



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Irmstraat 25-27 Simpelveld

Gemeente Simpelveld

Bestemmingsplan

Irmstraat 25-27 Simpelveld

Gemeente Simpelveld

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0965.BPLKSirmstraat2527-VA01
Rapportnummer:	M184446.002/ASA
Opdrachtgever:	CMH Holding BV
Opsteller:	Ir. A.H.E. Sauren
Status:	vastgesteld
Datum:	3 oktober 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding planherziening	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Vigerende planologisch-juridische situatie	9
1.3.1	Bestemmingsplan ‘Kernen gemeente Simpelveld’	9
1.3.2	Principemedewerking	9
1.4	Bij het plan horende stukken	10
1.5	Leeswijzer	10
2	Plangebied	13
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur.....	13
2.2	Foto’s bestaande situatie	14
3	Beleid	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	17
3.1.4	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	17
3.1.5	Conclusie Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	17
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	19
3.2.3	Conclusie provinciaal beleid	21
3.3	Regionaal beleid	21
3.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	21
3.3.2	Conclusie regionaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	22
3.4.1	Strategische visie 2013-2023	22
3.4.2	Regionale Woonvisie Parkstad 2017-2021 (gemeentelijke woonvisie Simpelveld).....	22
3.4.3	Conclusie gemeentelijk beleid	23
4	Randvoorwaarden.....	25
4.1	Beoogde planontwikkeling	25
4.2	Ruimtelijke effecten	28

5	Milieuaspecten	29
5.1	Besluit Milieueffectrapportage	29
5.2	Bodem	29
5.2.1	Algemeen.....	29
5.2.2	Verricht bodemonderzoek.....	29
5.2.3	Conclusie bodem	30
5.3	Archeologie.....	31
5.3.1	Algemeen.....	31
5.3.2	Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Erfgoedwet)	31
5.3.3	Archeologische verwachtingswaarden	32
5.3.4	Conclusie archeologie	33
5.4	Geluid	33
5.4.1	Algemeen.....	33
5.4.2	Verricht akoestisch onderzoek	33
5.4.3	Conclusie geluid	34
5.5	Luchtkwaliteit	34
5.5.1	Algemeen.....	34
5.5.2	Het besluit NIBM	35
5.5.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	35
5.5.4	Conclusie luchtkwaliteit.....	35
5.6	Externe veiligheid	36
5.6.1	Beleid	36
5.6.2	Risicovolle bronnen	36
5.6.3	Conclusie externe veiligheid	38
5.7	Milieuzonering.....	38
5.7.1	Algemeen.....	38
5.7.2	Conclusie milieuzonering	39
5.8	Natuurbescherming.....	40
5.8.1	Natuurnetwerk	40
5.8.2	Natura2000.....	40
5.8.3	Flora- en fauna.....	41
5.8.4	Conclusie natuurbescherming	42
6	Waterparagraaf.....	43
6.1.1	Nationaal waterplan	43
6.1.2	Provinciaal beleid	43
6.1.3	Watertoets Waterschap Limburg	43
6.1.4	Afhandeling afval- en hemelwater	44
6.1.5	Conclusie waterhuishouding	45

7	Overige aspecten	47
7.1	Kabels en leidingen.....	47
7.2	Verkeer en parkeren.....	47
7.2.1	Verkeersstructuur.....	47
7.2.2	Parkeren	47
7.2.3	Conclusie verkeer en parkeren	47
7.3	Duurzaamheid	48
8	Uitvoerbaarheid.....	49
8.1	Grondexploitatie.....	49
8.1.1	Algemeen.....	49
8.1.2	Exploitatieplan.....	49
8.2	Planschade.....	49
9	Juridische aspecten	51
9.1	Algemene plansystematiek en juridische opbouw.....	51
9.1.1	Toelichting, regels en verbeelding.....	51
9.1.2	Toelichting gehanteerde planologisch-juridische regeling	53
9.2	Formele procedure	54
9.2.1	Algemeen.....	54
9.2.2	Zienswijzen	54
	Bijlagen	55

1 Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

Het planvoornemen betreft het herontwikkelen van de bestaande woon- en winkelpanden aan de Irmstraat 25-27 te Simpelveld tot drie kleinere (huur)woningen. Tevens worden de garageboxen achterop het terrein opgeknapt en op een andere wijze ontsloten.

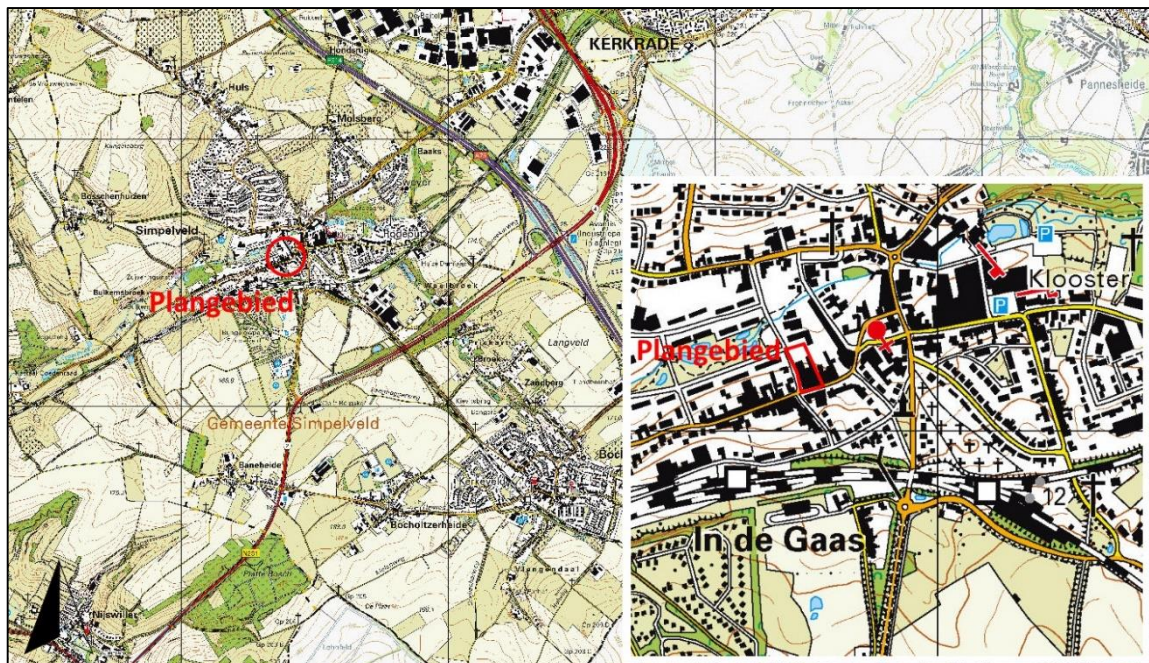
De huidige bebouwing ten behoeve van de garageboxen is gedateerd, bouwkundig niet meer up-to-date en met name de buitenzijde oogt onverzorgd. De garageboxen worden opgeknapt (o.a. vervangen bestaand dak) en door de sloop van twee boxen wordt een nieuwe toegang gecreëerd tot deze boxen.

