg van civieltechnische beperkingen. Een verdere ontgraving was destijds niet mogelijk in verband met de risico's van verzakking van het gebouw.

De actieve onttrekking van grondwater ten behoeve van de sanering van het grondwater heeft plaatsgevonden in de jaren 2000-2002. Alhoewel in deze periode een zekere afname van de concentraties aan minerale olie en vluchtige aromaten was bereikt, bleek het grondwater plaatselijk nog sterk verontreinigd te zijn. Het rendement van de onttrekking in termen van de afname van verontreiniging in verhouding tot de kosten was echter laag. Deze constatering gecombineerd met het feit dat uit de resultaten van de monitoring van de verontreinigingsvlek bleek dat de grondwaterverontreiniging zich sinds 2002 niet heeft verspreid, maakt dat een afronding van de sanering op korte termijn destijds niet persé noodzakelijk werd geacht. Het was de bedoeling van de eigenaar van de locatie om de restverontreiniging in het grondwater alsnog multifunctioneel te saneren op het moment dat de restverontreiniging in de grond zou kunnen worden ontgraven. Dit zou kunnen plaatsvinden op het moment dat in het kader van ontwikkelingen op de locatie de huidige bebouwing zou worden gesloopt. Destijds waren plannen om het centrumgebied van Simpelveld te revitaliseren, maar was nog niet duidelijk wanneer dit het geval zou zijn en of de onderhavige locatie daar dan deel van zou gaan uitmaken.

Het oorspronkelijke saneringsplan werd aangevuld met een monitoringsplan. Volgens het plan werd aanvankelijk jaarlijks de grondwaterkwaliteit in een aantal geselecteerde peilbuizen bepaald. Als daaruit zou blijken dat de verontreiniging zich niet verder had verspreid, kon de afronding van de sanering worden uitgesteld tot het moment dat de restverontreiniging in de grond kon worden ontgraven na sloop van de huidige bebouwing. Mocht onverhoopt de verontreiniging zich toch gaan verspreiden, zouden beheersmaatregelen worden opgestart.

Naar aanleiding van dit plan van aanpak werd vervolgens meermaals een grondwatermonitoring uitgevoerd op onderhavige locatie welke inzicht gaf in de vraag of in de praktijk sprake is van een actueel verspreidingsrisico. Deze grondwatermonitoring heeft plaatsgevonden in de jaren 2006, 2007, 2008, 2009 en 2014.

Omdat onderhavig planvoornemen gepaard gaat met het slopen van de bestaande bebouwing en het herontwikkelen van het plangebied, ligt het op de weg van initiatiefnemer om na sloop de restverontreiniging in het grondwater alsnog multifunctioneel te saneren.

Daar de bodem op onderhavige locatie meer dan 15 jaar geleden is onderzocht, dient eveneens een nieuw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Hierin dient de situatie van de verontreiniging van de ondergrondse benzinetank opnieuw in beeld te worden gebracht. Provincie Limburg dient hierbij betrokken te worden daar zij bevoegd gezag is op grond van de Wet bodembescherming als het gaat over ernstige bodem- dan wel grondwaterverontreinigingen. Tevens dient onderzoek naar asbest plaats te vinden evenals een onderzoek naar PFAS.

Daarop aansluitend zal in de planregels van voorliggend bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen waarmee wordt geborgd dat voorafgaand aan de bouw van het nieuwe hoofdgebouw, de restverontreiniging in het grondwater multifunctioneel moet zijn gesaneerd. Daarnaast dient uit bodemonderzoek(en) te blijken dat de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de beoogde functie.

### 5.2.3 Conclusie bodem

Het aspect bodem leidt - met inachtneming van de vast te leggen voorwaardelijke verplichting - niet tot belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

## 5.3 Archeologie

### 5.3.1 Algemeen

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

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

### 5.3.2 Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Erfgoedwet)

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen.

In de wet wordt het culturele erfgoed, en dan met name het archeologische erfgoed, beschermd. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen verstaan, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De fysieke overblijfselen kunnen zich zowel in als boven de grond bevinden.

De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard. Opgravingen vinden alleen plaats indien behoud in situ (dus in de bodem) niet mogelijk is;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'. In een vroegtijdig stadium moeten initiatiefnemers aangeven hoe met eventuele archeologische waarden wordt omgegaan in geval van bodemversturende activiteiten. In beginsel dient er dus een verkennend vooronderzoek plaats te vinden bij dergelijke activiteiten. Er kan een uitzondering worden gemaakt, indien het plangebied kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> en er binnen een straal van 50 meter geen vondsten zijn gedaan in het verleden;
- de initiatiefnemer tot ruimtelijke plannen betaalt het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is bepaald dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Gemeenten dienen in beginsel te beschikken over een archeologische basiskaart. Daarnaast beschikt de provincie Limburg over de Cultuurhistorische Waarden Kaart, waarin binnen diverse kaartlagen bijvoorbeeld

de archeologische verwachtingswaarde kan worden bekeken en de in het verleden gedane vondsten.

