

RAADSBESLUIT

Besluitnummer: VII-30

De Raad van de gemeente Simpelveld, in vergadering bijeen op 7 oktober 2021.

Gelezen het voorstel van 5 augustus 2021 inzake Vaststellen bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld herziening 2021'.

Gezien de fractieadviezen gegeven in de Raadscommissie van 28 september 2021.

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld herziening 2021' met planidentificatienummer NL.IMRO.0965.BPLGM01Kernenh2021-VG01 gewijzigd vast te stellen.
2. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen en de Nota van ambtshalve wijzigingen.

Aldus vastgesteld door de Raad der gemeente Simpelveld, in zijn openbare vergadering d.d. 7 oktober 2021.

De griffier,

bc. F.G. Simons

De voorzitter van de raad,

mr. R. de Boer

ADVIES AAN GEMEENTERAAD

Zaak	0965230/233
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Datum advies	5 augustus 2021
Afdeling	Fysiek domein leefomgeving
Afdelingsmanager	P.F.J.M. Engelen
Opsteller	M.J.J. Mevis
Portefeuillehouder	W.J.H. (Wiel) Schleijpen
Financiële consequenties	N.v.t.

ONDERWERP

Vaststellen bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld herziening 2021'.

BESLISPUNT

1. Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld herziening 2021' met planidentificatienummer NL.IMRO.0965.BPLGM01Kernenh2021-VG01.
2. Instemmen met de Nota van Zienswijzen en de Nota van ambtshalve wijzigingen.

OVERLEG GEVOERD MET (ADVIES INGEWONNEN BIJ)

N.v.t.

SAMENVATTING

Middels voorliggend raadsvoorstel wordt voorgesteld het bestemmingsplan Kernen gemeente Simpelveld te herzien door op de verbeelding en in de planregels enkele reparaties en aanpassingen aan te brengen. Deze dienen de goede ruimtelijke ordening en de rechtszekerheid.

INLEIDING

Op 26 maart 2015 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Kernen gemeente Simpelveld, gemeente Simpelveld" (hierna: "Kernen") vastgesteld. Het bestemmingsplan "Kernen" heeft een consoliderend en conserverend karakter. De bestaande situatie, inclusief verleende vrijstellingen en ontheffingen, is vastgelegd. Verder is beoogd de planologische rechten voor de bouw van woningen te respecteren. Tenslotte is gebruik gemaakt van de gelegenheid om in de hele gemeente uniformiteit en rechtsgelijkheid in bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen.

Ondanks de zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan "Kernen" is een gebrek geconstateerd. Hierdoor is het oprichten van nieuwe woningen, waar dat voorheen op aangewezen locaties wel mogelijk was, niet langer toegestaan. Dit komt omdat de aanduidingen van de bouwtitels op de digitale verbeelding ontbreken. De consequentie is dat aanvragers worden geconfronteerd met onnodige (leges)kosten en procedurelasten.

Wij hebben de gemeenteraad tijdens de vergadering van 6 juli 2017 hierover geïnformeerd en aangekondigd dat wij het bestemmingsplan gaan repareren. Tot die tijd hebben wij in voorkomende gevallen de kosten van de ruimtelijke onderbouwing voor onze rekening genomen en hebben wij geen leges geheven voor het onderdeel 'afwijken van het bestemmingsplan'. Ook heeft uw raad eenmalig een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) afgegeven, toepasbaar in vergelijkbare gevallen, waardoor de proceduretijd van vergunningverlening aanzienlijk wordt verkort. Gaandeweg het traject is besloten om in de planregels meerdere reparaties en aanpassingen door te voeren.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ontvangen, die in een Nota van Zienswijzen zijn beoordeeld. De beantwoording leidt tot een aantal (kleine) aanpassingen. Het zelfde geldt voor een aantal ambtshalve constatering.

WET- EN REGELGEVING

N,v,t,

STRATEGISCHE VISIE / BELEIDSPROGRAMMA

N.v.t.

RELATIE MET BESTAAND BELEID / EERDERE VOORSTELLEN

N.v.t.

OVERWEGINGEN

Het bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld herziening 2021' beoogt het geldende bestemmingsplan "Kernen" te herzien op diverse aspecten van de samenhang tussen de (digitale) verbeelding en de planregels. Door omissies, verschrijvingen en andere gebreken is op sommige punten geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en bestaat er rechtsonzekerheid. Het conserverend karakter van het oorspronkelijk bestemmingsplan blijft overeind. Initiatieven van derden met planologische dynamiek worden niet gefaciliteerd en doorlopen een separate procedure. Voor de uniformiteit van de planregels wordt een aantal postzegelbestemmingsplannen in de herziening meegenomen.

