aelmans



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Rouwkoulerweg 1 te Bocholtz

Gemeente Simpelveld

Bestemmingsplan

Rouwkoulerweg 1 te Bocholtz

Gemeente Simpelveld

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0965.BProuwkoulerweg1-CC01
Projectnummer:	M230272
Status:	concept
Datum:	9 augustus 2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling **7**

2.1 Ligging en begrenzing plangebied 7

2.2 Bestaande situatie 8

2.3 Beoogde planontwikkeling 10

2.4 Ruimtelijk-visuele effecten 11

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie **13**

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' inclusief herziening 13

Hoofdstuk 4 Beleid **15**

4.1 Rijksbeleid 15

4.2 Provinciaal beleid 17

4.3 Gemeentelijk beleid 21

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **23**

5.1 Milieutechnische aspecten 23

5.2 Overige ruimtelijke aspecten 28

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **33**

6.1 Grondexploitatie 33

6.2 Planschade 34

Hoofdstuk 7 Planstukken **35**

7.1 Algemeen 35

7.2 Toelichting, regels en verbeelding 35

Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure **39**

8.1 Inleiding 39

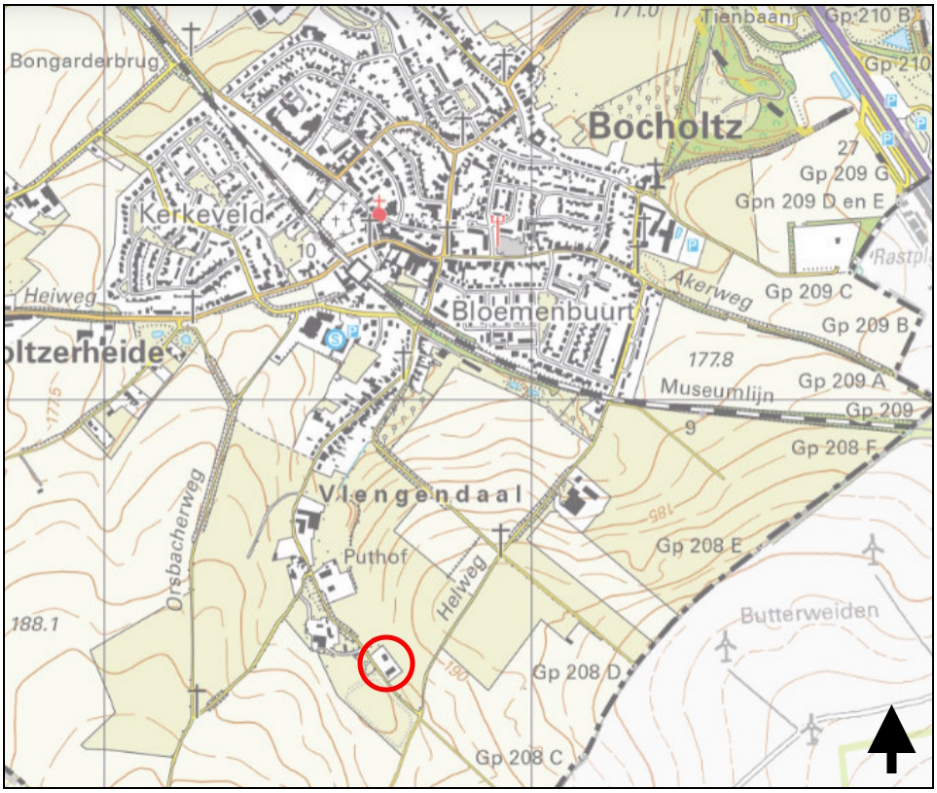
8.2 Vooroverleg 39

8.3 Inspraak 39

8.4 Formele procedure 39

Hoofdstuk 1 Inleiding

In 1970 is ter plekke van de Rouwkoulerweg 1 te (6351 HH) Bocholtz een toen aanwezige veldschuur verbouwd tot een garagebedrijf. Door de jaren heen heeft dit bedrijf zich ontwikkeld tot een herstelinrichting voor motorvoertuigen met spuitinrichting, bekend als 'Autobedrijf Bodelier'. In 1974 is een vergunning verleend voor het oprichten van een bedrijfswoning. Inmiddels is betreffende bedrijfsvoering reeds lange tijd geleden (sinds omstreeks 2005) gestaakt. Sindsdien is onderhavige locatie voor reguliere woondoeleinden in gebruik.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Hoewel feitelijk de locatie al bijna 20 jaar in gebruik is voor regeuliere woondoeleinden, is de bedrijfsbestemming nimmer gewijzigd. Wel was in het (vorige) bestemmingsplan 'Buitengebied' (2005) opgenomen dat na beëindiging van het gebruik voor bedrijfsdoeleinden (gedurende 2 jaar) de bestemming onomkeerbaar uitgaat van alleen woondoeleinden in één woning, zijnde de bedrijfswoning. Bij actualisatie van het bestemmingsplan in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' is vorenstaande echter niet geëffectueerd middels het opnemen van de bestemming 'Wonen' ter plekke van onderhavige locatie. Opnieuw is de bestemming 'Bedrijf' van toepassing verklaard.

De huidige eigenaren van de locatie wensen alsnog actief de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', zodat het gebruiken van de Rouwkoulerweg 1 voor reguliere woondoeleinden planologisch-juridisch correct is geregeld