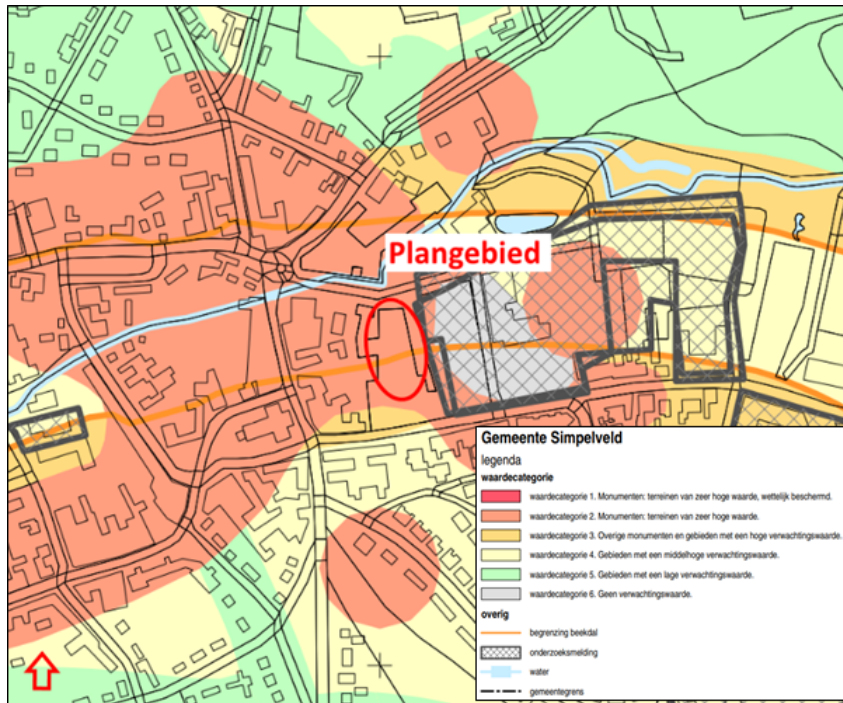
Bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij vrijstellingen op bestaande plannen, dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden er in de bodem verwacht worden en hoe men met deze waarden om zal gaan. Op basis hiervan kunnen gemeenten bij de verlening van omgevingsvergunningen eisen stellen met betrekking tot het aspect archeologie.

Ten behoeve van het gemeentelijk archeologiebeleid is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. De verschillende archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de aanwezigheid en verwachte aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente.

### 5.3.3 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Simpelveld beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart.

Gelet op deze kaart is onderhavig plangebied gelegen in 'Waardecategorie 2 'Monumenten: terreinen van zeer hoge waarde'. Bovendien is het meest noordelijke deel van onderhavige locatie gelegen binnen de begrenzing van een beekdal.



*Uitsnede Gemeentelijke beleidskaart met aanduiding plangebied*

De gemeente Simpelveld heeft de archeologische verwachtingswaarden vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in het bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld'. Gelet op de regels van deze dubbelbestemming is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk, indien bodemversturende activiteiten bij een diepte groter dan 40 cm plaatsvinden en als de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>.

Momenteel is op onderhavige locatie aan de Markt 11 te Simpelveld een bestaand bouwcenter aanwezig. De beoogde bebouwing wordt gedeeltelijk voorzien op de gronden waar momenteel de bestaande bebouwing aanwezig is. Gelet op de bestaande bebouwing ter plaatse is het momenteel niet mogelijk om ter plekke - na uitvoering van het archeologisch bureauonderzoek - een archeologisch veldonderzoek uit te voeren. In dat verband heeft archeologisch onderzoeksbureau ArcheoPro ten behoeve van voorliggende bestemmingsplanprocedure een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, hetgeen is bijgevoegd als Bijlage

2.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat voor het plangebied een hoge verwachting voor afgedekte bijzondere (paleoecologische, landschapsgenetische en natte archeologische) datasets en uit alle perioden geldt alsmede een hoge verwachting voor archeologische off site en beekdalgerelateerde resten uit alle periodes vanaf de Romeinse tijd. Tevens geldt een middelhoge verwachting voor nederzettingsresten en grafvelden uit alle periodes vanaf het neolithicum. Voor alle andere complexen geldt een lage verwachting op basis van het bureauonderzoek.

Op basis van de resultaten van de bureaustudie en de daarin geformuleerde (middel)hoge archeologische verwachting voor resten uit het neolithicum of latere perioden wordt geadviseerd om een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van archeologische nederzettings- en off site resten binnen het plangebied. Deze resten kunnen een relevante kenniswinst opleveren over het gebruik van het Eyserbeekdal en de bijbehorende beekdalranden in het verleden. Tegelijkertijd is nog onbekend welke impact de huidige bebouwing op het bodemarchief (inclusief archeologische resten) heeft gehad.

Geadviseerd wordt om het vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een archeologische begeleiding (IVO-P variant archeologische begeleiding, KNA-protocol 4003,) met de optie van doorstart naar een opgraving (KNA-protocol 4004), waarbij de sloop van ondergrondse moderne bouwelementen pas plaatsvindt na beëindiging van de begeleiding c.q. de opgraving dan wel ter plaatse van terreindelen die tussentijds op basis van waarnemingen tijdens de begeleiding door de gemeente Simpelveld expliciet zijn vrijgegeven.

Tijdens de voorafgaande sloop van bovengrondse bouwelementen inclusief het verwijderen van bestaande verhardingen dient de bodem niet c.q. zo min mogelijk worden geroerd (geen egalisatie en/of betreding met zwaar materieel).

Het archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een (actieve) begeleiding mag enkel plaatsvinden op basis van een vooraf door de gemeente Simpelveld goedgekeurd programma van eisen (PvE). In het PvE kan gemotiveerd worden afgeweken van de eisen zoals gesteld in dit KNA-protocol. Het PvE is daarmee leidend voor de uitvoering van de IVO-P – variant archeologische begeleiding.

Na het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan en het slopen van de bovengrondse bebouwing zal het vervolgonderzoek worden uitgevoerd. Dit in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

### **5.3.4 Conclusie archeologie**

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor de inwerkingtreding van het postzegelbestemmingsplan.