Daarnaast loopt de exploitatie van de winkelruimte aan de Irmstraat langzaamaan teneinde en moet nagedacht worden over een herontwikkeling en/of nieuwe invulling van de winkels op de begane grond van de panden. Gezien de massa aan ruimte én het eventuele verplaatsen van de ingang / poort ten behoeve van de garageboxen is een nieuwe verdeling van de huidige bouwmassa kansrijk.

In hoofdstuk 5 wordt concreet ingegaan op het planvoornemen, in beschrijvende en beeldende zin.

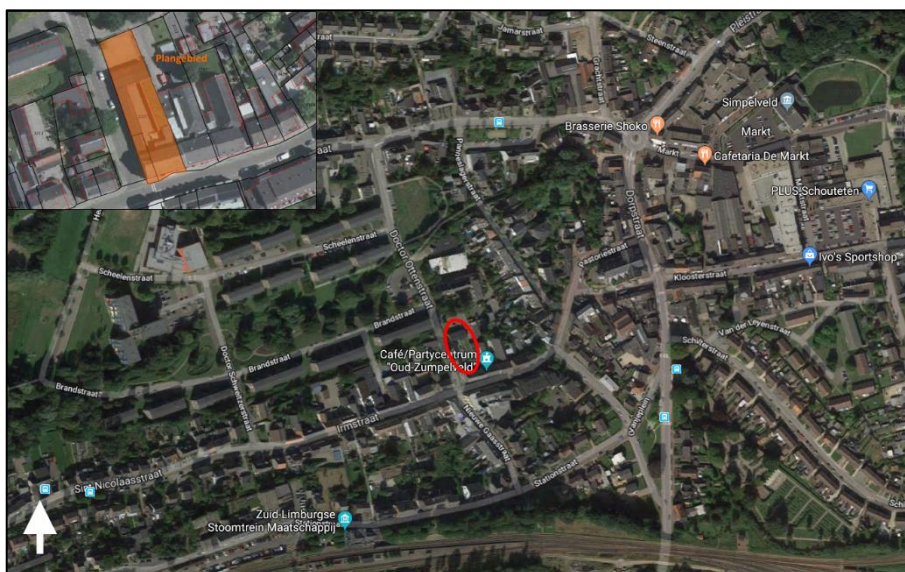
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen op de hoek de Irmstraat / Dr. Ottenstraat in Simpelveld.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

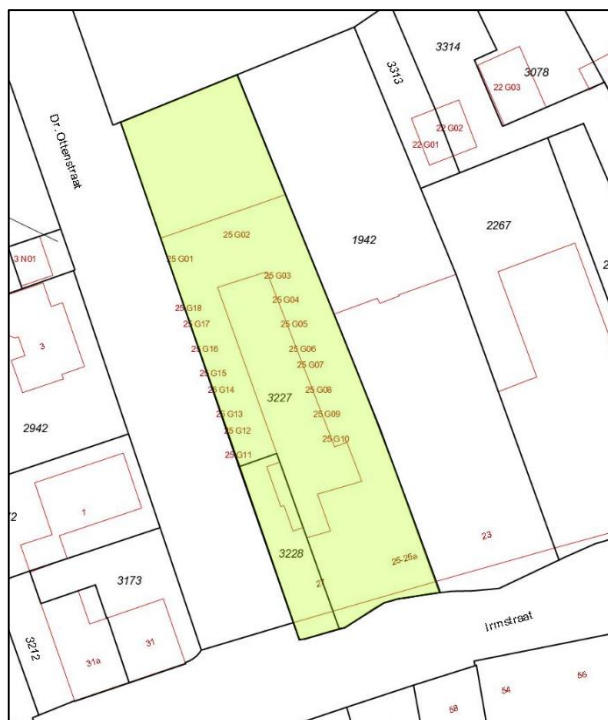
Specifiek betreft het plangebied de adressen Irmstraat 25, 25a, en 27. De garageboxen aan de achterzijde betreffen Irmstraat 25 G01 t/m 25 G18.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

Het plangebied is gelegen in Simpelveld aan de doorgaande weg richting Eys, in een van de historische bebouwingslinten van de kern. Binnen het plangebied zijn twee woningen, een winkel en twintig garageboxen gelegen. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een onbebouwd terrein. Dit terrein wordt momenteel gebruikt voor opslag.

Het plangebied omvat de kadastrale percelen gemeente Simpelveld – sectie D – nummers 3227 en 3228.



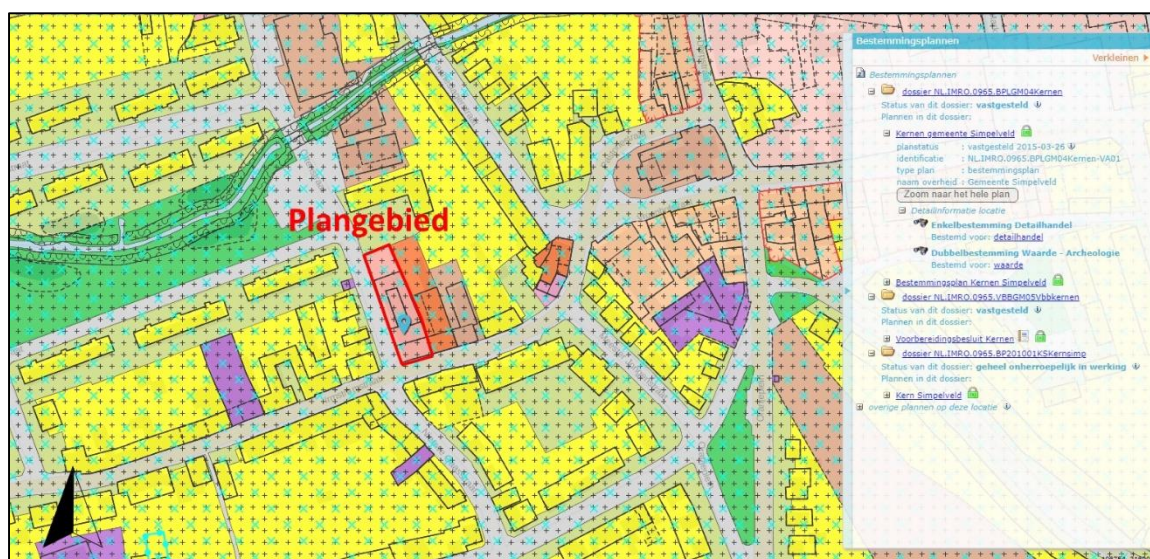
Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