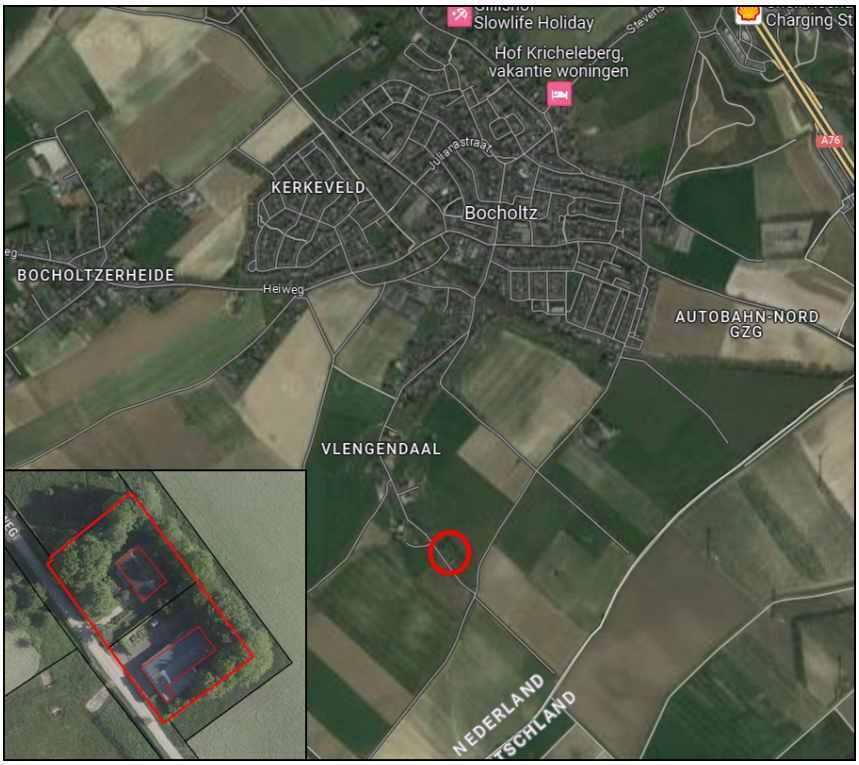
Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor onderhavige bestemmingsplanwijziging.

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Rouwkoulerweg 1 te Bocholtz, gelegen in het buitengebied ten zuiden van de dorpskern Bocholtz en het buurtschap Vlengendaal. Onderhavige locatie betreft feitelijk de laatste bebouwing tot aan de landsgrens met Duitsland.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Simpelveld - sectie N - nummers 180 en 190 (gedeeltelijk).



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Omgeving

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een uitgestrekt buitengebied bestaande uit akkerland en weilanden. Sprake is van nagenoeg geen landschapselementen zoals hagen en/of bomen, enkel zeer sporadisch een solitaire boom. Aan de oostzijde van de grens met Duitsland is op Duits grondgebied een aantal windmolens aanwezig.

2.2.2 Plangebied

Ter plekke van het plangebied is een woonhuis daterend uit de jaren zeventig gelegen, met aan de zuidoostzijde de voormalige bedrijfsloods van circa 300 m². Voorheen was in deze loods de werkplaats, spuitcabine, magazijn, kantine en kantoor aanwezig. In de bestaande situatie is het gebouw in gebruik als atelierruimte, bergruimte, stallingsruimte, e.d. ten behoeve van de bewoning. Het perceel is omzoomd met een bosschage.

De bestaande situatie ter plekke van het plangebied wordt aan de hand van de volgende (obliek)foto's inzichtelijk gemaakt.









Obliekfoto's plangebied

2.3 Beoogde planontwikkeling

Het planvoornemen impliceert enkel een planologisch-juridische wijziging ter plekke van onderhavig plangebied. Daarbij wordt de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' (overeenkomstig de systematiek in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016') van de gemeente Simpelveld. De bedrijfswoning wordt hiermee omgevormd in een reguliere burgerwoning; de voormalige loods gaat in planologisch-juridisch opzicht dienst doen als bijbehorend bouwwerk bij de woning. In feitelijke zin treden geen veranderingen op in de reeds bijna 20 jaar lange gebruikssituatie ter plekke.

Schetsmatig is het feitelijke, en middels voorliggend bestemmingsplan vast te leggen gebruik, in onderstaande figuur gevisualiseerd.



Schets planvoornemen

2.4 Ruimtelijk-visuele effecten

Indien een ruimtelijk plan voorziet in het kunnen realiseren van nieuwe bebouwing, gaat dit gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. Bij voorliggende planontwikkeling is daarentegen primair sprake van een planologosche functiewijziging. Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd, alsook ligt geen concreet bouwplan ten grondslag aan het planvoornemen. Geen sprake is van het optreden van onaanvaardbare ruimtelijk-visuele effecten.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' inclusief herziening

Ter plekke van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016', inclusief de 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2021 Simpelveld', van kracht. Op grond van dit bestemmingsplan is onderhavig plangebied bestemd tot 'Bedrijf' met daarbinnen opgenomen bouwvlakken (twee stuks). Naast de bestemming 'Bedrijf' zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 5', 'Waarde - Ecologie', en 'Waterstaat - Erosie' van toepassing.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met aanduiding plangebied

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven van categorie 1 en 2. Voorts is één bedrijfswoning per bedrijf toegestaan, mits als zodanig aangeduid op de verbeelding. Dergelijke aanduiding ontbreekt ter plekke van het bestaande woonhuis. Sprake is van een omissie, aangezien (1) sprake is van een in 1974 vergunde bedrijfswoning en (2) op grond van het voorafgaande bestemmingsplan 'Buitengebied' één bedrijfswoning per bedrijfsperceel wel was toegestaan.

Een 'bedrijfswoning' betreft 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor één huishouden (van één of meer personen), wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw en/of terrein'. Ter plekke van onderhavig plangebied is geen sprake (meer) van een bedrijfsvoering. Primair is sprake van reguliere bewoning; dergelijke bewoning van een bedrijfswoning is strikt bezien niet toegestaan op grond van de regels van het huidig van kracht zijnde bestemmingsplan. Weliswaar was in het (vorige) bestemmingsplan 'Buitengebied' (2005) opgenomen dat na beëindiging van het gebruik voor bedrijfsdoeleinden (gedurende 2 jaar) de bestemming onomkeerbaar uitgaat van alleen woondoeleinden in één woning, zijnde de bedrijfswoning. Op reguliere bewoning van onderhavig woonhuis

en gebruik van de bijbehorende grond is hiermee feitelijk voorgesorteerd, echter is dit niet verwerkt in het huidig geldende bestemmingsplan.

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.

Hoofdstuk 4 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.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Voorsorterend 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^2 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 verknoopt. 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 4.1.2 wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.2 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 primair in een functiewijziging van bestaande bebouwing op de locatie aan de Rouwkoulerweg 1 te Bocholtz. Daarbij worden geen nieuwe bebouwing en/of nieuwe functies mogelijk gemaakt. Daardoor is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Daardoor is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing.