## **5.4 Geluid**

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

Bij voorliggende ontwikkeling speelt het aspect wegverkeerslawaai een rol.

### **5.4.1 Wegverkeerslawaai**

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die binnen de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 200 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt

overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavige locatie is gelegen aan de Markt 11 te Simpelveld. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Daarnaast is in de directe omgeving van het plangebied de 'Dorpsstraat' gelegen, zijnde een 50 km/u weg. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is dan ook noodzakelijk.

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is op 13 mei 2022 een akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting verricht door Aelmans ROM B.V.. De rapportage van het verrichte onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3. Op grond van dat onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan.

#### *Wet geluidhinder*

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de zoneplichtige wegen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan. Derhalve wordt het verlenen van een hogere waarde conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk geacht.

#### *Cumulatie*

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige is dit niet aan de orde.

#### *Goede ruimtelijke ordening*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Markt, bedraagt 53 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'redelijk' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Tevens beschikt het bouwplan over een geluidluwe gevel/buitenruimte. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### *Karakteristieke geluidwering van de gevel*

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting kleiner of gelijk is aan 53 dB, is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet nodig. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

Ter waarborging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en ter voldoening aan het toelaatbare binnenniveau van 33 dB is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidgevelwering niet aan de orde bij toepassing van HR++ glas in combinatie met een mechanische balansventilatie (dus geen roosters) in de voorgevels (de twee appartementen die grenzen aan de Markt).

### **5.4.2 Conclusie geluid**

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

## **5.5 Luchtkwaliteit**

### **5.5.1 Algemeen**

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

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

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

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

### **5.5.2 Het besluit NIBM**

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ $m^3$  voor zowel  $PM_{10}$  als  $NO_2$ . Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van 26 nieuwe woningen. Dit aantal ligt ruimschoots lager dan de genoemde 1.500 woningen. Op basis hiervan mag worden geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling NIBM is.

### **5.5.3 Besluit gevoelige bestemmingen**

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het besluit is gericht op de bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof en stikstofdioxide (m.n. kinderen, ouderen en zieken). Dit besluit is niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

### **5.5.4 Conclusie luchtkwaliteit**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit leidt voorliggende planontwikkeling, binnen de daartoe gestelde wettelijke (onder)grenzen, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

## **5.6 Externe veiligheid**

Bij onderhavige planontwikkeling is sprake van het realiseren van een kwetsbaar object in het kader van externe veiligheid. Zodoende wordt hierna het beleid omtrent externe veiligheid beschouwd en wordt een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

### **5.6.1 Beleid**

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

#### **Groepsrisico**

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken.

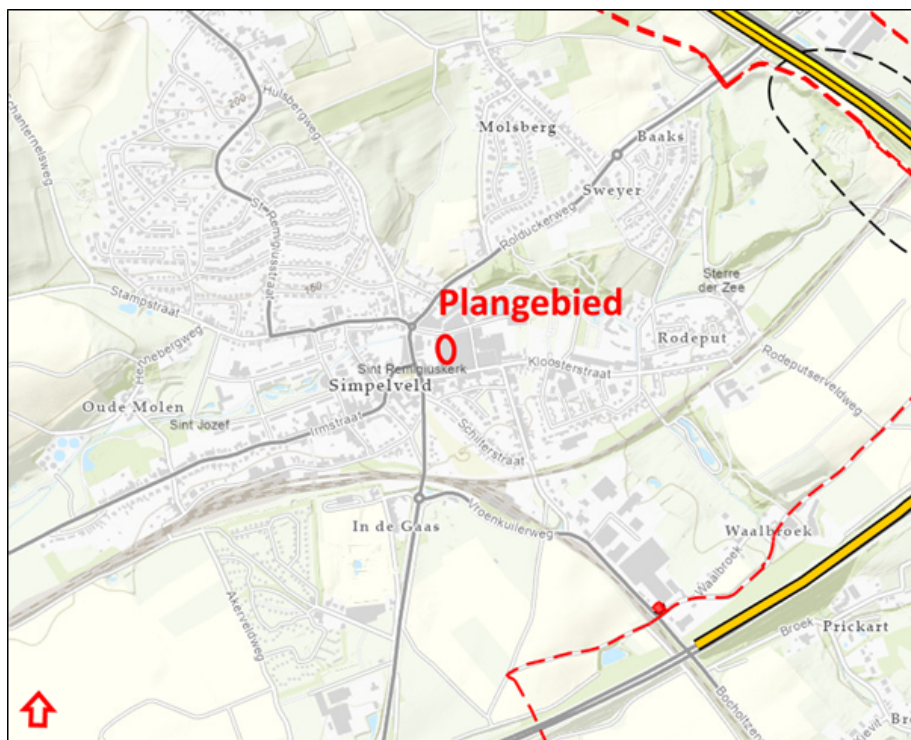
Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

#### **Plaatsgebondenrisico**

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De  $10^{-6}$ -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

### **5.6.2 Risicovollebronnen**

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen, en risicovolle inrichtingen.



*Uitsnede Risicokaart met aanduiding plangebied*

### **Risicovolleinrichtingen (Bevi)**

Sinds 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht, op basis waarvan overheden verplicht zijn afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven.

Op een afstand van 865 meter van onderhavig plangebied is een gasdrukregel- en meestation gelegen. De risicocontour van deze inrichting bedraagt 15 meter. Zowel de plaatsgebonden risicocontour als het groepsrisico van deze inrichting vormt geen belemmeringen.