1.3 Vigerende planologisch-juridische situatie

1.3.1 Bestemmingsplan 'Kernen gemeente Sijpeveld'

Ter plekke van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kernen gemeente Sijpeveld', vastgesteld door de raad van de gemeente Sijpeveld op 26 maart 2015, van kracht.

Op grond van dat bestemmingsplan vigeert de bestemming 'Detailhandel'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen deze bestemming zijn twee bouwvlakken opgenomen. De naar de straat gelegen bebouwing heeft de functieaanduiding 'bedrijfswoning' met een maximum bebouwingspercentage van 100%, een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 12 en 8 m. De achtergelegen bebouwing heeft de functieaanduiding 'garageboxen' met een maximum bebouwingspercentage van 100%, een maximum bouw- en goothoogte van 4 m.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met aanduiding plangebied (www.ruimtelijkeplannen.nl)

In het planvoornemen wordt het plangebied herontwikkeld, waarbij de functie 'detailhandel' komt te vervallen en wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Daarbij wordt per saldo één woning toegevoegd. Aan de achterzijde blijven de garageboxen gehandhaafd, zij het dat één box wordt gesloopt alwaar de (nieuwe) toegang tot de garageboxen zal worden gerealiseerd.

1.3.2 Principemedewerking

Teneinde het planvoornemen planologisch mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden gewijzigd middels een separate bestemmingsplanprocedure. Daartoe is door initiatiefneemster een principeverzoek gericht aan de gemeente Sijpeveld. De gemeente heeft middels brief d.d. 26 oktober 2017 (kenmerk: 86363) kenbaar gemaakt dat het college besloten heeft om:

1. Onder voorbehoud van goedkeuring door de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Stadsregio Parkstad Limburg in te stemmen met het onder voorwaarden herbestemmen van Irmstraat 25-27 waarbij één woning wordt toegevoegd;
2. Onder voorbehoud van goedkeuring door de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Stadsregio Parkstad Limburg in te stemmen met het toevoegen van deze woning op de

woningbouwprogrammering;

3. Onder voorbehoud van goedkeuring door de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Stadsregio Parkstad Limburg in te stemmen met compenseren van die toe te voegen woning conform de 'Beleidsregel financiële compensatie kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg';
4. In te stemmen met het ter goedkeuring voorleggen van dit verzoek te herbestemming en compensatie aan de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Stadsregio Parkstad;
5. In te stemmen met het informeren van aanvrager na goedkeuring van de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Stadsregio Parkstad en vervolgens de benodigde procedures in gang te zetten.

De Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Stadsregio Parkstad Limburg heeft d.d. 7 december 2017 ingestemd met het planvoornemen.

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

1.4 Bij het plan horende stukken

Het bestemmingsplan 'Irmstraat 25-27 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.

In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op de relevante wetgeving, zijnde de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en overige sectorale wetgeving.

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 4 uiteengezet, alsmede wordt beschreven hoe de ontwikkeling zich tot het betreffende beleid verhoudt.

De randvoorwaarden en uitgangspunten van de planontwikkeling worden beschreven in hoofdstuk 5.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 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 7.

Naast de milieuaspecten en de waterparagraaf zal in hoofdstuk 8 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 9.

In hoofdstuk 10 zal worden ingegaan op de juridische aspecten van voorliggend bestemmingsplan.

2 Plangebied

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen in Simpelveld aan de doorgaande weg richting Eys op de hoek van de Irmstraat en de Dr. Ottenstraat. Deze doorgaande weg is één van de historische bebouwingslinten van de kern Simpelveld.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

Ter plekke van het plangebied zijn twee woningen, een winkel en (op het achterliggende terrein) twintig garageboxen gelegen. De garageboxen worden ontsloten via een onderdoorgang aan de Irmstraat 25-27. Geheel noordelijk binnen het plangebied bevindt zich een onbebouwd terrein.

Oostelijk van de bebouwing aan de Irmstraat bevindt zich Café/Partycentrum 'Oud Zumpelveld'. Daarnaast is Café 'De Toekomst' met vergaderruimten en zalenverhuur gelegen. Aan de overzijde van de Irmstraat bevindt zich een beddenspeciaalzaak met een aantal bovenwoningen. Op de hoek Nieuwe Gaasstraat/Irmstraat bevindt zich een interieurwinkel met bovenwoning. Voor het overige is het plangebied omgeven door burgerwoningen.

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

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening 2014 (OvL2014). Voor wat betreft het regionale beleid wordt ingegaan op de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Strategische Visie 2013-2023.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of

landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn. Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

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 betreft het omvormen van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen, en het toevoegen van één extra woning. Uit jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) blijkt dat het realiseren van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggende planontwikkeling wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

Hoewel de ladder formeel niet van toepassing is, wordt met voorliggend planvoornemen voorzien in een behoefte en conform de ladder wordt voorzien in een nieuwe duurzame invulling van leegstaand vastgoed.

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 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.

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.

3.2 **Provinciaal beleid**

3.2.1 **Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014**

Op 6 mei 2014 hebben Gedeputeerde Staten het Ontwerp-Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), met bijbehorende Plan-MER, de ontwerp- Omgevingsverordening Limburg 2014, het ontwerp Provinciaal verkeer- en vervoersprogramma en het Plan-MER vastgesteld. Op 12 december 2014 is het POL2014 door Provinciale Staten vastgesteld. Op 16 januari 2015 is het in werking getreden.