4.1.3 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 rijksvaarwegen 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.

4.1.4 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.

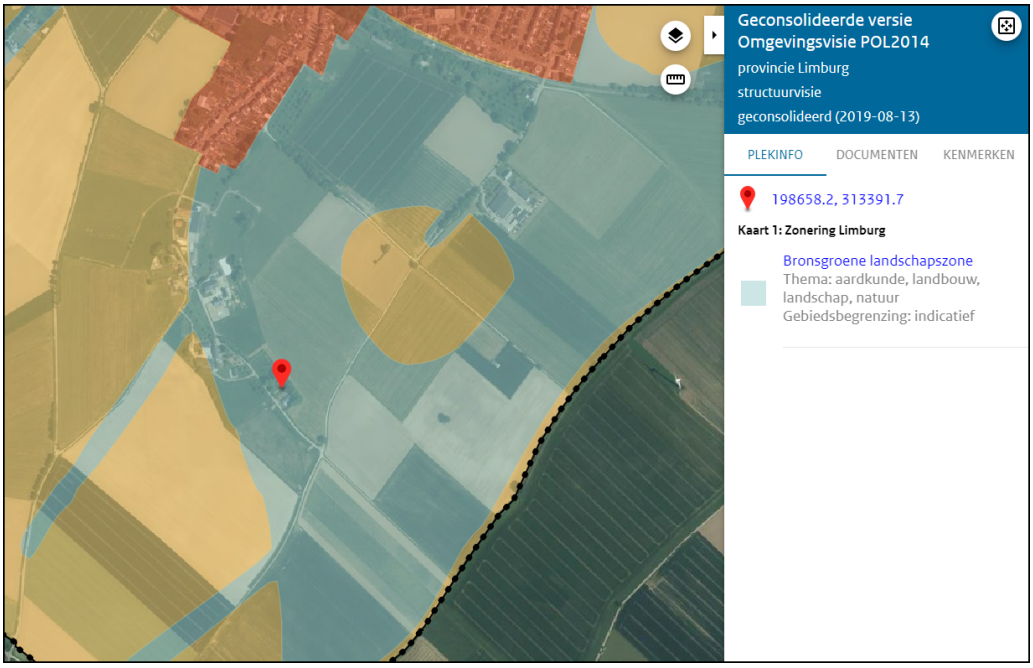
4.1.5 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie, 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 NOVI en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Geconsolideerde versie Omgevingsvisie POL2014

Blijkens de kaart behorende bij de Geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie POL2014 is onderhavige locatie gelegen in de 'bronsgroene landschapszone'. In algemene zin is het provinciale beleid binnen deze zone er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits').



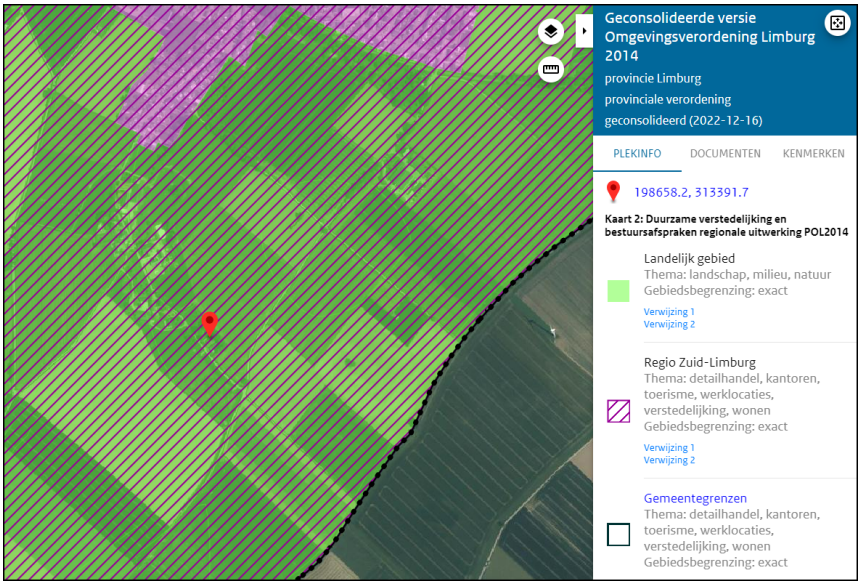
Uitsnede provinciale kaart 'Zonering Limburg' met aanduiding plangebied

4.2.2 Geconsolideerde versie Omgevingsverordening 2014

Het beleid verwoord in de provinciale omgevingsvisie is juridisch doorvertaald in de provinciale omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening Limburg staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Sprake is van twee soorten regels: instructieregels (voor gemeenten en waterschappen) en regels voor activiteiten die rechtstreeks voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

Landelijk gebied

Uit het kaartmateriaal behorende tot de omgevingsverordening blijkt vooraleerst de ligging van onderhavig projectgebied binnen het 'landelijk gebied'. Het provinciale beleid voor dergelijke gebieden is er op gericht om de stad-land relaties te versterken en de landschappelijke kernkwaliteiten te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Vanuit de principes 'Meer stad, meer land' en 'Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden' is de provincie terughoudend met het mogelijk maken van nieuwe bebouwing in dit landelijk gebied.