### **Transportroutes (Bevt)**

In de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) worden normwaarden gegeven voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Overeenkomstig het Bevt hoeft geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op minder dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen, dient een berekening plaats te vinden van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van de) hoogte van het groepsrisico.

Op een afstand van circa 960 meter van onderhavig plangebied is de provinciale weg N281 gelegen. De autosnelweg A76 is gelegen op een afstand van ruim 1.100 meter van het plangebied. Over deze wegen is sprake van transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Beide wegen zijn echter gelegen op meer dan 900 meter van het plangebied. Omdat geen sprake is van een ligging binnen 200 meter van deze wegen, vormen deze transportroutes geen beperkingen voor onderhavig planvoornemen.

### **Transportleidingengevaarlijkstoffen (Bevb)**

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een

buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van  $10^{-6}$  per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

De meest nabij gelegen buisleiding is op circa 1.100 meter ten noordoosten gelegen van onderhavig plangebied. Het betreft een aardgasleiding in beheer van de Gasunie. Onderhavig plangebied valt buiten de plaatsgebonden risicocontour en is niet gelegen binnen het invloedgebied van de buisleiding (430 meter).

### **5.6.3 Conclusie externe veiligheid**

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

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

## **5.7 Milieuzonering**

### **5.7.1 Algemeen**

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

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

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

### **5.7.2 Bestaande bedrijvigheid**

Teneinde te bepalen of een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woningen aanwezig is, dient bestaande bedrijvigheid in de (directe) omgeving van onderhavig plangebied te worden beoordeeld. Daartoe kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'.

Het plangebied is gelegen op de locatie Markt 11 te Simpelveld. Onderhavige locatie kenmerkt zich als een gemengd gebied omdat op relatief korte afstand meerdere centrumvoorzieningen zijn gelegen, waaronder woningen, horeca, bedrijfslocaties en detailhandel. Uitgaande van de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering 2009' geldt als uitgangspunt dat de richtafstand in een gemengd gebied kan worden verlaagd.

#### **Markt 5 Simpelveld**

Aan de oostzijde van het plangebied is een fitnessstudio gelegen. Met inachtneming van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor de categorie 'fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden' (SBI-2008:9313, 9604) een minimale richtafstand van 30 meter. Aangezien onderhavige locatie is gelegen in gemengd gebied kan de richtafstand worden verlaagd tot 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

### **Markt 13 Sijpeveld**

Aan de westzijde van onderhavig plangebied is een cafetaria gelegen. Met inachtneming van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor de categorie 'restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' (SBI-2008:561) een minimale richtafstand van 10 meter. Aangezien onderhavige locatie is gelegen in gemengd gebied kan de richtafstand worden verlaagd tot 0 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

### **Markt 15 Sijpeveld**

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt op de locatie Markt 15 te Sijpeveld de bestemming 'Centrum' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor dit type bedrijfsactiviteit een minimale richtafstand van 30 meter. Gelet op het feit dat de locatie is gelegen in een gemengd gebied, kan de richtafstand worden verlaagd tot 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

### **Kloosterstraat**

Bovendien is aan de zuidzijde van onderhavig plangebied de Kloosterstraat gelegen. Aan deze zijde van het plangebied zijn diverse centrumvoorzieningen aanwezig, waaronder een horecagelegenheid en diverse winkels. Gelet op de afstand tussen het beoogd appartementengebouw en deze voorzieningen, wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling geen invloed heeft op de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Andersom hebben deze activiteiten geen invloed op het garanderen van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen.

### **5.7.3 Conclusie milieuzonering**

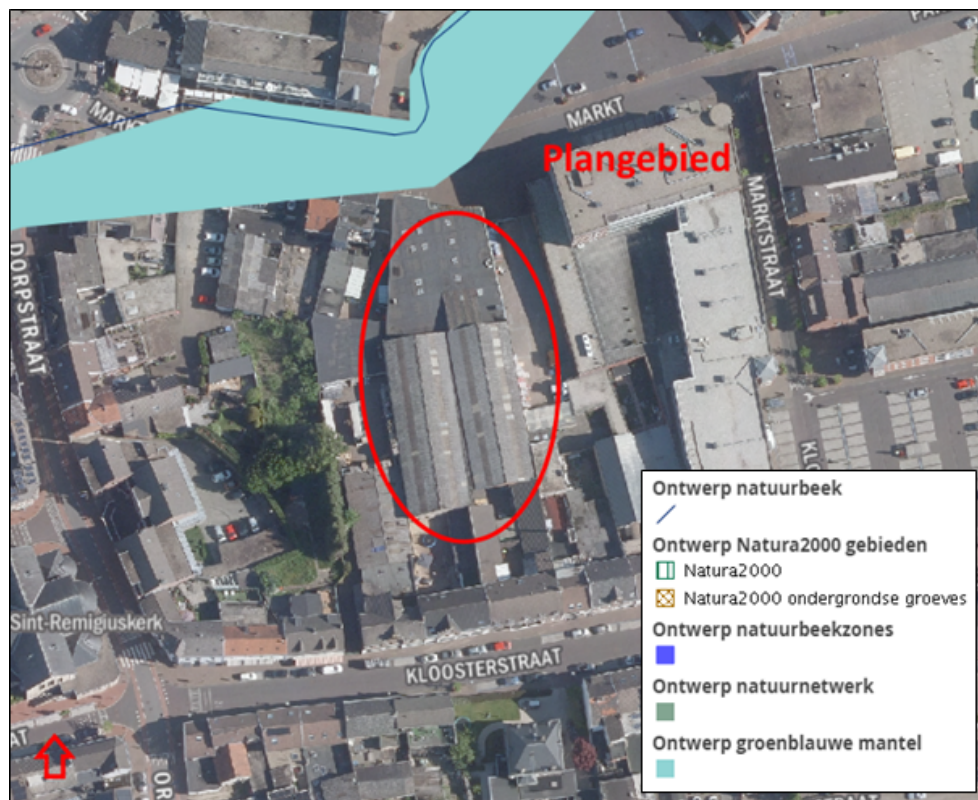
Gelet op vorenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

## **5.8 Natuurbescherming**

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

### **5.8.1 Natuurnetwerk**

Blijkens de kaart 'Natuur' van de ontwerp-omgevingsverordening 2021 is onderhavig plangebied gelegen buiten de Natuurbeek, Natura 2000-gebieden, Natuurbeekzones, Natuurnetwerk en de Groenblauwe mantel.

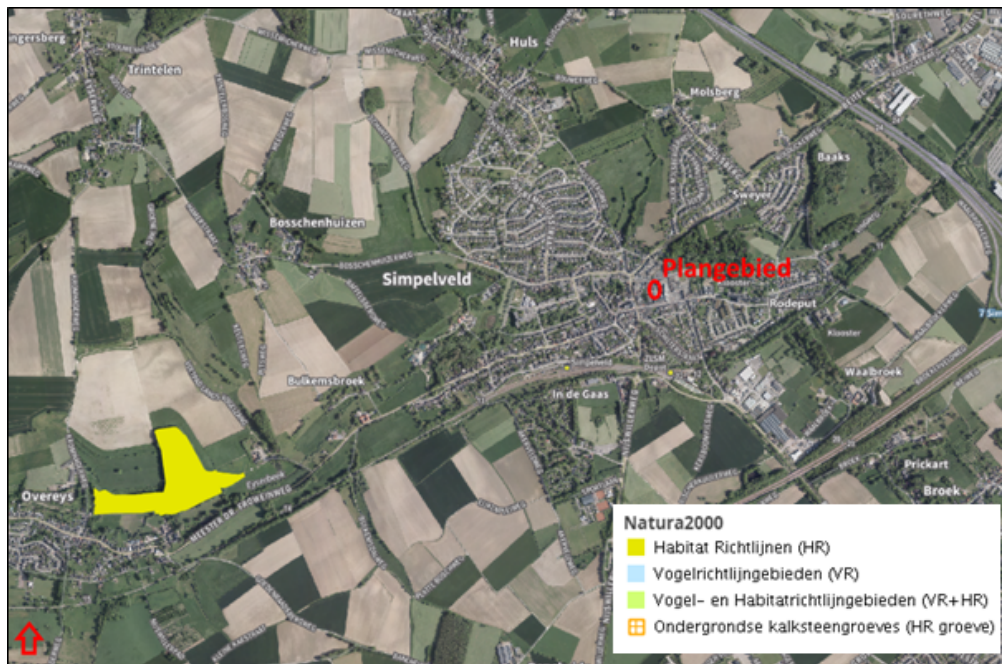


*Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding plangebied*

## 5.8.2 Natura2000

Natura-2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura-2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura-2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'.

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft het zuidwestelijk gelegen 'Geuldal'. De afstand tussen onderhavig plangebied en dit Natura 2000 gebied bedraagt circa 2 kilometer. Ter plaatse van onderhavig plangebied zelf is geen Natura-2000 gebied aanwezig.



Kaart 'Natura2000' van Atlas Limburg met aanduiding plangebied

Met onderhavig voornemen wordt een nieuw appartementengebouw met commerciële ruimte gerealiseerd aan de Markt 11 te Simpelveld. Tot voor kort was de realisatiefase van een project vrijgesteld van vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. De bedoeling daarvan was dat bij de vergunningverlening voor een project geen rekening hoefde te worden gehouden met de stikstofuitstoot van bouwactiviteiten. In de uitspraak van de Raad van State d.d. 2 november 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3159) is echter geoordeeld dat deze bouwvrijstelling niet mag worden toegepast.

Rekening houdend met onderhavige ontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd dat zich toespitst op de realisatiefase (slopen en bouwen) en de gebruiksfase. Betreffend stikstofonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4.

#### Realisatiefase

Bij de sloop van het bestaande gebouw en de bouw van het nieuwe pand wordt gebruik gemaakt van machines met verbrandingsmotoren. Bij dit gebruik komt NO<sub>x</sub> vrij. Naast het gebruik van de machines vindt er NO<sub>x</sub>-emissie plaats door verkeersbewegingen die horen bij de aan- en afvoer van bouwmaterialen en verkeersbewegingen van bouw personeel. Op basis van de bouwtekening is een "worst –case" inschatting gemaakt van het gebruik en de duur van het gebruik van de bouw machines en het brandstofgebruik. Tijdens de bouw wordt gebruik gemaakt van graafmachines voor de sloop van het gebouw en het bouwrijp maken van de locatie, het uitgraven van de fundering en het aanleggen van infrastructuur. Tijdens de bouw wordt vervolgens gebruik gemaakt van betonstorters en hijskranen.