In het POL2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij de aanpak van de

rijksoverheid die zich beperkt tot een dertiental nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

In het POL2014 staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

- Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Hoewel de ladder voor duurzame verstedelijking formeel niet van toepassing is, wordt met voorliggend planvoornemen voorzien in een behoefte en conform de ladder wordt voorzien in een nieuwe duurzame invulling van leegstaand vastgoed.
- En uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop de provincie samen met haar partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

In het POL2014 is geconstateerd dat de Limburgse woningmarkt kwalitatief en kwantitatief de sprong moet maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. Door de demografische omslag en de mismatch tussen vraag en aanbod bestaat een gebrek aan doorstroming en een onbalans op de woningmarkt. Om te voldoen zal de balans op de woningmarkt moeten worden hersteld.

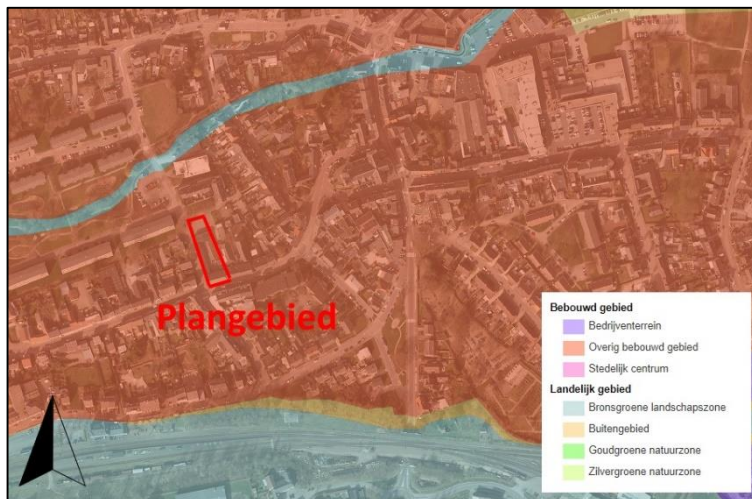
De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt resulterend in concrete uitvoeringsafspraken in de volgende onderdelen:

- herstructurering en kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad;
- nieuwbouw (verdeeld naar relevante segmenten, huur/koop, doelgroepen, woonmilieus);
- sloop (incl. overige onttrekkingen);
- afstemmen van de planvoorraad op de behoefte;
- geprogrammeerd hergebruik van bestaand vastgoed.

Een van constatering is dat de vraag naar huurwoningen toeneemt, onder andere omdat starters op de arbeidsmarkt steeds minder vaak een vaste aanstelling krijgen. Zij kunnen daardoor niet kopen en willen dat vaak ook niet. Aan de toenemende vraag naar huurwoningen kan op veel plaatsen onvoldoende worden voldaan vanuit bestaand vastgoed. Het omzetten van particulier eigendom naar huur vindt in de praktijk slechts beperkt plaats.

Zoneringen

In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Overig bebouwd gebied'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

Het plangebied is gelegen buiten de verschillende milieubeschermingsgebieden.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is door de provincie in artikel 2.2.2, lid 1 de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in artikel 2.2.3 bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Hoewel de ladder formeel niet van toepassing is, wordt met voorliggend planvoornemen voorzien in een behoefte en conform de ladder wordt voorzien in een nieuwe duurzame invulling van leegstaand vastgoed.

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.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
 - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
 - b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
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 vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

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

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Overig bebouwd gebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Verder is het plangebied niet gelegen in een milieubeschermingsgebied, en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Verder voldoet het plan aan het provinciale woonbeleid.

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:

- a. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- b. 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;
- c. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- d. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag $\frac{1}{4}$ 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.

De gemeente heeft het planvoornemen voorgelegd aan de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Stadsregio Parkstad. Deze commissie heeft ingestemd met het voornemen en de toe te voegen woning toegevoegd op de woningbouwprogrammering. Tevens is ingestemd met het door initiatiefneemster financieel compenseren van de toe te voegen woning middels toepassing van de 'Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg'.

3.3.2 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.

Waar nodig worden ingezet op de ondersteuning van starters, zodat zij over voldoende mogelijkheden beschikken om in de regio Parkstad Limburg een woning te huren of kopen. Met name voor jonge gezinnen en starters die nog aan het begin van hun wooncarrière staan, moeten in onze gemeente voldoende huurwoningen aanwezig zijn. Een probleem voor starters is vaak de financiering. De hypotheekmogelijkheden van starters zijn vaak te beperkt om een woning aan te

kopen en op te knappen (wat in veel gevallen noodzakelijk is, gezien het onderhoudsniveau en de energetische kwaliteit van woningen). Voor starters zijn dan ook voldoende mogelijkheden in de huursector nodig, zowel sociale huurwoningen als vrije sector huurwoningen.

In voorliggend planvoornemen wordt beoogd drie huurwoningen te realiseren gericht op starters op de woningmarkt en/of jonge gezinnen. Daarmee voldoet het planvoornemen 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.

4 Randvoorwaarden

4.1 Beoogde planontwikkeling

Het planvoornemen betreft het herontwikkelen van de bestaande woon-/winkelhuizen aan de Irmstraat 25-27 te Simpelveld tot drie kleinere huurwoningen. Daarbij wordt de huidige onderdoorgang, via welke de garageboxen bereikbaar zijn, toegevoegd aan de te realiseren woningen. Ten behoeve van de woningen worden aan de achterzijde, aansluitend aan het achterterrein, voor elke woning één nieuw schuurtje/stalling worden gerealiseerd.

De primair beoogde doelgroep voor de huurwoningen zijn starters. In het POL2014, de Regionale Woonvisie Parkstad 2017-2021 en de gemeentelijke woonvisie Simpelveld wordt vastgesteld dat voor starters onvoldoende mogelijkheden zijn. Voorliggend planvoornemen beoogt hierin invulling aan te geven. In het kader van het levensloopbestendig maken van de huurwoningen zal in één van de woningen een lift worden gerealiseerd.

De garageboxen op het achterterrein zullen worden opgeknapt. De gevels krijgen worden opgeknapt en het dak zal worden vervangen door een sedumdak. De invulling van de gehandhaafde garageboxen zal niet wijzigen. Ten behoeve van de garageboxen zal een nieuwe toerit worden gerealiseerd via de Dr. Ottenstraat, waarvoor een van de garageboxen zal worden gesloopt. Via het achterterrein zullen ook drie nieuwe schuurtjes/stallingen bij de woningen toegankelijk zijn.