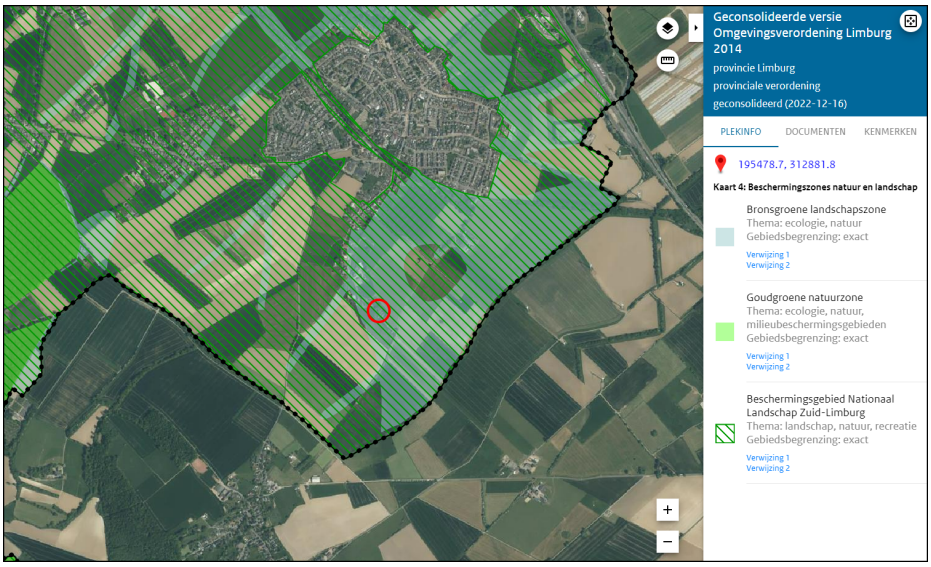
Uitsnede provinciale kaart 2 OvL2014 met aanduiding plangebied

Bij voorliggende planontwikkeling wordt enkel voorzien in een bestemmingswijziging, waarbij een voor bedrijfsdoeleinden bestemde locatie voor reguliere woondoeleinden kan worden gebruikt. Daarbij wordt een solitair in het buitengebied gelegen bedrijfslocatie weg bestemd. Bovendien is geen sprake van het mogelijk maken van nieuwe bebouwing. Het provinciale beleid voor het landelijke gebied vormt geen belemmeringen.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg en 'bronsgroene landschapszone'

Verder is het plangebied gelegen binnen het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en in de 'bronsgroene landschapszone'.

Zowel in artikel 2.7.2, lid 1 ('bronsgroene landschapszone' als artikel 2.8.2, lid 1 ('beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg') van de OvL is voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de bronsgroene landschapszone en het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.



Kaart beschermingszones natuur en landschap met aanduiding plangebied

De kernkwaliteiten voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. In paragraaf 5.2.5 wordt hierop nader ingegaan. Noemenswaardig is dat bij voorliggende planontwikkeling enkel sprake is van een planologische wijziging zónder nieuwe bebouwing en/of andere fysieke ingrepen. Als gevolg daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de kernkwaliteiten.

4.2.3 Provinciaalwoonbeleid

In de OvL zijn in artikel 2.4.2 instructieregels voor nieuwe planvoorraad wonen voorgeschreven. Dit artikel luidt als volgt.

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid- Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Bij voorliggende planontwikkeling is géén sprake van een woningtoevoeging. Sprake is van een bestaande, in het verleden als bedrijfswoning, vergunde woning. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt primair voorzien in een planologische omvorming van de bedrijfswoning in een reguliere burgerwoning. Het provinciale woonbeleid vormt daartoe geen belemmeringen.

4.2.4 Klimaatadaptatie

In de OvL zijn in artikel 2.19 regels op het gebied van klimaatadaptatie voorgeschreven. Dit artikel luidt als volgt;

1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:
   a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
   b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:
   a. wateroverlast;
   b. overstroming;
   c. droogte.
3. Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

In het kader van de klimaatadaptie dient te worden nadrukt dat er bij de ruimtelijke inrichting rekening gehouden dient te worden met het veranderende weer en bijbehorende momenten van droogte en wateroverlast.

Bij voorliggende planontwikkeling is primair sprake van een planologische functiewijziging. Geen sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die voorziet in nieuwe bebouwing, waardoor ook geen specifieke maatregelen en voorzieningen in verband met de risico's van klimaatverandering getroffen worden.

4.2.5 Conclusie provinciaalbeleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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. Voorliggende planontwikkeling voorziet in herbestemming van een solitair in het buitengebied gelegen bedrijfslocatie in een reguliere woonlocatie. Daarmee wordt een potentieel visueel overlastgevende bedrijfslocatie in het buitengebied van Simpelveld duurzaam weg bestemd.

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.

4.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

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

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Bij de realisering van een project moet rekening worden gehouden met diverse aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het projectgebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving.

5.1 Milieutechnische aspecten

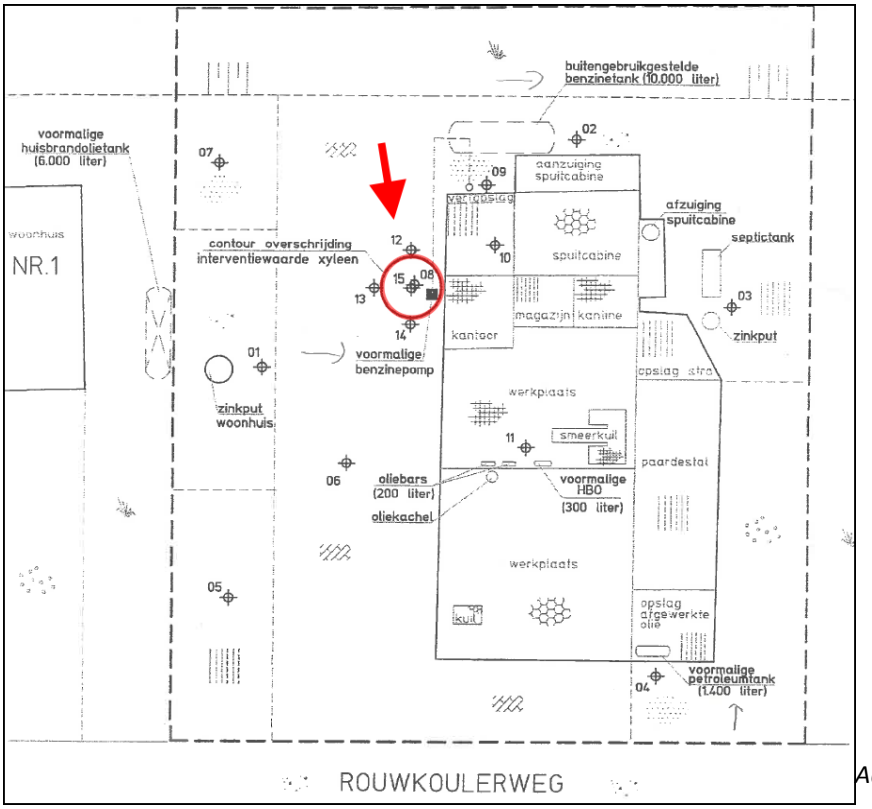
5.1.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging en/of het realiseren van nieuwe verblijfsruimten, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Bij voorliggend planvoornemen vindt een planologische functiewijziging plaats, zij het van gebruik dat feitelijk reeds bijna 20 jaar als zodanig feitelijk aanwezig is. In het verleden hebben diverse milieukundige onderzoeken plaatsgevonden ter plekke van voorliggend plangebied.