#### Gebruiksfase

De nieuwbouw wordt voorzien van een warmtepomp en is als zodanig emissie-loos. Alleen de verkeersbewegingen, behorende bij het gebruik van het gebouw veroorzaken NO<sub>x</sub>-emissie. In de gebruiksfase is, op basis van normering CROW (Nr. 381), gekeken naar de te verwachten verkeersbewegingen. Als norm voor het bepalen van de verkeersbewegingen is voor het gebruik van de appartementen uitgegaan van koopappartement (duur, centrum), met maximaal 7,6 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de commerciële ruimte is op basis van de hoofdgroep winkelen en boodschappen (centrum, niet stedelijk), uitgegaan van 38,2 verkeersbewegingen per 100 M<sup>2</sup> BVO per etmaal. In dit geval is op basis van voorgaande uitgegaan van (160 m<sup>2</sup> maal 38,2 /100 m<sup>2</sup>) 61,12 verkeersbewegingen voor de commerciële ruimte en (26 maal 7,6) 197,6 verkeersbewegingen voor het gebruik van de appartementen. De verkeersbewegingen worden in de berekening

meegenomen totdat het verkeer opgaat in het heersend verkeersbeeld. In dit geval zijnde de rotonde aan de Dorpstraat.

Uit de berekeningen met AERIUS blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op, voor stikstof gevoelige, natuurgebieden. De depositie bedraagt 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Kortom: negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen met zekerheid worden uitgesloten. De uitkomsten van de AERIUS berekening geven derhalve geen aanleiding een Wnb-vergunning aan te vragen of een verklaring van geen bedenkingen te vragen vanwege mogelijke effecten op N2000-gebieden.

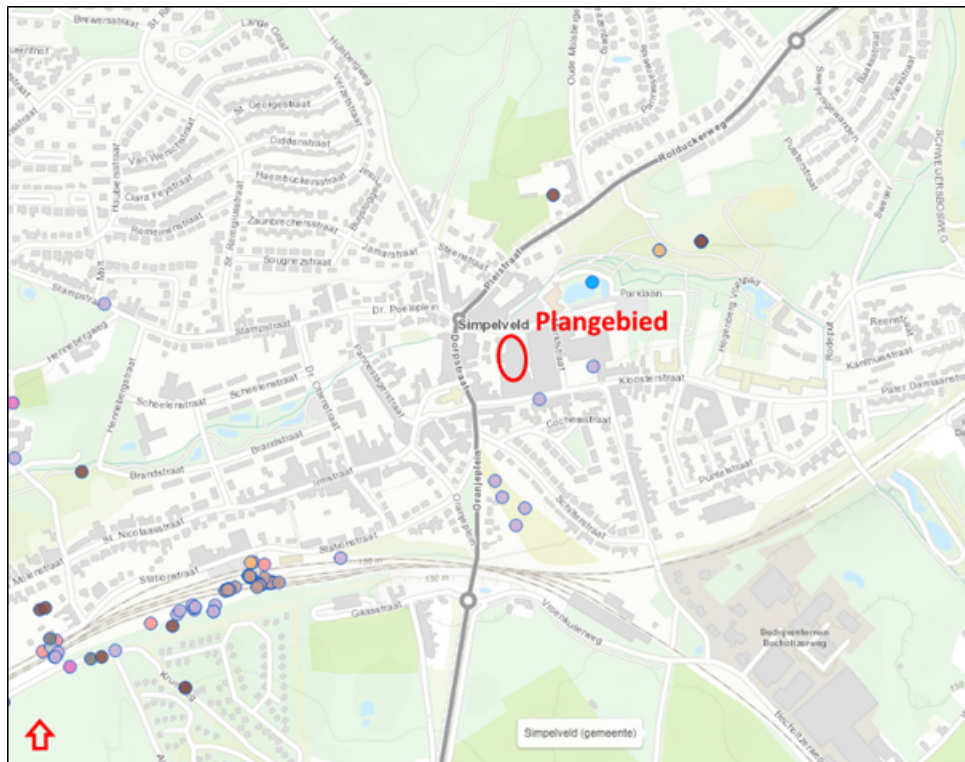
### 5.8.3 Flora- en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

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

Vooropgesteld moet worden dat onderhavig plangebied volledig is verhard respectievelijk bebouwd. Gelet op de terreingesteldheid van onderhavige locatie, wordt niet verwacht dat ter plekke leefgebieden aanwezig zijn voor beschermde dier- en plantensoorten.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is de website [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) geraadpleegd welke recente data bevat met waarnemingen over flora en fauna. Uitgaande van [waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) zijn tot voor kort geen beschermde flora en fauna aangetroffen ter plaatse van onderhavig plangebied. In onderstaande figuur wordt een en ander nader gevisualiseerd.



#### **5.8.4 Conclusie natuurbescherming**

Gelet op vorenstaande vormt het aspect natuurbescherming geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling. Opgemerkt wordt dat artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

## Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

### 6.1 Nationaal waterplan

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

### 6.2 Provinciaal beleid

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

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

### 6.3 Afhandeling afval- en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

#### Afvalwater

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

#### Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

#### Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden

afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

#### **Capaciteit hemelwatervoorziening**

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 een te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur, met een noodoverlaat.

De footprint van de begane grond van de beoogde bebouwing bedraagt in totaal 975 m<sup>2</sup>. Daarnaast zal naar verwachting op bepaalde delen van het buitenterrein worden gewerkt met volledige verharding. Bovendien zal een deel van het terrein worden uitgevoerd met halfverharding zodat het hemelwater rechtstreeks kan infiltreren in de bodem. In deze fase van de planontwikkeling staat de concrete invulling van het buitenterrein nog niet vast, hetgeen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' nader zal worden uitgewerkt.