Ten opzichte van de bestaande situatie zal in de nieuwe situatie sprake zijn van een aantal gesloopte bouwmassa's. Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.



Gevelaanzichten: voorgevel (linksboven), zijgevel 1 (rechtsboven), zijgevel 2 (linksonder), achtergevel garages (rechtsonder)

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV



Situatietekening nieuwe situatie met aanduidingen

4.2 Ruimtelijke effecten

Ieder bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Het bouwplan moet inpasbaar zijn op deze locatie zodat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De stedenbouwkundige situatie verandert voor de omgeving niet door de wijziging. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd, waarbij enkele gebouwen worden verwijderd. De beoogde ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsverbetering op de locatie. Het aanzicht op de gevels wordt verbeterd. Tevens zullen de daken van de garageboxen aan de Dr. Ottenstraat worden vervangen en voorzien van een sedumdak. Door de voorgenomen ontwikkeling zullen deze visueel worden verbeterd. Het dak van de grotere garageboxen aan de achterzijde van het wordt eveneens vervangen en voorzien van PV cellen.

Het door deze ontwikkeling laten verdwijnen van de detailhandelfunctie betekent een structuurversterking van de detailhandel in het centrum. Een bestemmingswijziging van 'Detailhandel' naar 'Wonen' wordt dan ook wenselijk geacht.

De ruimtelijke effecten van voorliggend planvoornemen zullen overwegend positief van aard zijn.

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 m² of meer.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van drie nieuwe woningen ter plekke van twee bestaande woningen en een detailhandel. Per saldo wordt er één woning toegevoegd. De voorgenomen activiteit blijft hiermee ruimschoots onder de drempel. Derhalve is een m.e.r.-beoordeling niet aan de orde.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is voor het deel van de nieuw te realiseren woningen, inclusief daarbij op te nemen tuinen, een bodemonderzoek verricht. Ter plekke is sprake van een functiewijziging van 'Detailhandel' in 'Wonen', waarbij tevens nieuwe verblijfsruimten (ter plekke van de huidige onderdoorgang) worden gecreëerd. Voor het deel waar de garageboxen zijn gesitueerd, is geen noodzaak voor het onderzoeken van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Hoewel sprake is van een planologische functiewijziging is géén sprake van een (mogelijke) verandering van het toegestane gebruik: betreffend plandeel is én blijft primair bedoeld voor garageboxen (géén verblijfsruimten).

5.2.2 Verricht bodemonderzoek

De rapportage van het verrichte verkennende bodem- en asbestonderzoek ter plekke van de nieuw te realiseren woonpercelen is bijgevoegd als **bijlage 1**. Op grond van het onderzoek zijn de volgende bevindingen gedaan:

- Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden geen bodemvreemde materialen (baksteen-, puin-, kool- en kalkresten) aangetroffen. Wel is ter plaatse van één boring een volledig laagje kolen aangetroffen (circa 5 centimeter dik);
- De vulzand is licht verontreinigd en is bestempeld als klasse industrie;
- Uit de analyseresultaten van de aangetroffen fundatielaag blijkt dat deze deels is aan te merken als klasse industrie en deels als niet toepasbaar;
- Uit de analyseresultaten van zowel de boven- als de ondergrond blijkt dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijdt, waardoor de boven- en ondergrond als klasse Wonen kunnen worden bestempeld;
- Ten aanzien van het grondwater is geconstateerd dat sprake is van gebiedseigen verontreinigingen (barium en xylenen), die vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor de planontwikkeling;
- Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zowel zintuiglijk als analytisch geen asbestverdachte materialen aangetoond, waardoor de hypothese 'onverdacht' in deze is worden bevestigd.

Op grond van het verrichte bodemonderzoek en daaruit voortvloeiende onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat de hypothese 'onverdachte locatie' niet kan worden bevestigd. Derhalve zijn de volgende aanbevelingen gedaan:

- De vulzand en het kolenlaagje dienen te worden verwijderd;
- Voor wat betreft de sterk met PAK verontreinigde grond (fundatielaag) dient nader onderzoek te worden verricht teneinde deze verontreiniging nader in te kaderen. Naar verwachting is de omvang van deze verontreiniging circa 11 m³, waardoor geen sprake zal zijn van een ernstige vorm van bodemverontreiniging (meer dan 25 m³). Na inkadering zal de verontreinigde laag worden gesaneerd. De (geraamde) kosten van deze sanering kunnen door initiatiefnemer worden gedragen;
- Aanvullend dient de bodem onder de te slopen gebouwen te worden onderzocht. Dergelijk onderzoek zal worden verricht op het moment van vergunningverlening in verband met de te slopen gebouwen te zijner tijd.

5.2.3 Conclusie bodem

Vanwege het feit dat vanwege de op grond van het verrichte verkennende bodem- en asbestonderzoek geconstateerde verontreinigingen saneringswerkzaamheden zullen plaatsvinden, de kosten van deze sanering gedragen kunnen worden door initiatiefnemer, en afdoende borging is dat de geadviseerde werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd, mag worden geconcludeerd dat het aspect bodem niet leidt tot een onoverkomelijke belemmering voor voorliggende planontwikkeling.

5.3 Archeologie

5.3.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). 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. Opgraveningen 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 bodemverstorende 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 m² 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.

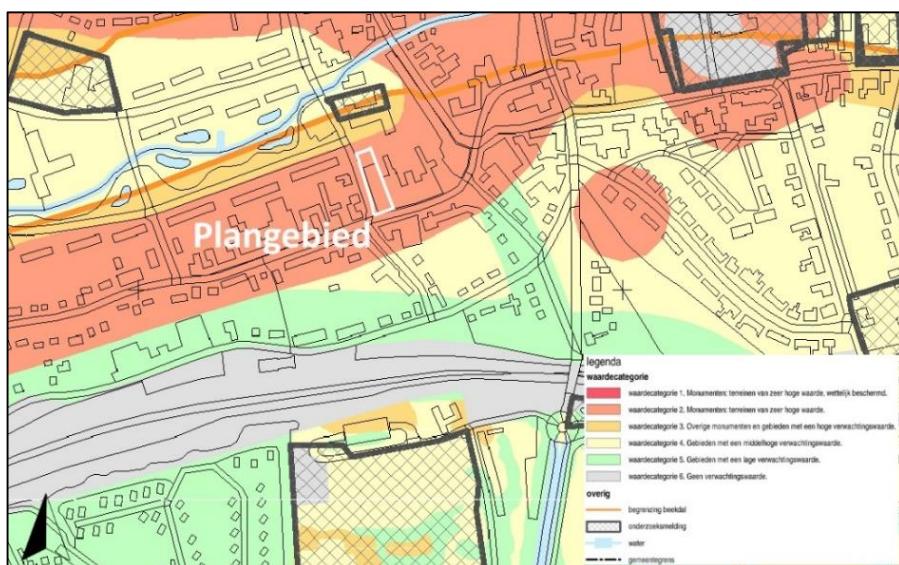
Gemeenten dienen in beginsel te beschikken over een archeologische basiskaart. Daarnaast beschikt de provincie Limburg over de Cultuurhistorische Waarden Kaart, waarin binnen diverse kaartlagen bijvoorbeeld de archeologische verwachtingswaarde kan worden bekeken en de in het verleden gedane vondsten.