Bodemonderzoek 2004

In 2004 is een verkennend en afperkend bodemonderzoek uitgevoerd door BMC-Bodemconsult B.V. (rapportnummer S0401040, d.d. 3 november 2004) vanwege de toen op handen zijnde verkoop van de locatie. Op grond van dat onderzoek is destijds geconcludeerd dat, ondanks marginale overschrijding van de streef- en achtergrondwaarden in de boven- en ondergrond, geen noodzaak aanwezig was tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. Milieuhygiënisch gezien was geen sprake van beperkingen ten aan zien van het bestaande gebruik.

Wel is ter plaatse van de voormalige benzinepomp een verontreiniging geconstateerd. Geen sprake was van een ernstig geval van bodemverontreiniging, waardoor in principe geen noodzaak bestaat tot het uitvoeren van sanerende maatregelen. Indien sprake is van graafwerkzaamheden en/of bouwactiviteiten ter plekke van de verontreiniging, is sanering van de verontreiniging wel aan de orde.



Aanduiding verontreiniging

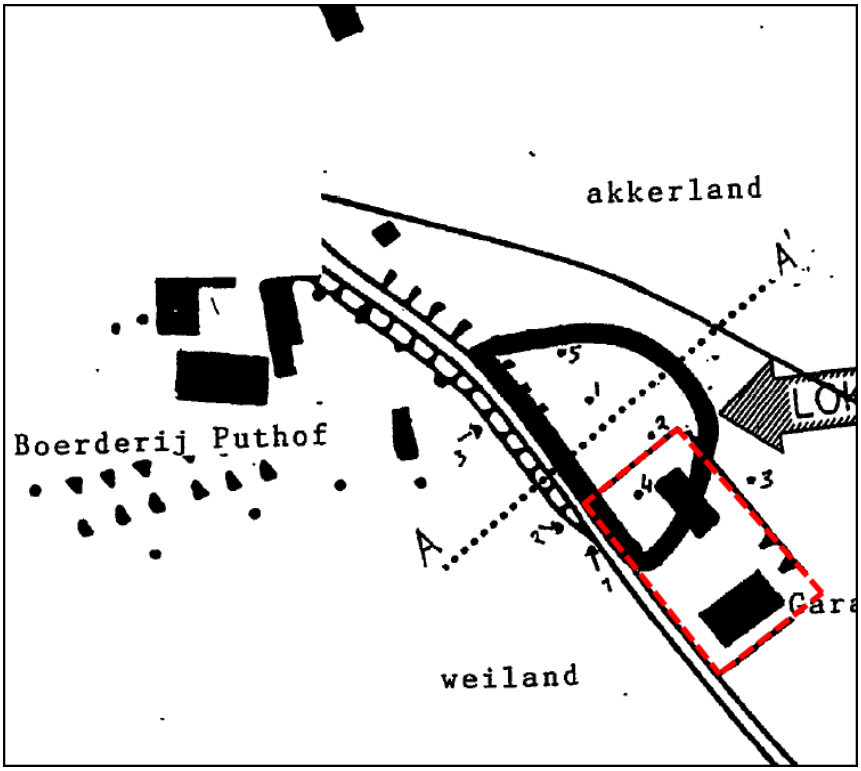
De huidige eigenaren van de locatie zijn niet voornemens bouw- en/of graafactiviteiten te plegen ter plekke van de verontreiniging. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt een juridische regeling ten aanzien van de verontreiniging vastgelegd die ertoe strekt dat, indien de bodem wordt geroerd ter plekke van de verontreiniging, een omgevingsvergunning dient te worden verkregen. Aan het verkrijgen van de omgevingsvergunning wordt dan de verplichting tot sanering van de verontreiniging als voorwaarde gesteld.

Tanksanering

In 1994 en 1997 zijn de ondergrondse benzinetank (10.000 liter) respectievelijk de ondergrondse huisbrandolietank (10.000 liter) gesaneerd middels inwendige reiniging en het afvullen met zand. De boven rondom deze tanks is onderzocht waarbij geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Beide saneringen hebben plaatsgevonden door gecertificeerde bedrijven (Euro Cleaning Company respectievelijk Voets Installaties).

Onderzoek stortplaatsen Limburg

Onderhavig plangebied is voor een beperkt deel gelegen ter plekke van een voormalige stortplaats. Het betreft een deel van de tuin aan noordwestelijke zijde van het plangebied. In opdracht van de provincie Limburg is in 1996 door Tauw Milieu een verkennend onderzoek stortplaatsen Limburg uitgevoerd (rapportnummer V3900013.B01/RJB, d.d. 3 oktober 1996.



Ligging plangebied t.o.v. voormalige stortplaats

Op basis van dat onderzoek is een aantal zaken in kaart gebracht, waaronder de dikte van de afdeklaag. Deze was op plekken minimaal, waardoor sprake was van risico op verspreiding van en contact met de verontreiniging. Medio 2001 is door Royal Haskoning in opdracht van de provincie Limburg een afdeklaagonderzoek uitgevoerd. De provincie heeft kenbaar gemaakt dat ondanks de dunne deklaag er geen enkel humaan risico bestaat.

Asbestsaneringen

Als laatste is de loods in 2015 volledig ontdaan van asbest. Daarbij zijn de golfplaten op het dak van de loods, losse stukken golfplaat in de mestopslag, de wanden in de cv-ruimte en opslagruimte, golfplaatstukken in zak, nokstukken op het dak van de loods, losse nokstukken op de vloer van de cv-ruimte, alsook de rookgasafvoer door een gecertificeerd bedrijf verwijderd.