Bovendien is initiatiefnemer voornemens om na de sloop van de bestaande bebouwing een infiltratieonderzoek te laten uitvoeren naar de waterdoorlatendheid van de bodem. Op het moment dat de resultaten van dit onderzoek bekend zijn, kan initiatiefnemer de voorgenomen wijze van opvang van hemelwater op eigen terrein nader uitwerken. Indien een concrete aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend voor het realiseren van onderhavig bouwplan op basis van voorliggend bestemmingsplan, dient ten behoeve van de uitwerking van een hemelwatervoorziening rekening te worden gehouden met vorenstaande kengetallen. Daarnaast is op dat moment de concrete invulling van het buitenterrein duidelijk. Gelet op de grootte van onderhavig plangebied is afdoende ruimte beschikbaar voor het kunnen realiseren van een adequate hemelwatervoorziening.

#### **Opvang schoon hemelwater**

In de hemelwatervoorziening dient enkel schoon hemelwater te worden opgevangen, waaraan geen verontreinigde stoffen worden toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. Een infiltratievoorziening kan in dat opzicht tevens dienst doen als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

#### **Voorkomen van wateroverlast**

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien.

### **6.4 Conclusie waterhuishouding**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

## Hoofdstuk 7 Overige aspecten

Naast de diverse milieuaspecten en de waterhuishouding, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5 en 6, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten kabels en leidingen, verkeer en parkeren, en duurzaamheid.

### 7.1 Kabels en leidingen

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

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

### 7.2 Verkeer en parkeren

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

#### 7.2.1 Verkeersstructuur

Onderhavig plangebied wordt ontsloten via de Markt. In de beoogde situatie wordt de bestaande bebouwing ten behoeve van het bouwcenter gesloopt en ter plekke een nieuw appartementengebouw opgericht. De ontsluiting van het plangebied wordt ook in de beoogde situatie voorzien via de Markt. Deze in-uitritconstructie verschaft eveneens de toegang naar het parkeerterrein welk wordt beoogd aan de zuidwestzijde van het plangebied. Het bestaande wegennet is zodanig dat het de verkeersstromen als gevolg van de nieuwe wooneenheden probleemloos kan opvangen.

#### 7.2.2 Parkeren

De CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' voorziet allereerst in parkeerkencijfers voor 'koop, appartement, midden'. Onderhavige locatie is gelegen in 'weinig stedelijk gebied' en 'centrum'. Daarbij zijn minimaal 1,0 en maximaal 1,8 parkeerplaatsen per appartement benodigd. Onderhavige ontwikkeling ziet op het realiseren van een nieuw appartementengebouw met 26 appartementen. De parkeerbehoefte die met de realisatie van de woonappartementen gepaard gaat, bedraagt minimaal 26 parkeerplaatsen en maximaal 47 parkeerplaatsen.

Wat betreft de te realiseren woningen beoogd initiatiefnemer aan te sluiten bij de minimale parkeernorm, namelijk één parkeerplaats per appartement. Dit omdat de beoogde woningen een levensloopbestendig karakter hebben en daarmee uitermate geschikt zijn voor de oudere doelgroep. Gelet op dit type doelgroep ligt het niet in de verwachting dat elke bewoner beschikt over een auto. Daarnaast is het niet wenselijk om op het volledige terrein parkeerplaatsen te realiseren omdat daarmee de openheid en de landschappelijke functie die net zo gewenst zijn in het centrum van Simpelveld, komen te vervallen. Daar komt bij dat in de toekomst wellicht kan worden toegroeid naar extra parkeergelegenheid op eigen terrein door potentiële ontwikkelingen aan de westzijde van het plangebied.

Bovendien wordt in de nieuwe bebouwing een commerciële ruimte in de plint aan de straatzijde voorzien. Deze commerciële plint kan vrij worden ingevuld ten behoeve van onder andere detailhandel, horeca of dienstverlening. Ten aanzien van deze categorieën worden op basis van de CROW-publicatie de volgende parkeernormen aangehouden:

*Detailhandel*

Voor de categorie 'woonwarenhuis/woonwinkel' wordt op basis van de CROW-publicatie in de zone 'weinig stedelijk gebied' en 'centrum' uitgegaan van minimaal 1,0 parkeerplaats en maximaal 1,5 parkeerplaatsen. Uitgaande van een brutovloeroppervlak van 160 m<sup>2</sup>, bedraagt de parkeerbehoefte minimaal 2 parkeerplaatsen en maximaal 3 parkeerplaatsen.

#### *Horeca*

Voor de categorie 'café/bar/cafetaria' wordt op basis van de CROW-publicatie in de zone 'weinig stedelijk gebied' en 'centrum' uitgegaan van minimaal 5,0 parkeerplaatsen en maximaal 7,0 parkeerplaatsen. Uitgaande van een brutovloeroppervlak van 160 m<sup>2</sup>, bedraagt de parkeerbehoefte minimaal 8 parkeerplaatsen en maximaal 12 parkeerplaatsen.

#### *Commerciële dienstverlening*

In de zone 'weinig stedelijk gebied' en 'centrum' wordt per 100 m<sup>2</sup> bvo uitgegaan van minimaal 2,2 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen. Uitgaande van een brutovloeroppervlak van 160 m<sup>2</sup>, bedraagt de parkeerbehoefte minimaal 4 parkeerplaatsen en maximaal 5 parkeerplaatsen.

Uitgaande van de maximale parkeerbehoefte voor de vrijelijk in te vullen commerciële ruimte, dient de categorie 'horeca' als uitgangspunt te worden genomen. Daarbij geldt een minimale en maximale parkeerbehoefte van 8 respectievelijk 12 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte die gepaard gaat met de te realiseren commerciële ruimte kan worden afgewikkeld op het Marktpllein en in het verlengde daarvan de Parklaan. De openbare parkeerbalans is ter plaatse zodanig dat deze de aanvullende parkeerbehoefte kan opvangen.

Tot slot dient rekening te worden gehouden met het feit dat onderhavige ontwikkeling gepaard gaat met het wegbestemmen van een bedrijfsmatige functie ter plaatse. Tot op heden wordt op onderhavige locatie Bouwcenter Muyrers & Wijnen geëxploiteerd, hetgeen gepaard gaat met een verkeersaantrekkende werking met bijbehorende parkeerbehoefte. Klandizie van het bouwcenter parkeert in de huidige situatie reeds op het Marktpllein. Daarbij is van belang dat de beoogde commerciële ruimte gelet op haar aard en omvang minder verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte heeft dan het bouwcenter.

### **7.2.3 Conclusieverkeer en parkeren**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

## **7.3 Duurzaamheid**

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen. Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen. Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

De nieuwe bebouwing wordt gasloos en energiezuinig uitgevoerd. Daartoe worden de gevels en de daken hoogwaardig geïsoleerd. Daarnaast wordt gewerkt met een warmtepomp. Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

## Hoofdstuk 8      Uitvoerbaarheid

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

### 8.1      Grondexploitatie

#### 8.1.1    Algemeen

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

#### 8.1.2    Exploitatieplan

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

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan om welke bouwplannen het gaat. Onder artikel 6.2.1, sub a, zijn vervolgens gevallen opgenomen waarvoor geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

De gemeente Simpelveld sluit vooralsnog geen anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van het project.

### 8.2      Planschade

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

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

De gemeente Simpelveld zal met initiatiefnemer/ontwikkelaar voorafgaand aan het opstarten van de procedure Wro een zogenaamde 'planschadeverhaalovereenkomst' sluiten waarbij alle hiermee gemoeide kosten van adviseurs en dergelijke alsmede de daadwerkelijke kosten uitbetaling planschade voor rekening initiatiefnemer/ontwikkelaar komen.



## Hoofdstuk 9 Juridische aspecten

### 9.1 Algemene plansystematiek en juridische opbouw

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

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

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

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

#### 9.1.1 Toelichting, regels en verbeelding

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

##### Toelichting

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

##### Regels

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

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
  1. Begrippen
  2. Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

1. Bestemmingen
  2. Voorlopige bestemmingen
  3. Uit te werken bestemmingen
  4. Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
    1. Anti-dubbeltelregel
    2. Algemene bouwregels
    3. Algemene gebruiksregels
    4. Algemene aanduidingsregels
    5. Algemene afwijkingssregels
    6. Algemene wijzigingsregels
    7. Verwerkelijking in de naaste toekomst
    8. Algemene procedureregels
    9. Overige regels
  - Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
    1. Overgangsrecht
    2. Slotregel

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

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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Daarbij dient te worden vermeld dat de regels van voorliggend plan overeenkomstig het 'moederplan' (bestemmingsplan 'Kernen gemeente Sijpeveld') zijn opgesteld.

### **Verbeelding**

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

Verder voorziet een verbeelding in de naam van het van toepassing zijnde bestemmingsplan en een IDN-nummer, conform het 'Handboek gebiedsgerichte besluiten gemeente Sijpeveld'. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

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

### **9.1.2 Toelichtinggehanteerde planologisch-juridischeregeling**

Hiernavolgend wordt een toelichting gegeven op de in voorliggend bestemmingsplan gehanteerde planologisch-juridische regeling en de daaromtrent gemaakte keuzen.

Op de verbeelding wordt gewerkt met bestemmingen en bouw- en functieaanduidingen. Voor het toepassen van de bestemmingen is de systematiek van het bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' overgenomen.

### **Bestemming 'Centrum'**

Bij voorliggend bestemmingsplan is de bestemming 'Centrum', conform het bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld', vastgelegd. Daarnaast is de omvang van het bestaande bouwvlak teruggebracht tot de contouren van de beoogde bebouwing. Bovendien is binnen het plangebied een maatvoeringsaanduiding opgenomen waardoor ter plekke een maximale bouw- en goothoogte van 12,5 meter in acht moet worden genomen.

Het voornemen is om op onderhavige locatie nieuwe bebouwing te realiseren waar 26 gestapelde appartementen worden beoogd en aanvullend een commerciële ruimte worden voorzien. Op de verbeelding wordt met behulp van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' vastgelegd dat ter plekke maximaal 26 woningen/wooneenheden aanwezig mogen zijn.

Bovendien wordt in de plint aan de straatzijde van het pand een commerciële ruimte voorzien die vrij kan worden ingevuld ten behoeve van onder andere detailhandel, horeca of dienstverlening.

## **9.2 Vooroverleg**

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

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

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties.

## **9.3 Inspraak**

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

De gemeente Simpelveld heeft kenbaar gemaakt dat voor voorliggende planontwikkeling geen inspraak hoeft te worden gehouden met als gevolg dat direct wordt overgegaan tot de formele bestemmingsplanprocedure (vanaf ontwerp plan).

## **9.4 Formele procedure**

### **9.4.1 Algemeen**

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

- 1. Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
- 2. Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken.

Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.

3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### 9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 5 oktober 2022 tot en met 15 november 2022 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.



## Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

## Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

## Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

## Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

## Agro

Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw

## Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering



Ubachsberg (045) 575 32 55  
Voerendaal (045) 30 30 600  
Baexem (0475) 45 92 60  
Margraten (043) 30 30 117  
Vught (073) 303 27 00  
Nijmegen (024) 322 45 79  
Panningen (077) 208 31 66

[www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)