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 het volledige onderhavige plangebied gelegen in waardecategorie 2 'Monumenten: terreinen van zeer hoge waarde'.



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 bodemverstorende activiteiten bij een diepte groter dan 40 cm plaatsvinden en als de oppervlakte meer bedraagt dan 100 m².

Het voorliggende bouwplan heeft geen betrekking op het realiseren van nieuwe bodemverstoring dieper dan 40 cm met een groter oppervlak dan 100 m². Primair is sprake van het verwijderen van een aantal bestaande bouwwerken alsmede het 'dichtbouwen' van een bestaande onderdoorgang.

Op 17 mei 2005 is door DHV een archeologische bureaustudie uitgevoerd. Uit het in 2004 door UDM uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat het ophogings- c.q. verstoringsniveau circa 1,5 meter bedraagt. Om het plan te kunnen realiseren, hoeft er niet veel grond te worden ontgraven. Voor de sanering hoeft alleen de geroerde bovengrond tot een diepte van 40 cm beneden maaiveld ontgraven te worden. Dit levert geen bedreiging op voor eventueel archeologische waarden in de bodem.

In het bestemmingsplan zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' worden opgenomen om ook een kader te bieden voor toekomstige bodemingrepen.

5.3.4 Conclusie archeologie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling. In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11.

5.4 Geluid

5.4.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai, industrielawaaai en spoorweglawaaai. Op basis van de Wet geluidhinder gelden (toetsings)zones langs wegen, industrieterrein en spoorwegen. De breedte van deze zones is afhankelijk van bijvoorbeeld het snelheidsregime over de weg, het aantal rijstroken, of de ligging in een stedelijk of buitenstedelijk gebied.

In onderhavig plangebied dient in dit verband rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaaai vanwege de ligging binnen de wettelijke geluidzone van de Irmstraat, Doctor Ottenstraat en Nieuwe Gaasstraat. Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaai 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 Waarde gevolgd dienen te worden.

5.4.2 Verricht akoestisch onderzoek

De rapportage van het verrichte akoestische onderzoek wegverkeerslawaaai is bijgevoegd als **bijlage 2**. Op grond van het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- de berekende geluidbelasting vanwege het wegverkeer over de Dr. Ottenstraat op de gevels van het bouwplan bedraagt 58 dB;
- de berekende geluidbelasting vanwege het wegverkeer over het gezoneerde deel van de Irmstraat op de gevels van het bouwplan bedraagt 50 dB;
- de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden;
- er is geen sprake van overschrijding van de maximale ontheffingswaarde voor vervangende nieuwbouw in stedelijk gebied, zijnde 68 dB.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie 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 Irmstraat en de Doctor Ottenstraat, bedraagt 64 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie ‘tamelijk slecht’. Daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel.

Als zodanig bestaat de mogelijkheid om ter realisatie van het bouwplan een hogere waarde door de gemeente vast te (laten) stellen. Dit is overigens slechts mogelijk indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten. Gebleken is dat – kortheidshalve verwijzend naar de in het akoestisch rapport gegeven motivatie – het toepassen van geluid-reducerende maatregelen aan de bron of in de overdracht onvoldoende doeltreffend is.

Het vaststellen van een hogere waarde loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure.

Omdat de gecumuleerde geluidbelasting hoger is dan 53 dB een nader onderzoek te worden uitgevoerd om de (karakteristieke) geluidwering van de gevel te bepalen. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Om dit publiekrechtelijk te borgen is de verplichting tot het doen van betreffend nader akoestisch onderzoek in de bouwregels bij voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Omdat het bouwplan beschikt over een geluidluwe gevel/buitenruimte, mag er in ieder geval van uit worden gegaan dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

5.4.3 Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid – bij verlening van de hogere waarden en toepassing van voldoende karakteristieke geluidwering – geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. 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 1 extra 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 één extra zogenaamd kwetsbaar objecten (de woning) 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.

Plaatsgebonden risico

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 Risicovolle bronnen

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 Limburg met
aanduiding plangebied

Risicovolle inrichtingen (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. Voorliggend plangebied is gelegen op ruim 950 meter afstand ten opzichte van het gasontvangststation van de Gasunie, gelegen aan de Waalbroek 1. Zowel de plaatsgebonden risicocontour als het groepsrisico vormen 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.

Binnen een straal van 1.000 meter rondom onderhavig plangebied is geen sprake van transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen (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 850 meter ten zuidoosten gelegen van onderhavig plangebied. Het betreft hogedruk aardgasleiding in beheer van de Gasunie. Onderhavig plangebied valt buiten de plaatsgebonden risicocontour en is niet gelegen binnen het invloedgebied van de buisleiding.

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.

De omgeving van het plangebied kan worden omschreven als een gebied met functiemenging. Namelijk oostelijk van de bebouwing aan het plangebied bevindt zich Café/Partycentrum 'Oud Zumpelveld'. Daarnaast is Café 'De Toekomst' met vergaderruimten en zalenverhuur gelegen. Aan de overzijde van de Irmstraat bevindt zich een beddenspeciaalzaak met een aantal bovenwoningen. Op de hoek Nieuwe Gaasstraat/Irmstraat bevindt zich een interieurwinkel met bovenwoning. Voor het overige is het plangebied omgeven door burgerwoningen. Het toepassen van functiemenging, zoals deze geldt voor de overige omliggende bebouwing, is voor voorliggende planontwikkeling

gerechtvaardigd.

De VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) gaat in op de toepassing van functiemenging. Daarbij wordt niet gewerkt met richtafstanden, echter met een indeling in categorieën van (bedrijfs)activiteiten:

- Categorie A : Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun woonomgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B : Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C : De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking en ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de navolgende randvoorwaarden:

1. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. Productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. De activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. Activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Conform de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) is bij voorliggende planontwikkeling sprake van de categorie A bij toepassing van functiemenging.

SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
47	Detailhandel	A
5510	Hotels en pensions met keukens, conferentieoord en congrescentra	A
563	Café's, bars	A

Tabel functiemenging conform VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009)

Gelet op de maximale categorie A zijn de activiteiten weinig milieubelastend voor de directe woonomgeving dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Op grond hiervan kunnen de beoogde woningen worden gerealiseerd. In dit verband mag tevens worden geconcludeerd dat de activiteiten van het aangrenzende gelegen café niet worden beperkt in haar activiteiten vanwege voorliggende planontwikkeling.

5.7.2 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 het POL2014 is onderhavig plangebied gelegen buiten de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone' en derhalve niet binnen het Natuurnetwerk gesitueerd.



Uitsnede kaart 'Natuur'
POL2014 met
aanduiding plangebied

5.8.2 Natura2000

De Wnb vormt in Nederland het wettelijke kader voor o.a. de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. Projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mogen niet plaatsvinden zonder vergunning (artikelen 2.7 en 5.6 Wet-Nb).

Onderhavig plangebied is gelegen op circa 1,7 kilometer ten westen van het Natura 2000-gebied 'Geuldal'.

Gelet op de aard van onderhavig planvoornemen en de afstand, alsook het feit dat er geen dierhuisvesting mogelijk wordt gemaakt middels voorliggend bestemmingsplan, vormen de Natura2000-gebieden geen belemmeringen.



Ligging plangebied ten opzichte van
Natura 2000-gebied 'Geuldaal'

5.8.3 Flora- en fauna

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok. Ter plekke van het onderhavige plangebied zelf is – blijkens de provinciale natuurgegevens – geen sprake van waargenomen (beschermde soorten) broedvogels, vegetatie en/of flora en fauna. Aanvullend onderzoek op o.a. waarneming.nl toont aan dat rond het plangebied geen (beschermde) flora en fauna is waargenomen.

Het plangebied is gelegen binnen huidig bebouwd gebied. Het plangebied is grotendeels verhard, waardoor geen sprake is van aanwezigheid van beschermde plantensoorten. De afwezigheid van beplanting duidt erop dat het aannemelijk is dat zich in het plangebied geen mogelijke nestplaatsen zijn voor verschillende diersoorten.

De beoogde woningen worden grotendeels door een inpandige verbouwing gerealiseerd waarbij de onderdoorgang wordt betrokken bij de woning. De inpandige verbouwing heeft geen gevolgen voor mogelijke nestplaatsen van diersoorten. De te slopen bouwdeelen bestaan uit muren zonder kleine openingen en zijn afgedekt met een plat dak. Binnen deze aard van bebouwing zijn geen goede nestgelegenheden voor dieren aanwezig en zijn dus geen beschermde planten- en diersoorten te verwachten.

Een gedeelte van de garageboxen zullen worden gesloopt. De bouwwijze van de garageboxen impliceert naar alle waarschijnlijkheid dat er nauwelijks mogelijkheden zijn voor broedvogels en/of vleermuizen om zich te vestigen. Deze soorten zijn veelal te vinden in de holle ruimten onder of tussen dakpannen. Op onderhavige garageboxen zijn (asbesthoudende) golfplaten gelegen met tussen de muren en de dakbedekking nauwelijks tot geen openingen. In de muren zijn tevens geen openingen waargenomen waardoor kleine diersoorten zich in de garageboxen kunnen nestelen.

De kans op aanwezigheid van beschermde flora en/of fauna is vanuit die omstandigheid zodanig klein, dat ecologisch onderzoek achterwege kan blijven.

5.8.4 Conclusie natuurbescherming

Gelet op de aard van voorliggende planontwikkeling behoeven belemmeringen vanwege natuurbescherming niet te worden verwacht. De geraadpleegde gegevens, versteende aard van het plangebied en de ligging binnen de bebouwde kom impliceert dat op onderhavige locatie de aanwezigheid van (beschermde) flora en fauna zeer onwaarschijnlijk is. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor voorliggend planvoornemen.

Dit laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht geldt (Wet natuurbescherming, artikel 1.11) op basis waarvan niet noodzakelijke en – voor de in en om het plangebied eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

6 Waterparagraaf

6.1.1 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.

6.1.2 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.

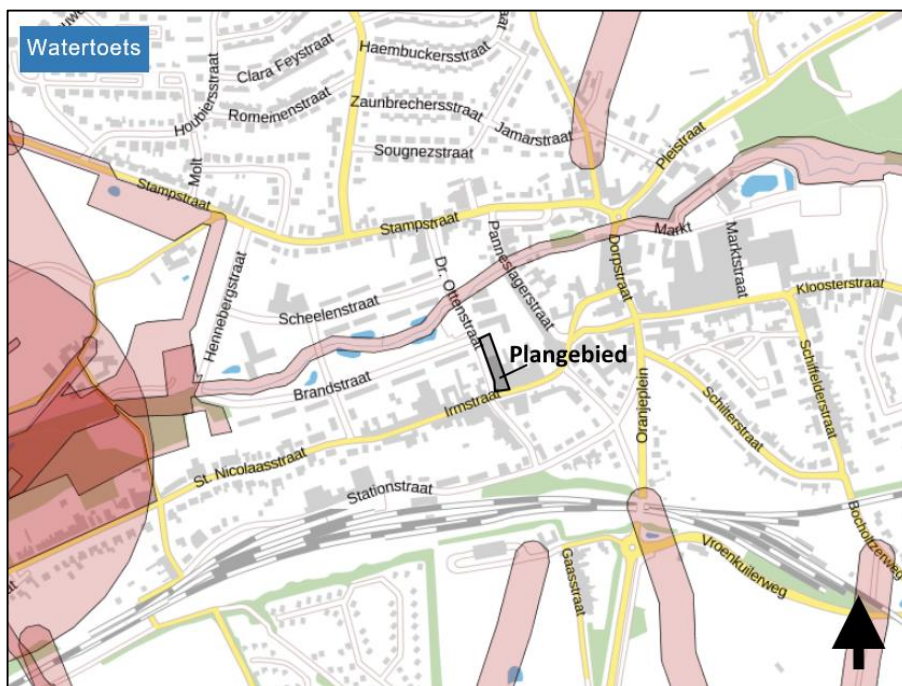
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (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.