1. Opnemen ontbrekende woningbouwtitels op de verbeelding. Hiermee wordt de bouw van ca. tien particuliere woningen ('eenpitters') op de aangewezen locaties weer rechtstreeks mogelijk. Ook worden de zeven woningbouwtitels aan de Hennebergstraat behouden.

2. Herstel van het ontbreken van de 'aanduiding maximum aantal wooneenheden' door in de regels te bepalen dat binnen het bouwvlak het *bestaande* aantal woningen is toegestaan. De begripsbepalingen worden aangevuld met het begrip 'bestaand' en 'bestaande legale woning/wooneenheid'.

3. Omzetten 'bag-appartementen' in reguliere woningen Molsberg 54 conform vergunde en feitelijk aanwezige situatie. De voorwaardelijke verplichtingen uit de vergunning worden verwerkt in de planregels.

4. Aanpassen buitenruimte appartementen Kloosterstraat 66 door wijziging van de bestemming Groen in Verkeer.

5. Toevoegen aan de regels binnen de bestemming Wonen dat uitsluitend bestaande bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan.

6. Op de verbeelding ontbreken de aanduidingen voor de binnen de woonbestemming aanwezige (vergunde) recreatiewoningen en B&B. Dit betekent dat deze volgens de planregels permanent mogen worden bewoond. Om ook andere ongewenste vormen van onzelfstandige woonvormen onmogelijk te maken wordt kamerverhuur en toeristisch verhuur van woningen via platformen binnen de bestemming Wonen uitgesloten. De regeling voor het verlenen van toestemming voor kleinschalig logeren binnen de woonfunctie blijft ongewijzigd.

7. Abusievelijk is de aanduiding 'detailhandel' alleen op de locatie Pleistraat 4 gelegd en niet op Pleistraat 6. Dit wordt hersteld met dien verstande dat de aanduiding wordt beperkt tot het bestaande winkelgedeelte.

8. Herstel van de bij de sporthal Bocholtz aanwezige reguliere horecafunctie door op de verbeelding de aanduiding 'horeca categorie 1 tot en met 3' op te nemen conform vergunde en feitelijke aanwezige situatie.

9. De huidige regeling voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is redactioneel onduidelijk. Dit maakt de regeling onnodig complex. Interpretatieverschillen leiden tot (juridische) geschillen en rechtsonzekerheid. Bovenal neemt de sturing op de kwaliteit van de bebouwde omgeving af. De regeling voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken wordt afgestemd op de reikwijdte van artikel 2 bijlage II Bor (vergunningsvrij bouwen). De beoogde verruiming ten opzichte van het vorige bestemmingsplan blijft naar oorspronkelijke intentie in stand. De aanpassing bevordert een eenduidige uitleg en komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. De huidige regeling zal met een redactionele aanpassing als binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan terugkeren en kan worden toegepast in incidentele gevallen, wanneer dat stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht.

10. Aanpassen diverse verschrijvingen:

- op de verbeelding wordt de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.1.' binnen de bestemming Gemengd geschrapt. Deze relatief zware milieucategorie is in een overwegende woonomgeving niet gewenst.

- binnen de bestemming Verkeer, Horeca, Centrum, Gemengd, Sport en Maatschappelijk zijn terrassen rechtstreeks toegestaan. Dat is in beginsel prima. Aan de planregel zal worden toegevoegd dat het gaat om terrassen, uitsluitend voor direct aansluitend gelegen horecabedrijven.

11. Overige specifieke aanpassingen regels:

- de algemene planregeling die het rechtstreeks mogelijk maakt om specifiek een duiventil van maximaal 20m² per bouwperceel op te richten, wordt geschrapt.

- de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Centrum waarmee de begane vloer na opheffing van de winkel- of kantoorfunctie bij de bestaande bovenwoning kan worden getrokken, wordt geformuleerd als binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Dit is een lichtere procedure. Een wijzigingsbevoegdheid is een te zwaar instrument voor een ontwikkeling met relatief beperkte planologische relevantie.

- in de regels wordt overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied 2016 een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen t.b.v. het verduurzamen van woningen, als voor het aanbrengen van gevelvoorzieningen rooilijnen worden overschreden.

- afstemmen van de definitie 'peil' en wijze van meten 'peil' op regeling bestemmingsplan Buitengebied 2016 en toevoegen van een bepaling ten behoeve van meten van peil bij bouwwerken, geen gebouw zijnde, zonder hoofdtoegang.

12. Overige specifieke aanpassingen verbeelding:

- aanpassing aanduiding 'supermarkt' Kloosterplein 27 conform vergunde en feitelijk aanwezige situatie.

- Heiweg 1: in overleg met de eigenaar is overeengekomen de functieaanduiding 'detailhandel', die algemene detailhandel toelaat en die nu nog op het hele perceel rust, te beperken tot de bebouwing van de hoeve ter uitoefening van ondersteunende en/of ondergeschikte detailhandel op maximaal 20% van de begane vloeroppervlakte.