Conclusie bodem

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.1.2 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 mogelijk een rol.

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 in beginsel 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.

Ter plekke van de Rouwkoulerweg geldt ter hoogte van het plangebied een maximum snelheidsregime van 80 km/u. Dientengevolge is sprake van een wettelijke geluidzone waarbinnen onderhavige locatie is gelegen.

Ter indicatie van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai ter plekke van onderhavig plangebied is het kaartmateriaal van de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Daaruit blijkt dat het geluid vanwege wegverkeer (Lden) indicatief minder dan 45 dB bedraagt.



Kaart geluid van wegverkeer (Atlas Leefomgeving) met aanduiding plangebied

Op grond van vorenstaande mag worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de reeds bestaande woning aan de Rouwkoulerweg 1 niet wordt overschreden. Akoestisch onderzoek behoeft niet te worden verricht.

Bovendien voorziet voorliggende planontwikkeling niet in het realiseren van nieuwe verblijfsruimten. Het gebruik van de woning als zodanig blijft gelijk. Sprake is van een planologische wijziging van 'bedrijfswoning' naar 'burgerwoning'. Op grond van artikel 76, lid 3 Weg geluidhinder hoeven bij vaststelling van een bestemmingsplan bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen niet getoetst te worden.

Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.1.3 Milieuzonering

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

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

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

Vooraleerst dient te worden vermeld dat voorliggend plangebied op grond van het geldende bestemmingsplan bestemd is voor 'Bedrijf' welke omgevormd wordt naar 'Wonen'. Als gevolg hiervan wordt de mogelijkheid om bedrijfsmatige activiteiten ter plekke van het plangebied te exploiteren duurzaam beëindigd. Als gevolg daarvan verbetert het woon- en leefklimaat ter plekke.

Voorts is in de omgeving van onderhavig plangebied geen sprake van bestaande bedrijfsactiviteiten die mogelijk van invloed zijn op het woon- en/of leefklimaat in de woning.

Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.1.4 Luchtkwaliteit

De 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 fijnstof (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.

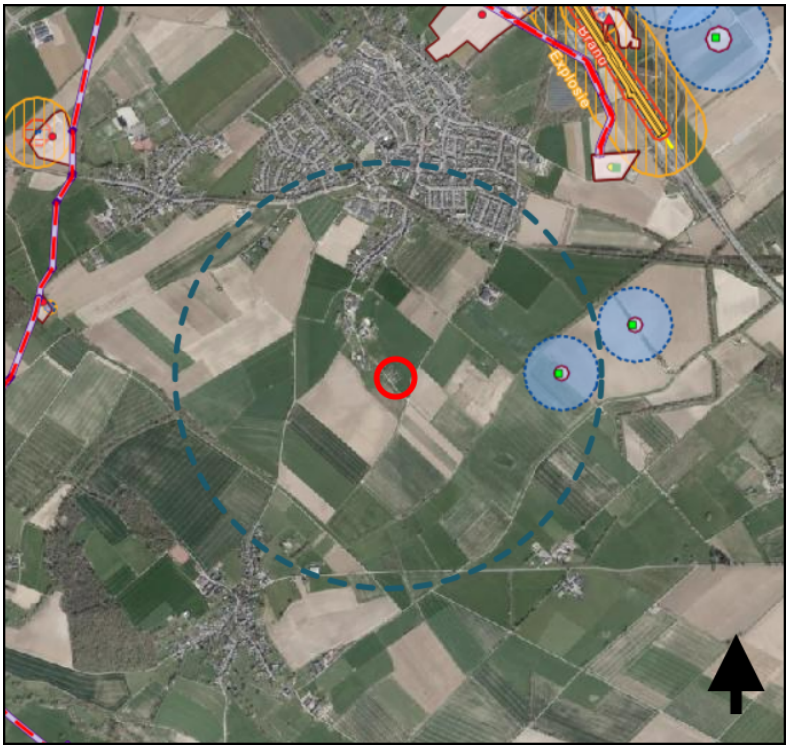
In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend project is geenszins vergelijkbaar met dit genoemde ruime aantal woningen; primair is sprake van een planologische functiewijziging.

Conclusie luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.1.5 Externe veiligheid

Een dienst- en bedrijfswoning wordt op grond van artikel 1, 1e lid onder a van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) aangemerkt als beperkt kwetsbaar object. Een reguliere woning wordt aangemerkt als kwetsbaar object. De personendichtheid ter plekke van onderhavige plangebied neemt weliswaar niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Dientengevolge vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor het planvoornemen. Desalniettemin zijn, aan de hand van het kaartmateriaal van de Atlas Leefomgeving met betrekking tot een veilige omgeving, de mogelijke externe veiligheidsrisico's in beeld gebracht. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied

Situatie projectgebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van circa 1 kilometer rondom onderhavig projectgebied is geen risicovolle inrichting gelegen. Wel zijn aan de oostzijde van het plangebied, op Duits grondgebied, een aantal windmolen aanwezig. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 reikt niet tot over het plangebied.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Binnen een straal van circa 1 kilometer rondom het projectgebied is geen sprake van transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen
Binnen een straal van circa 1 kilometer rondom het projectgebied is geen sprake van transportleidingen van gevaarlijke stoffen.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.2 Overige ruimtelijke aspecten

5.2.1 Archeologie

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 vergunningenstelsel worden opgenomen. De aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kan 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.

De gemeente Simpelveld heeft de archeologische verwachtingswaarden binnen haar gemeentegrenzen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' vastgelegd middels dubbelbestemmingen. Ter plekke van het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4', en 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing. Op grond van de regels behorende bij de dubbelbestemmingen dient archeologisch onderzoek te worden verricht indien sprake is van nieuwe bodemverstoringen dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld én met een oppervlak van 250 m² (categorie 3), 2.500 m² (categorie 4), of 10.000 m² (categorie 5).

Onderhavig voornemen ziet enkel op een planologische functiewijziging van de bestaand aanwezige bebouwing. Deze functiewijziging heeft geen invloed op eventueel aanwezige archeologische overblijfselen. Er worden immers geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd, met een mogelijke extra verstoring van de bodem tot gevolg. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet aan de orde.

Wel worden middels voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4', en 'Waarde - Archeologie 5' overgenomen in de planologisch-juridische regeling.

Conclusie archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.2.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Sprake is van een planologische functiewijziging waarbij in beginsel geen (nieuwe) aansluitingen aan de orde zijn. Indien alsnog nieuwe aansluitingen moeten worden gedaan, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

Conclusie kabels en leidingen

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.2.3 Verkeer en parkeren

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

Verkeersstructuur

Onderhavig plangebied is ontsloten via de Rouwkoulerweg. Bij voorliggende functiewijziging treden daarin geen veranderingen op. Daarbij impliceert de planologische functiewijziging van 'Bedrijf' met bedrijfswoning in 'Wonen' een afname van het potentiële aantal verkeersbewegingen. Immers, het bezigen van bedrijfsactiviteiten leidt tot extra verkeersbewegingen. Deze bedrijfsmatige activiteiten worden duurzaam beëindigd als gevolg waarvan enkel nog verkeersbewegingen vanwege het gebruik van de locatie voor reguliere bewoning (één huishouden) resteren. Voor een burgerwoning wordt uitgegaan van circa 8 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal. Het bestaande wegennet kan dit aantal probleemloos opvangen. Geen sprake is van problemen in de verkeersdoorstroming, -afwikkeling, en -veiligheid.

Parkeren

In het kader van het aspect parkeren dient te worden beoordeeld of de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgevangen. Ten behoeve van een vrijstaande burgerwoning dient rekening te worden gehouden met een parkeerbehoefte voor circa 2 à 3 voertuigen. Gelet op de inrichting van het terrein is voor dit aantal voertuigen ruimschoots afdoende (parkeer)gelegenheid aanwezig.

Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmeringen voor het voornemen.

5.2.4 Waterhuishouding

Bij het realiseren van nieuwbouw is het streven om 100% van het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak) verharding op te vangen en op eigen terrein af te handelen. Voorliggende planontwikkeling voorziet enkel in een planologische functiewijziging. Geen sprake is van het realiseren van nieuwbouw. De bestaande wijze van afhandeling van het hemelwater blijft ongewijzigd.

Conclusie waterhuishouding

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor voorliggend voornemen. Noemenswaardig in dit verband is dat de dubbelbestemming 'Waterstaat - Erosie' - die tot doel heeft het tegengaan van bodemerosie en wateroverlast, het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem, en de aantasting van het grondwaterpakket - wordt middels voorliggend bestemmingsplan één op één overgenomen.

5.2.5 Natuurbescherming

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.

Natuurnetwerk

Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een onderdeel van het 'Natuurnetwerk' (NNN) en/of Natura2000-gebied.

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 4.2.2 is het projectgebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en dient de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden een beschrijving te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Bij voorliggende planontwikkeling is primair sprake van een planologische functiewijziging, Als gevolg hiervan is geen sprake van een onevenredige aantasting van de kernkwaliteiten 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond', en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Hierna wordt kort ingegaan op deze kernkwaliteiten en of hiervan ter plekke van van het plangebied al dan geen sprake is.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Onderhavig plangebied is gelegen in een uitgestrekt open agrarisch landschap. De bebouwing zelf wordt omzoomd door een bosschage. Het open karakter van de omgeving wordt als geolg van de functiewijziging niet onevenredige aangetast.

Het groene karakter

De (directe) omgeving van het plangebied betreft weilanden en akkerbouwgronden. Ter plekke van het plangebied zelf is sprake van een groene omzoming. Als gevolg van voorliggende functiewijziging treden hierin geen veranderingen op, waardoor geen sprake is van een onevenredige aantasting van het groene

karakter.

Reliëf en ondergrond

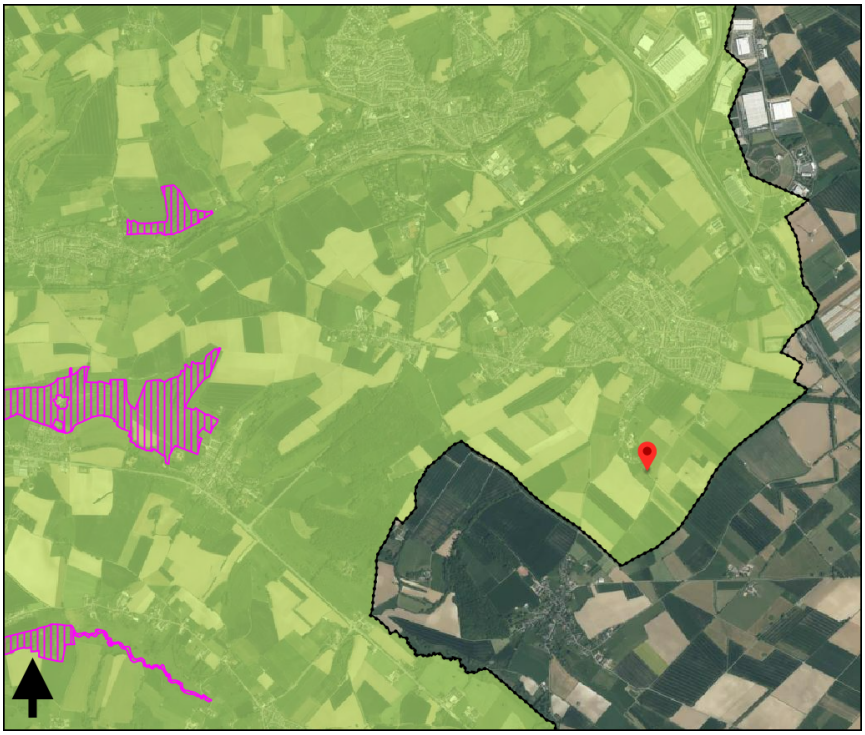
Ter plekke van onderhavig plangebied is geen sprake van noemenswaardig reliëf. De bestaande situatie wordt daarenboven niet gewijzigd vanwege voorliggende planologische wijziging. In oostelijke richting loopt ter plekke van de agrarische gronden het terrein op. de overgang van een plateau naar hellend terrein. Het bestaande reliëf, en daarmee ook ondergrond, blijf onveranderd.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Geen sprake is van cultuurhistorisch erfgoed ter plekke van het plangebied, waardoor deze kernkwaliteit niet aan de orde is.

Natura 2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Deze gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'. Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op circa 3,5 kilometer gelegen 'Geuldal'.



Ligging plangebied t.o.v. Natura2000 gebieden

Als gevolg van voorliggend voornemen wordt bedrijfsmatige exploitatie ter plekke van onderhavig plangebied duurzaam beëindigd. Met een wijziging ten behoeve van primair wonen is sprake van een minder intensief gebruik van de locatie. Verkeersbewegingen gerelateerd aan bedrijfsactiviteiten kunnen immers niet meer plaats vinden.

Per saldo is vanwege onderhavig voornemen sprake van een afname van potentiële stikstofuitstoot ten opzichte van de planologisch toegestane bedrijfsactiviteiten, naast bestaande bedrijfswoning. Negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen gelet op vorenstaande uiteenzetting worden uitgesloten. Er bestaat geen aanleiding een Wnb-vergunning aan te vragen of een verklaring van geen bedenkingen te vragen vanwege mogelijke effecten op N2000-gebieden.

Conclusie natuurbescherming

Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmering voor voorliggend voornemen. De dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' - die tot doel heeft instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden - wordt in voorliggend bestemmingsplan één op één overgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

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

6.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

Voorliggende ontwikkeling heeft enkel betrekking op het doorvoeren van een planologische functieverandering. Geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1, onder d Bro. Het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan of het opstellen van een anterieure overeenkomst is derhalve niet noodzakelijk.

6.2 Planschade

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

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

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

Hoofdstuk 7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Rouwkoulerweg 1 te Bocholtz' van de gemeente Simpelveld bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, 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 gedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

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

7.2 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 bezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het 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.

7.2.2 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 'Buitengebied 2016', inclusief de herziening) zijn opgesteld.

7.2.3 Verbeelding

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

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

7.2.4 Toelichting juridische regeling

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 'Buitengebied 2016' inclusief 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2021 Simpelveld' overgenomen.

Bestemming 'Wonen'

Bij voorliggend bestemmingsplan is in eerste instantie de bestemming 'Wonen' vastgelegd. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen ter plekke van het woonhuis, welk bouwvlak in omvang gelijk is aan het bouwvlak op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen' opgenomen. Reden hiertoe is dat het oppervlak van het voormalige bedrijfsgebouw groter is (circa 300 m²) dan normaliter wordt toegestaan bij een woning (150 m²). Teneinde de bestaande en vergunde bebouwing ook positief te bestemmen, is deze aanduiding opgenomen. Voorts is de aanduiding 'overige zone - verontreiniging' opgenomen ter plekke van de in het verleden ter hoogte van de voormalige benzinepomp geconstateerde verontreiniging. Ter plekke van deze aanduiding geldt een vergunningplicht voor het roeren van de bodem, met daaraan gekoppeld een plicht tot saneringsmaatregelen.

Bestemming 'Tuin'

In lijn met de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' inclusief 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2021 Simpelveld' zijn de gronden aan de voorzijde van het woonhuis, alsook tussen het bijgebouw en de straat bestemd voor 'Tuin'. Dit zijn de gronden te beschouwen als 'voorerf' welke niet mogen worden bebouwd.

Dubbelbestemmingen

Tot slot zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 5', 'Waarde - Ecologie', en 'Waterstaat - Erosie' in voorliggend bestemmingsplan één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' inclusief 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2021 Simpelveld'.

Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

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

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen 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.

8.3 Inspraak

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

De gemeente Simpelveld heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen en direct over te gaan tot opstart van de formele bestemmingsplanprocedure.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

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

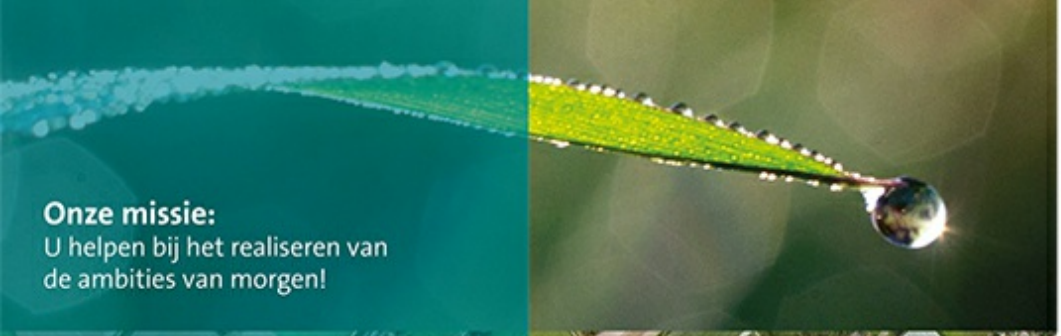
1. Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter 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.

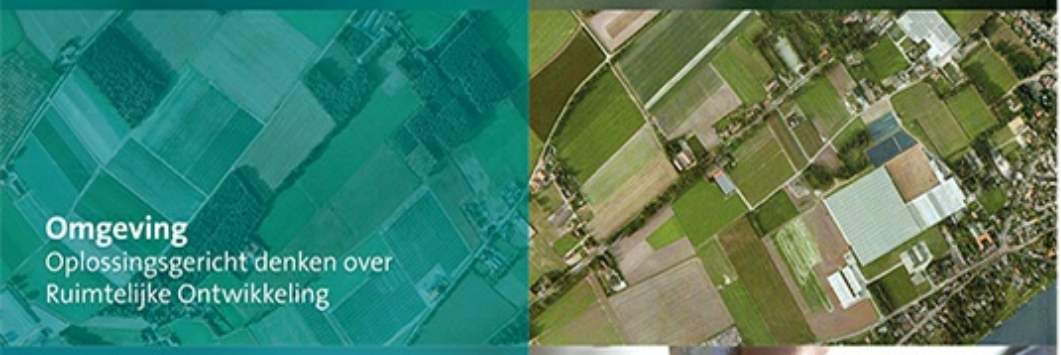
6. Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf ...-...-2023 tot en met ...-...-2023 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/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

aelmans

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