6.1.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. De Limburgse waterbeheerders hebben afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Raadpleging van de digitale watertoets leert dat onderhavig plangebied niet is gelegen in een gebied met waterschapsbelang. Vanwege het ontbreken van een waterschapsbelang, alsmede het feit dat primair sprake is van een planologische functiewijziging, behoeft voorliggende planontwikkeling niet voor advies te worden voorgelegd aan het Waterschap Limburg.



Kaart digitale
watertoets met
aanduiding plangebied

6.1.4 Afhandeling afval- en hemelwater

In de huidige situatie wordt het afvalwater en hemelwater dat valt op de hoofdgebouwen afgevoerd via de gemeentelijke (gemengde) riolering. Bij voorliggend planvoornemen wordt geanticipeerd op de plannen van de gemeente Simpelveld om het afvalwater en hemelwater gescheiden af te voeren. De afvoer van afvalwater en het hemelwater zal binnen onderhavig plangebied worden gescheiden, waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd om dit op deze gescheiden wijze aan te bieden tot aan de perceelsgrens. Zodra de gemeente een gescheiden rioolstelsel realiseert in het openbare gebied, kan vervolgens het afval- en hemelwater op het gescheiden rioolstelsel worden aangesloten.

Bij de garageboxen is geen sprake van afvalwater. Hemelwater vallend op de garageboxen wordt in de huidige situatie geloosd op een riool gelegen aan de achterzijde van het plangebied. Naast het feit dat het dakoppervlak vanwege de twee te slopen garageboxen zal afnemen, is het voornemen om de daken van de garageboxen te vervangen. Om te anticiperen op de toekomst, wordt een gedeelte van de te vervangen daken uitgevoerd met een sedumdak. Dergelijke dakbedekking bestaat uit beplanting welke het hemelwater opneemt en via verdamping laat terugkeren in de

atmosfeer. Effectief betekent dit substantiële vermindering van af te voeren hemelwater tot 70%. Derhalve zal de bestaande druk op het gemeentelijke rioleringsysteem afnemen. Hierbij komt bij dat ook dit hemelwater op het toekomstig aan te leggen gescheiden rioleringsysteem zal kunnen worden aangesloten.

6.1.5 Conclusie waterhuishouding

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

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

Binnen het planvoornemen zal een wijziging van de verkeersstructuur richting de garageboxen plaatsvinden. In de huidige situatie worden de garageboxen aan het binnenterrein ontsloten via een onderdoorgang uitkomend op de Irmstraat. Ter plekke leidt dit tot verkeertechnische problemen. In de beoogde situatie worden de garageboxen ontsloten via een toerit naar de dr. Ottenstraat. Deze straat is verkeersluwer dan de Irmstraat, wat zal leiden tot een verkeerstechnische verbetering op de Irmstraat.

7.2.2 Parkeren

Voor nieuwbouw van grondgebonden woningen gaat de gemeente uit van twee parkeerplaatsen op eigen terrein, exclusief garage. Per saldo wordt door de voorgaande ontwikkeling één woning toegevoegd. Op het eigen terrein is een bestaande parkeerplaats waar nog voldoende ruimte is om aan deze parkeerplaatsen te realiseren. De realisatie wordt vastgelegd in de regels.

7.2.3 Conclusie verkeer 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 (levensloopbestendig).

In onderhavig planvoornemen zijn o.a. het vervangen van de daken van de garageboxen belangrijke onderdelen in het kader van duurzaamheid. De daken worden voorzien van PV-cellen en/of voorzien van een sedumdak. Daarmee wordt een kwaliteitsverbetering voor de omgeving en op basis van duurzaamheid beoogd.

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.

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.

Er wordt conform het regionaal model een anterieure overeenkomst gesloten in verband met de compensatieverplichting voor de toevoeging van één woning.

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.

In de met de gemeente Simpelveld te sluiten anterieure overeenkomst worden afspraken aangaande planschade vastgelegd.

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
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o 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 Simpelveld’) 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 Simpelveld'. 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 Toelichting gehanteerde planologisch-juridische regeling

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

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:500. Met betrekking tot de daarop weergegeven bestemmingen, dubbelbestemming en bouw- en functieaanduidingen en gebiedsaanduiding het navolgende.

Bestemming 'Wonen'

Bij voorliggend bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen', conform het bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld', vastgelegd. Voorliggend plan voorziet binnen de bestemming 'Wonen' in een bouwvlak, waarbinnen maximaal drie woningen (c.q. hoofdmassa's) mogen worden gebouwd conform de bouwregels. De maximaal toegestane bouw- en goothoogte binnen het bouwvlak, te weten 12 meter en 8 meter, zijn overgenomen overeenkomstig het bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld'.

De garageboxen aan de achterzijde zijn specifiek aangeduid op de verbeelding. In de planregels is de maximale bouwhoogte voor garageboxen overeenkomstig het bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' overgenomen, te weten 4 meter.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

In voorliggend bestemmingsplan zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' worden opgenomen, conform het bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld', om een kader te bieden voor toekomstige bodemingrepen.

9.2 Formele procedure

9.2.1 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.

9.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 5 juni 2019 tot en met 16 juli 2019 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Bijlagen

1. Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 3 september 2018 (Aelmans ECO B.V., rapportnummer: E183300.007/GHA);
2. Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 27 juli 2018, aangepast d.d. 19 maart 2019 (Aelmans ROM B.V., rapportnummer: M183754.001/JSM).

Contact- & bedrijfsgegevens

Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4
6367 JE
Voorendaal

T. 045 - 575 32 55
F. 045 - 575 15 09
info@aelmans.com

Locatie Baexem

Kerkstraat 2
6095 BE
Baexem

T. 0475 - 459 260
F. 0475 - 459 282
baexem@aelmans.com

Locatie Margraten

Amerikaplein 78
6269 DA
Margraten

T. 043 - 303 01 17
F. -
margraten@aelmans.com

Locatie Asten

Lindestraat 48
5721 XP
Asten

T. 0493 - 690 944
F. 0475 - 459 282
asten@aelmans.com