Voor de aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve constateringenvan verwijzen wij naar de Nota van zienswijzen en Nota van ambtshalve wijzigingen.

OPTIES

N.v.t.

PERSONELE ASPECTEN

N.v.t.

FINANCIËLE ASPECTEN

N.v.t.

AANBESTEDINGCOMMUNICATIE

N.v.t.

EVALUATIE

N.v.t.

VERVOLG / PLANNING

Het vaststellingsbesluit wordt openbaar bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan

Bijlage 2: Regels bestemmingsplan

Bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan

Bijlage 4: Nota van Zienswijzen

Bijlage 5: Nota van ambtshalve wijzigingen

BESLISPUNT

1. Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld herziening 2021' met planidentificatienummer NL.IMRO.0965.BPLGM01Kernenh2021-VG01.
2. Instemmen met de Nota van Zienswijzen en de Nota van ambtshalve wijzigingen.

Het college van burgemeester en wethouders in Simpelveld,

De secretaris,

Mw. mr. M. Liu,

De burgemeester,

mr. R. de Boer

In de raadscommissie vergadering van 28 september 2021 hebben de fracties als volgt geadviseerd:

De fractie	BurgerBelangen.....	: voor / tegen
	Leefbaar Simpelveld.....	: voor / tegen
	Lokaal Actief.....	: voor / tegen
	CDA.....	: voor / tegen
	Samen 1	: voor / tegen / onthouding

De commissiegriffier

AANBIEDING AAN DE GEMEENTERAAD

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld herziening 2021' met planidentificatienummer NL.IMRO.0965.BPLGM01Kernenh2021-VG01.
2. Instemmen met de Nota van Zienswijzen en de Nota van ambtshalve wijzigingen.

Simpelveld, 7 oktober 2021

Het presidium van Simpelveld,

De griffier,

Dhr. F.G. Simons

De voorzitter van de raad,

mr. R. de Boer

Nota van Zienswijzen

Naam:	
Adres:	
Samenvatting:	
Indiener geeft aan dat cliënt een horecabedrijf met terras uitoefent. Binnen de bestemming Gemengd is in artikel 12.1 van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat artikel 10.1.1. onder m. van bestemmingsplan "Kernen" wordt gewijzigd. Door tekstuele doorhaling van de nieuwe plantekst is de exploitatie van een terras niet langer toegestaan. Dit is volgens indiener contrair aan de bedoeling van de herziening, waarmee juist is beoogd terrassen aansluitend aan horecabedrijven direct toe te staan. Indiener vraagt daarom deze omissie te herstellen.	
Gemeentelijke reactie en conclusie:	
Indiener wijst op een omissie in de ontwerpregeling. Deze zal worden hersteld. De abusievelijke doorhaling in artikel 12.1 zal ongedaan worden gemaakt.	

Naam:	
Adres:	
Samenvatting:	
Indiener geeft aan in 2013 een stuk snippergroen van de gemeente te hebben aangekocht, waarvan het in het bestemmingsplan Kernen de bedoeling was deze te voorzien van de bestemming Wonen. dit is toen nagelaten. Van een in 2015 aangekocht stuk snippergroen is de bestemming wel conform dit uitgangspunt gewijzigd in Wonen. Indiener vraagt alsnog de bestemming van de in 2013 aangekochte snipperstrook te wijzigen in Wonen.	
Gemeentelijke reactie en conclusie:	
De bestemming van de in 2013 aangekochte strook snippergroen naast de woning van indiener zal worden voorzien van de bestemming Wonen.	

Naam:	
Adres:	
Samenvatting:	
Indiener geeft aan in meerdere handhavingszaken te zijn verwikkeld en meent dat de gemeente haar bevoegdheid aanwendt om haar positie in die procedures te verbeteren. Het gaat om de regeling m.b.t. een verbod op kamerverhuur, de regeling m.b.t. bijbehorende bouwwerken en de regeling m.b.t. hanteren van peil. Indiener geeft aan een kamer te verhuren en daarmee te voorzien in een maatschappelijke behoefte. Juist vanwege deze maatschappelijke behoefte zou kamerverhuur en woningsplitsing moeten worden toegestaan. Indiener is van oordeel dat de bestaande regeling m.b.t. bijbehorende bouwwerken voor hem een ruimere reikwijdte kent. De regeling in artikel 2 bijlage II Bor, waarop de nieuwe regeling is afgestemd, is volgens aanvrager voor hem beperkend. Hij pleit voor behoud van de bestaande regeling.	

Indiener verzoekt alsnog een wijziging van de definitie peil en wijze van meten van peil. Daarmee beoogt indiener nadelige effecten, met name in sterk geaccidenteerd terrein, te voorkomen.

Gemeentelijke reactie en conclusie:

Het woningbeleid is met allerlei waarborgen gericht op een kwalitatieve toevoeging van zelfstandige woningen voor alle doelgroepen. Dit moet leiden tot doorstroming op de woningmarkt en in een voldoende aanbod van woonruimte in alle segmenten en prijsklassen van huur en koop.

Kamerverhuur is geen structurele kwalitatieve oplossing van woningnood. Als indiener nu een kamer verhuurt conform (nog) geldend bestemmingsplan 'Kernen', mag dat gebruik onder overgangsrecht rechtmatig worden voortgezet.

Het feit dat indiener de regeling m.b.t. bijbehorende bouwwerken anders uitlegt dan wij, bevestigt ons inziens dat de regeling onvoldoende eenduidig is en leidt tot interpretatieverschillen. De uitleg van de regeling is mede onderwerp van het juridisch geschil in de door indiener aangehaalde handhavingsprocedure. Het beslechten van een individuele handhavingskwestie is voor ons geenszins inzet van de nieuwe regeling in het bestemmingsplan. Deze regeling beoogt het algemeen belang van de goede ruimtelijke ordening te dienen.

Het peil vormt een referentiepunt voor de stedenbouwkundige beoordeling. Het aanzicht vanaf de weg is daarbij uitgangspunt. De wijziging betreft het toevoegen van een bepaling ten behoeve van meten van peil bij bouwwerken, geen gebouw zijnde, zonder hoofdtoegang. De feitelijke uitwerking van de aangepaste definitie en wijze van meten bij gebouwen met een hoofdingang (zoals een woning) wijzigt niet ten opzichte van de huidige regeling. Bij geaccidenteerd terrein zullen nu eenmaal altijd hoogteverschillen tussen gevels bestaan. Dat is nu ook het geval en straks niet anders.

De zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

Nota ambtshalve wijzigingen

Vanuit ambtelijk oogpunt is vastgesteld dat het ontwerpbestemmingsplan enkele juridische aanpassingen behoeft:

1. het plangebied waarop het bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld, herziening 2021' betrekking heeft, wordt ook van toepassing verklaard op de bestemmingsplannen 'Groeneboord Zuid' en 'vrije sector woningen Groeneboord'. Zodoende kennen alle woongebieden van de kernen hetzelfde regime.
2. de bestemming van verkochte stroken snippergroen op de locaties Panneslager 34, Rosaliestraat 23, De Slag 1, St. Remigiusstraat 28 en Irenehof 46 worden gewijzigd van Groen of Verkeer naar Wonen of Tuin ter uitdrukking van particulier bezit overeenkomstig rechtmatig feitelijk gebruik.
3. het corrigeren van de abusievelijke doorhalingen in artikel 9.1 en 9.3 van het bestemmingsplan (bestemming Centrum).
4. het toevoegen van lid e. aan artikel 20 van de planregels van het bestemmingsplan (algemene afwijkingsregel) inhoudende dat, indien het bouwen van het bijbehorend bouwwerk plaatsvindt binnen het bouwvlak, in afwijking van lid b. en c. de goot- en bouwhoogte maximaal de goot- en bouwhoogte mag bedragen die ter plekke van dat bouwvlak is toegestaan.
5. aanvullend verwerken in de planregels van de voorwaardelijke verplichtingen uit de vergunning d.d. 31 juli 2020 m.b.t. het omzetten van de appartementen Molsberg 54 naar reguliere woningen. Dit betreft o.a. instandhouding van landschappelijke inrichting, verplichte uitvoering van sloopwerkzaamheden, verlegging van het emissiepunt en verplaatsing van agrarische activiteiten.
6. aanpassen van de definitie peil in lijn met wijziging wijze van meten door op te nemen dat bij bouwwerken zonder hoofdingang peil wordt gemeten ter plaatse van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
7. toevoegen lid aan algemene gebruiksregels inzake strijdig gebruik: permanente bewoning van ruimten en/of voorzieningen die zijn bestemd voor recreatief nachtverblijf.
8. vervanging van de aanhef van artikel 5.7 'onzelfstandige woonruimte' door: "In bestemmingsplan "Kernen gemeente Simpelveld" artikel 1.96 onzelfstandige woonruimte, bestemmingsplan "Oude Molsbergerweg 10 en ong." artikel 1.66 onzelfstandige woonruimte en bestemmingsplan "Irmstraat 25-27 Simpelveld" artikel 1.71 onzelfstandige woonruimte wordt de beschrijving van begrip 'onzelfstandige woonruimte' vervangen door het begrip 'onzelfstandige woonruimte', met de volgende omschrijving:"

9. vervanging van de definitie in artikel 5.7 'onzelfstandige woonruimte' door: "een woonruimte welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte."
10. vervanging van de definitie in artikel 5.10 'zelfstandige woonruimte' door: "een woonruimte welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte."