

BESTEMMINGSPLAN

Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2021



Identificatiecode: NL.IMRO.0965.BPLGM01Buiteng2021-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 18 maart 2022



Projectnummer: 57 - 023

Van Kempen RO

Peelkant 33

5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42

E info@vankempenro.nl

I www.vankempenro.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Juridische status plangebied	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Reparatie geconstateerde omissies/vernietigde onderdelen	8
2.1	Regeling maximaal toegestaan aantal woningen per bouwvlak	8
2.2	Garageboxen binnen de bestemming 'Wonen'	9
2.3	Verduidelijken begrip 'peil'	9
2.4	Regeling bijbehorende bouwwerken	11
2.5	Verschrijvingen in de regels	12
2.6	Caravanstalling op Molsberg 79.....	16
2.7	Schutterijlokaal Baneheiderweg 45	16
2.8	Berging Vlengendaal 148	16
2.9	Weg 'Gatsweg'	17
2.10	Agrarisch bedrijf Koolhoverweg 41	17
2.11	Bedrijfswoning Molenweg ong.	18
2.12	Toegangsweg Prickart 49	18
3	Beleidskader	19
4	Sectorale aspecten	20
5	Juridische aspecten	21
5.1	Wettelijk kader.....	21
5.2	Planonderdelen.....	21
5.3	Opzet planherziening	21
6	Procedure	23
6.1	Vooroverleg en inspraak	23
6.2	De te volgen procedure	24
6.3	Ter inzage legging	24

Bijlagen

1. Nota van vooroverleg
2. Nota van inspraak
3. Nota ambtshalve wijzigingen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Sedert de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied 2016” in 2016 is in het gebruik van dit plan een aantal omissies aan het licht gekomen. Deze omissies hebben onder meer betrekking op:

- ✓ het ontbreken van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ op de verbeelding, waardoor conform de regels per bouwvlak maar één woning aanwezig mag zijn, ook daar waar al meerdere bestaande woningen aanwezig zijn;
- ✓ begrenzings van bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding die niet exact overeenkomen met de daadwerkelijk bestaande onderliggende situatie of zelfs geheel ontbreken;
- ✓ het ontbreken van definities en bepalingen, waardoor regelingen voor meerderlei uitleg vatbaar zijn;
- ✓ onvolledige en onduidelijke formuleringen en verschrijvingen in de regels, waardoor deze niet goed en eenduidig leesbaar zijn en de uitleg daarvan discussie oproept.

Daarnaast vraagt de uitspraak van de Raad van State Afdeling Bestuursrechtspraak van 15 november 2017 inzake de tegen het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied 2016” ingestelde beroepen om herstel van de bestemmingsregeling op enkele locaties.

Doel

De onbedoelde gevolgen van deze omissies, zoals het niet kunnen realiseren van bepaalde functies of bebouwing, worden door middel van deze herziening van het bestemmingsplan gerepareerd. Dit bestemmingsplan draagt derhalve zorg voor het herstellen van de destijds bij het opstellen van het bestemmingsplan beoogde mogelijkheden, dan wel voor het verkrijgen van eenduidige, niet voor meerderlei uitleg vatbare regelingen.

Ook wordt voor twee locaties de bestemmingsregeling, die door de Raad van State was vernietigd, alsnog een passende bestemmingsregeling opgenomen.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het buitengebied van de gemeente Simpelveld en komt exact overeen met het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied 2016”.

In de regels van dit bestemmingsplan worden wijzigingen aangebracht, die van toepassing zijn op het gehele hierboven bepaalde plangebied.

Daarnaast wordt voor een aantal deelgebieden binnen het plangebied ook de verbeelding aangepast, te weten op de locaties:

- ✓ Molsberg 79 Simpelveld
- ✓ Baneheiderweg 45 Bocholtz
- ✓ Vlengendaal 148 Bocholtz

- ✓ Gatsweg ongen. Bocholtz
- ✓ Koolhoverweg 41 Bocholtz
- ✓ Molenweg ongen. Bocholtz

1.3 Juridische status plangebied

Voor het plangebied zijn thans van kracht de bestemmingsplannen:

- ✓ “Buitengebied 2016”, vastgesteld op 16 augustus 2016
- ✓ “Molsberg 79-96 te Simpelveld”, vastgesteld op 28 juni 2018
- ✓ “Buitengebied 2016, 2^e herziening”, vastgesteld op 13 december 2018
- ✓ “Oude Molenstraat 7, Simpelveld”, vastgesteld op 8 december 2020

Bestemmingsplan Buitengebied 2016 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 allereerst worden ingegaan op de gewenste reparatie van de geconstateerde omissies en het noodzakelijke herstel van vernietigde onderdelen. In de hoofdstukken 3 en 4 wordt vervolgens aangegeven dat in dit bestemmingsplan geen nadere onderbouwing met betrekking tot het beleid en sectorale aspecten zal plaatsvinden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de te volgen procedure ten behoeve van deze reparatie in beeld gebracht.

2 REPARATIE GECONSTATEERDE OMISSIES/VERNIETIGDE ONDERDELEN

2.1 Regeling maximaal toegestaan aantal woningen per bouwvlak

Op grond van artikel 27.2.2, onder a van het bestemmingsplan “Buitengebied 2016” mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Artikel 27.2.2, onder f van dat bestemmingsplan bepaalt vervolgens dat per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waar maximaal het aangeduide aantal woningen/wooneenheden is toegestaan. Met deze laatste toevoeging werd beoogd het bestaande aantal, legaal aanwezige woningen vast te leggen.

Op de digitale en analoge verbeelding zijn de aanduidingen “maximum aantal wooneenheden” echter niet vermeld. Dat betekent dat er in voorkomende gevallen per bouwvlak slechts één woning is toegestaan, terwijl er feitelijk meer woningen aanwezig zijn. Dat betekent dat er sprake is van een gebrek tussen de bouwregels en de verbeelding.

Hierin kan worden voorzien door aanpassing van de verbeelding of aanpassing van de bouwregels. Aanpassing op de verbeelding zou betekenen dat alsnog de betreffende aanduidingen op de verbeelding worden weergegeven. Om meerdere redenen is hiervan afgezien. Zo betekent het vastleggen op de verbeelding, dat tussentijdse legale wijzigingen van het toegestane aantal wooneenheden, door bijvoorbeeld een verleende omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan, op de verbeelding zichtbaar gemaakt moeten worden. Daarnaast zou een uitgebreide integrale inventarisatie naar het aantal woningen in het buitengebied noodzakelijk zijn.

Door in de regels te bepalen dat binnen het bouwvlak het bestaande aantal woningen is toegestaan, wordt het opnemen van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ overbodig. De bepaling ‘per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aangeduide aantal woningen/wooneenheden toegestaan is’ wordt daarbij vervangen door de bepaling ‘per bouwvlak is maximaal het bestaande aantal legale woningen/wooneenheden toegestaan’.

Noodzakelijk is daarbij wel een goede begripsbepaling voor het begrip ‘bestaand’ op te nemen. Het begrip ‘bestaand’ wordt daartoe vervangen door de volgende omschrijving:

- ✓ ten aanzien van bebouwing:
bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- ✓ ten aanzien van gebruik:
het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan

Aansluitend hierop wordt ook een definitie opgenomen van 'bestaande legale woning/wooneenheid' om te voorkomen dat illegale woningen legaal worden en om woningsplitsing tegen te gaan. Het begrip 'bestaande legale woning/wooneenheid' wordt daartoe toegevoegd met de volgende omschrijving:

- ✓ een woning/woningeenheid die ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan legaal aanwezig was, waarmee wordt bedoeld dat hiervoor de benodigde vergunning(en) is/zijn verleend en onherroepelijk is/zijn geworden.

Met deze begripsomschrijvingen wordt, in combinatie met de gewijzigde bepaling in de bouwregels, bereikt dat op het moment van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan alle legaal aanwezige of nog te bouwen woningen op basis van dat bestemmingsplan ook aanwezig mogen zijn.

2.2 Garageboxen binnen de bestemming 'Wonen'

In artikel 27.1.1 onder c is bepaald dat binnen de bestemming 'Wonen' garageboxen zijn toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen'. In artikel 27.2.6 zijn vervolgens bouwregels voor garageboxen opgenomen. Onder 'Begrippen' is echter geen begripsomschrijving opgenomen voor 'garagebox'. Dit kan aanleiding geven tot onduidelijkheid met betrekking tot de regeling voor bijbehorende bouwwerken bij de woning. De regeling in artikel 27.2.6 is alleen bedoeld voor garageboxen, als zijnde gebouwen die dienen voor de stalling van motorvoertuigen, die onderdeel zijn van een zelfstandig gebouw of complex van gebouwen, dat niet gekoppeld is aan een specifieke woning. De regeling zou echter ook onbedoeld gelezen kunnen worden als van toepassing op garages, die als bijbehorend bouwwerk bij een woning worden gebouwd. Het plan zou dergelijke garages bij woningen dan niet meer mogelijk maken.

Om deze niet bedoelde uitleg uit te sluiten wordt het begrip 'garagebox' toegevoegd aan de 'Begrippen'. Voor het begrip 'garagebox' wordt de volgende omschrijving opgenomen: 'een ruimte geschikt en bestemd voor de stalling van auto's en (motor)fietsen, die onderdeel is van een zelfstandig gebouw of complex van gebouwen, dat uitsluitend bestaat uit één of meerdere garageboxen'.

2.3 Verduidelijken begrip 'peil'

Bij het toepassen van de goot- en bouwhoogte van bouwwerken is het peil mede bepalend. Juist in Zuid-Limburg zijn percelen niet altijd even vlak, zodat het peil en de wijze van meten hiervan een belangrijk onderdeel zijn bij de activiteit bouwen. De gemeentelijke bestemmingsplannen en andere wettelijke kaders geven niet altijd een definitie van deze begrippen. Voor zover er wel een definitie is opgenomen, is die niet altijd uniform en duidelijk.

In de bestemmingsplannen van de gemeente Simpelveld voor de kernen en het buitengebied is de wijze van meten van het begrip het 'peil' als volgt vastgelegd:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van het midden van de hoofdtoegang, vermeerderd met 0,30 m;

- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het midden van de hoofdtoegang, vermeerderd met 0,30 m.

In het bestemmingsplan “Buitengebied 2016” is daarnaast ook nog navolgende omschrijving van het begrip peil opgenomen:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

Er is daarbij sprake van een vergelijkbare wijze van meten en begripsomschrijving, echter in detail is ook sprake van verschillen. Daarnaast is de gebruikte terminologie onduidelijk. Wat moet onder “hoofdtoegang” worden verstaan? Wat is het “afgewerkte aansluitende maaiveld” en is dat iets anders dan het “afgewerkte bouwterrein” (wijze van meten)? Een en ander kan problemen geven bij de uitleg en toepassing van het peil.

Om binnen de gemeente Simpelveld tot een eenduidige regeling voor het begrip ‘peil’ te komen, die bovendien minder vragen oproept wordt aangesloten bij de regeling uit het bestemmingsplan “Buitengebied 2016”. Echter worden daarbij enkele verbeteringen aangebracht, zodat ‘begrip’ en ‘wijze van meten’ beter op elkaar aansluiten en zodat de omschrijvingen eenduidiger leesbaar zijn.

Begrip ‘peil’:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst of ten hoogste 3 m uit de grens van de weg is gelegen: de gemiddelde hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang meer dan 3 m uit de grens van de weg is gelegen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder hoofdtoegang: het afgewerkte aansluitende terrein van dat bouwwerk.

Wijze van meten ‘peil’:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst of ten hoogste 3 m uit de grens van de weg is gelegen: de gemiddelde hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, vermeerderd met 0,30 m;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld of terrein, vermeerderd met 0,30 m.

Niet bij het verdere natuurlijk verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen van het afgewerkte aansluitende maaiveld aan de voet van het bouwwerk blijven bij het bepalen van het peil buiten beschouwing. Ophogingen of verdiepingen van het afgewerkte aansluitende maaiveld die – hoewel wellicht niet horend bij het natuurlijk verloop van de grond – noodzakelijk zijn voor de bouw van het bouwwerk hoeven bij het bepalen van het peil niet buiten beschouwing te worden gelaten en kunnen dus als peil worden gehanteerd vanaf waar de hoogte van het bouwwerk wordt gemeten.

Het gaat daarbij om situaties waarin ophogingen of verdiepingen van de grond noodzakelijk zijn om het bouwwerk te kunnen realiseren. Dergelijke situaties doen zich in het bijzonder voor bij geaccidenteerd terrein, waarbij een bestaand gebouw wordt vergroot met een aan- of uitbouw. In dergelijke situaties is het gerechtvaardigd dat om dit mogelijk te maken gronden gedeeltelijk worden opgehoogd of verlaagd.

Onder de hoofdtoegang van een gebouw wordt hier verstaan de toegang tot een gebouw, die het dichtstbij de weg is gelegen en die vanaf die weg rechtstreeks via een toegangspad/-weg/oprit is te bereiken.

2.4 Regeling bijbehorende bouwwerken

Bij het opstellen van het bestemmingsplan “Buitengebied 2016” is beoogd een verruiming door te voeren wat betreft het oprichten van bijbehorende bouwwerken. Daarvoor is aansluiting gezocht bij Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), zoals deze geldt vanaf 1 november 2014. Op grond van artikel 2 van Bijlage II Bor is (afhankelijk van de grootte van het perceel) maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Bij de vertaling van de regeling voor bijbehorende bouwwerken is echter onvoldoende rekening gehouden met de strekking van artikel 3 van bijlage II Bor. Op grond van artikel 3 van bijlage II Bor kunnen, aanvullend aan de werking van artikel 2 bijlage II Bor, ook de maximale mogelijkheden uit het bestemmingsplan vergunningvrij worden benut. Doordat in het bestemmingsplan is opgenomen dat generiek maximaal 150 m² is toegestaan, enkel begrensd dooreen ruim bebouwingspercentage, zijn ongewenste stedenbouwkundige situaties een gevolg en neemt de sturing op de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving onbedoeld af. Daarbij komt dat de redactie van de huidige regeling de plantoetsing complex en lastig uitvoerbaar maakt. Zowel een strikte als ruime uitleg van de regel is voor interpretatie vatbaar.

De regeling voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken wordt daarom herzien door deze alsnog af te stemmen op enkel de reikwijdte van artikel 2 bijlage II Bor. De beoogde verruiming blijft dan naar oorspronkelijke opzet in stand. Het afstemmen van de planologische mogelijkheden op artikel 2 bijlage II Bor bevordert een eenduidige uitleg van de regeling, vereenvoudigt de toepassingspraktijk en komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Voor incidentele gevallen, waarin toch een overschrijding van de oppervlakte stedenbouwkundig aanvaardbaar is, zal de huidige regeling, redactioneel aangepast, als binnenplanse afwijkingsbevoegdheid terugkeren.

Derhalve worden de bouwmogelijkheid voor bijbehorende bouwwerken uit de volgende bestemmingen in het bestemmingsplan “buitengebied 2016” geschrapt:

- ✓ Agrarisch – Agrarisch bedrijf (artikel 4.2.1 onder c en 4.2.4)
- ✓ Bedrijf (artikel 7.2.1 onder d en 7.2.4)
- ✓ Gemengd (artikel 12.2.1 onder b)
- ✓ Horeca (artikel 14.2.1 onder b zinsnede ‘met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken’ en 14.2.3)
- ✓ Maatschappelijk (artikel 15.2.1 onder b en 15.2.3)
- ✓ Recreatie – Verblijfsrecreatie 1 (artikel 18.2.1 onder e en 18.2.4)

- ✓ Recreatie – Verblijfsrecreatie 2 (artikel 19.2.1 onder f en 19.2.4)
- ✓ Recreatie – Verblijfsrecreatie 3 (artikel 20.2.1 onder c en 20.2.4)
- ✓ Wonen (artikel 27.2.1 onder b en 27.2.3)

Tegelijkertijd wordt aan artikel 43 Algemene bouwregels een lid 43.6 toegevoegd waarin een algemeen verbod op het bouwen van bijbehorende bouwwerken is opgenomen, met uitzondering van vergunningvrije bouwwerken. Zo ook wordt aan artikel 46 een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegevoegd voor het college ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken.

De overeenkomstige bestemmingsregels uit de geldende bestemmingsplannen “Molsberg 79-96 te Simpelveld”, “Buitengebied 2016, 2^e herziening” en “Oude Molstraat 7, Simpelveld” worden op dezelfde wijze gewijzigd.

2.5 Verschrijvingen in de regels

In de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied 2016” zijn enkele omissies en verschrijvingen geconstateerd, waardoor die regels niet goed leesbaar zijn. Het gaat daarbij om navolgende artikelen.

In artikel 1 ‘Begrippen’ ontbreekt het begrip ‘agrarisch bedrijfsmatig gebruik’. Dit begrip wordt echter wel gebruikt in de verdere regels. Om mogelijke onduidelijkheden te voorkomen, wat onder agrarisch bedrijfsmatig gebruik moet worden verstaan, wordt dit begrip alsnog toegevoegd. De omschrijving van het begrip luidt, afgeleid van de begrippen, zoals die al wel zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2016, als volgt: ‘het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf’.

In artikel 1 ontbreekt het begrip ‘standplaats’. Dit begrip is binnen de bestemming ‘Verkeer’ als aanduiding (specifieke vorm van gemengd – standplaats) toegekend ter plaatse van de parkeerplaats aan de Nijswillerweg. De aanduiding is opgenomen om op die plek een verkooppunt mogelijk te maken. Om dit eenduidig vast te leggen wordt een definitie van het begrip ‘standplaats’ toegevoegd. Deze luidt: ‘het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel’.

In artikel 1 is tweemaal het begrip ‘bedrijfswoning’ opgenomen. Zowel in artikel 1.29 als artikel 1.63 is een omschrijving opgenomen. De omschrijvingen zijn inhoudelijk vergelijkbaar maar kennen een afwijkende formulering. Om verwarring te voorkomen komt artikel 1.63 te vervallen.

In artikel 1.51 wordt het begrip ‘buitenopslag’ gedefinieerd. Daarbij is bepaald dat het om opslag op bedrijfsperven moet gaan. Beoogd is echter deze definitie op alle soorten opslag van toepassing te laten zijn. In de definitie wordt dan ook ‘bedrijfsperven’ vervangen door ‘percelen’.

In artikel 1.89 is het begrip 'kampeermiddel' zodanig gedefinieerd, dat daarvan alleen sprake kan zijn als het kampeermiddel op een kampeerterrein staat. Deze toevoeging is niet correct en onnodig beperkend. In artikel 1.89 wordt de zinsnede 'op kampeerterreinen' geschrapt.

Artikel 3.2.1 sub b legaliseert alle gebouwen, die aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld d.d. 16 augustus 2016), doordat wordt bepaald dat alle gebouwen die op dat moment aanwezig waren zijn toegestaan. Abusievelijk is hierbij niet aangegeven dat dit niet geldt voor niet legaal gebouwde gebouwen. Om hierin te voorzien wordt in artikel 3.2.1 sub b toegevoegd dat het betreft legale gebouwen.

In artikel 3.3.1 wordt in de aanhef abusievelijk verwezen naar het bepaalde in artikel 3.2.2. Artikel 3.3.1 omvat een afwijkingsmogelijkheid om de bouw van schuilgelegenheid voor dieren mogelijk te maken. Dit betreft een 'gebouw' en geen 'bouwwerk, geen gebouwen zijnde'. Derhalve moet worden afgeweken van de bouwregels voor gebouwen, die zijn opgenomen in artikel 3.2.1. In de aanhef van artikel 3.3.1 wordt deze verschrijving gecorrigeerd.

Artikel 5.3.1 wordt op vergelijkbare wijze aangepast.

Aan artikel 6 wordt een vergelijkbare afwijkingsbevoegdheid voor 'schuilgelegenheid voor dieren' toegevoegd.

Aan artikel 3.5 wordt een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd om de aanleg van paardenbakken mogelijk te maken. Het aanleggen van paardenbakken is aangemerkt als een vorm van verboden gebruik. Echter bereiken regelmatig verzoeken voor het aanleggen van paardenbakken de gemeente. De gemeente wil hier niet altijd zonder meer afwijzend tegenover staan. Door het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid met de nodige voorwaarden wordt een afwegingskader gecreëerd, aan de hand waarvan de gemeente kan bepalen of op de gevraagde locatie een paardenbak aanvaardbaar is.

3.5.3 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.4.1 ten behoeve van het toestaan van het aanleggen van paardenbakken, mits:

- a. de paardenbak wordt opgericht bij een (bedrijfs)woning, waarbij:
 1. de totale kavelgrootte inclusief aaneengesloten eigendom(men) minimaal 5000 m² bedraagt en waarbij de woning dient te zijn gelegen op het perceel met de bestemming 'Wonen';
 2. in overige gevallen de oppervlakte van dat deel van de kavel behorende bij de bedrijfswoning minimaal 5000 m² bedraagt. Het gedeelte van het perceel dat gebruikt wordt voor de bedrijfsactiviteiten (bedrijfsbebouwing, parkeren, opslag en overige bedrijfsgerelateerde inrichtingselementen) wordt derhalve niet meegerekend bij deze 5000 m²;
- b. het gebruik van de paardenbak uitsluitend voortkomt uit het hobbymatig houden van paarden en derhalve voor privé gebruik bedoeld is;
- c. er geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden ontstaan;
- d. aangrenzende landschappelijk, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en belangen, waaronder de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap, niet onevenredig worden aangetast;

- e. de paardenbak geconcentreerd bij bestaande bebouwing wordt gesitueerd en landschappelijk wordt ingepast,
met dien verstande dat:
- a. de paardenbak wordt opgericht ten dienste van de op het perceel aanwezige (bedrijfs)woning;
 - b. per woning ten hoogste 1 paardenbak mag worden aangelegd;
 - c. de aanzet van de buitenrijbak op ten hoogste 100 meter van de voorgevelrooi-lijn begint;
 - d. een minimale afstand van 50 meter dient te worden aangehouden tussen de paardenbak en woningen, met uitzondering van de op hetzelfde perceel als de paardenbak gelegen woning;
 - e. de afmetingen van een paardenbak exclusief de omheining niet meer mogen bedragen dan 40 meter bij 20 meter;
 - f. de hoogte van bouwwerken, waaronder omheiningen en springtoestellen, ten hoogste 1,50 meter mag bedragen;
 - g. lichtmasten niet mogen worden opgericht.

In artikel 3.5.2 wordt in de aanhef abusievelijk verwezen naar het bepaalde in artikel 3.4.1 sub g. Artikel 3.5.2 omvat een afwijkingsmogelijkheid voor mestopslag. Het verbod op mestopslag (opslag van mest(stoffen)) is echter opgenomen in artikel 3.4.1 sub h. Derhalve moet van dit artikel worden afgeweken. In de aanhef van artikel 3.5.2 wordt deze verschrijving gecorrigeerd.

In artikel 5 wordt voor het aanleggen van paardenbakken een met artikel 3.5.3 vergelijkbare afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Daarbij is dezelfde motivatie van toepassing als bij de toevoeging van artikel 3.5.3.

In artikel 21.1.1 wordt in de bestemmingsomschrijving aangegeven dat de gronden ook bestemd zijn voor activiteiten in het kader van het verenigingsleven. Daarbij is abusievelijk niet vermeld dat dit moet gaan om verenigingsleven 'gerelateerd aan sport'. De bestemming 'Sport' impliceert dat dit wel de intentie is. Om dit eenduidig vast te leggen wordt in artikel 21.1.1 onder b toegevoegd: ', voor zover gerelateerd aan een sport'.

In artikel 24.1.1 onder o. worden in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Verkeer' 'terrassen' toegestaan. In diezelfde bestemmingsomschrijving worden onder j. 'bestaande (overdekte) terrassen' toegestaan. Nu op basis van het bepaalde onder o. terrassen in het algemeen al worden toegestaan, heeft de toevoeging dat bestaande (overdekte) terrassen zijn toegestaan geen toegevoegde waarde. Deze zijn op basis van het bepaalde onder o. ook al toegestaan. Het artikel 24.1.1 onder j wordt dan ook geschrapt uit de regels. De toegestane terrassen betreffen terrassen, uitsluitend voor direct aansluitend gelegen horecabedrijven. Om ongewenste situaties tegen te gaan wordt dit aan de bepaling onder o. toegevoegd. Hetzelfde geldt voor de terrassen toegestaan binnen de bestemmingen 'Gemengd', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie – Dagrecreatie', 'Recreatie – 'Verblijfsrecreatie 1', 'Recreatie – 'Verblijfsrecreatie 3', 'Sport', 'Sport – Manege' en 'Verkeer – Railverkeer'. Ook voor deze terrassen wordt toegevoegd dat het betreft terrassen, uitsluitend voor direct aansluitend gelegen horecabedrijven.

In artikel 24.3 onder c wordt abusievelijk gesproken over omzetting naar de bestemming 'Tuin'. Uit de aanhef van artikel 24.3 en de verwijzing naar artikel 27 in artikel 24.3 onder c is onmiskenbaar af te leiden dat bedoeld is omzetting naar de bestemming 'Wonen'. Deze verschrijving wordt gecorrigeerd, door in artikel 24.3 onder c alsnog te spreken over omzetting naar de bestemming 'Wonen'.

In artikel 27.2.5 zijn afzonderlijke bouwregels voor een duiventil opgenomen. Het hiervoor opnemen van afzonderlijke bouwregels wordt niet langer doelmatig geacht. Op deze bouwwerken zijn de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken uit artikel 27.2.3 van kracht. Artikel 27.2.5 komt daarmee te vervallen.

In artikel 27.2.8 onder b is onder de bouwregels een regeling voor de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen. Daaraan toegevoegd is de zinsnede 'en de afwijking stedenbouwkundig en verkeerstechnisch verantwoord is'. In de betreffende regeling is echter geen sprake van een afwijking. De zinsnede is abusievelijk aan de regeling toegevoegd. De betreffende zinsnede wordt dan ook geschrapt.

In artikel 44.2 onder g. is als strijdig gebruik geregeld '(bedrijfs)woningsplitsing'. Daarmee wordt voorkomen dat binnen een bestaande woning een extra woning gerealiseerd kan worden. Echter valt hier niet onder het realiseren van een extra woning bij een bestaande woning door het toevoegen van zelfstandige woonruimte. Om hierin te voorzien wordt aan artikel 44.2 onder g. aangevuld met 'en/of het toevoegen van zelfstandige woonruimte'. In aanvulling hierop wordt ook het begrip 'zelfstandige woonruimte' omschreven in artikel 1. De omschrijving hiervan luidt: 'woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte'.

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 tot een voldoende aanbod van woonruimte in alle segmenten en prijsklassen van huur en koop. Het toestaan van kamerverhuur als generieke regel, vormt geen structurele kwalitatieve oplossing van een tekort aan geschikte en betaalbare woningen op de woningmarkt. Om onzelfstandige woonvormen uit te sluiten worden deze geheel onder het verboden gebruik gebracht. Daartoe worden de regels als volgt aangepast:

- a. in artikel 44.2 Algemene gebruiksregels, strijdig gebruik wordt aan de bepaling omtrent strijdig gebruik toegevoegd het gebruik als onzelfstandige woonruimte, bed & breakfast en toeristische verhuur van de woning;
- b. artikel 44.3, waarbinnen de voorwaarden zijn opgenomen waaronder kamerverhuur in een woning is toegestaan, komt geheel te vervallen;
- c. aan artikel 1 Begrippen wordt het begrip 'onzelfstandige woonruimte' toegevoegd met als definitie 'een wooneenheid die geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte'.

2.6 Caravanstalling op Molsberg 79

Op de locatie Molsberg 79 voorziet het bestemmingsplan Molsberg 79-96 in de aanwezigheid van caravan- en camperstalling. Door middel van functieaanduidingen is zowel binnenstalling als buitenstalling van caravans en campers toegestaan. Het oppervlak van de beide vlakken van de functieaanduidingen bedraagt 900 m². Dit is het maximum oppervlak dat op deze locatie voor caravan- en camperstalling benut mag worden.

Op deze locatie gaat een nieuwe loods eveneens voor caravan- en camperstalling benut worden. Aan deze loods wordt eveneens de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – binnenstalling caravans en campers' toegekend. Het is daarbij echter niet de bedoeling dat het maximum oppervlak dat op deze locatie voor caravan- en camperstalling benut mag worden toeneemt. In artikel 3.5.1 van de regels van het bestemmingsplan Molsberg 79-96 wordt vastgelegd dat het maximum oppervlak aan caravan- en camperstalling (binnen- en buitenstalling samen) niet meer mag bedragen dan 900 m².

2.7 Schutterijlokaal Baneheiderweg 45

Op de locatie Baneheiderweg 45 is een schutterijterrein gelegen. Ter plaatse zijn een schutterijlokaal (clubgebouw) en twee schietbomen met kogelvanglers aanwezig. In het aan het perceel toegekende bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' ontbreekt een regeling voor de activiteiten van de schutterij en de aanwezige bebouwing.

Door aan de locatie de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – schutterijlokaal' toe te voegen en in de regels van artikel 17 (artikel 17.1 en 17.2) toe te voegen dat ter plaatse de aanwezigheid van een schutterijterrein, van clubbebouwing (zoals schutterijlokaal) met een maximum oppervlakte van 200 m² en een maximum bouwhoogte van 3,00 m en van twee schietbomen met kogelvanglers met een maximum bouwhoogte van 18,50 m zijn toegestaan, wordt de aanwezige schutterij alsnog in de regels vastgelegd.

2.8 Berging Vlengendaal 148

Aan een vrijstaande berging op de locatie Vlengendaal 148 zijn abusievelijk een bouwvlak en de bouwaanduiding 'vrijstaand' toegekend, implicerend dat niet sprake zou zijn van een berging, maar van een vrijstaande woning. Uit de feitelijke en vergunde situatie is echter onmiskenbaar op te maken dat het hier een bijgebouw betreft.

Om de regeling in het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie worden het bouwvlak en de bouwaanduiding 'vrijstaand' van de verbeelding verwijderd.

2.9 Weg 'Gatsweg'

Aan een zijtak van de Gatsweg ten zuiden van Baneheide is abusievelijk de aanduiding 'weg' toegekend. De zijtak is geen openbare weg, maar een lange, onverharde oprit naar agrarische bedrijfsbebouwing. In de regels is ook geen bepaling voor de aanduiding 'weg' opgenomen.

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'weg' verwijderd. Door een ontbrekende corresponderende bepaling in de regels was deze aanduiding al zinledig. De regeling van de onderliggende gronden blijft derhalve inhoudelijk hetzelfde.

2.10 Agrarisch bedrijf Koolhoverweg 41

Op 15 november 2017 heeft de Raad van State Afdeling Bestuursrechtspraak uitspraak gedaan over de tegen de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 2016" ingestelde beroepen. In deze uitspraak heeft de Raad van State het besluit vernietigd van de raad van de gemeente Simpelveld voor zover het betreft het plandeel met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' voor zover dat betrekking heeft op het perceel Koolhoverweg 41 te Bocholtz. Daarbij wordt de raad opgedragen om met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen een nieuw besluit te nemen over het perceel Koolhoverweg 41.

De gemeente is met de betrokkene in overleg getreden over de gewenste bestemmingsregeling. Daarbij zijn onder meer de gewenste productiegerichte paardenhouderij, vormverandering van het bouwvlak en de gewenste nevenactiviteiten, waaronder opslag en/of stalling, aan de orde gekomen. Het overleg heeft niet geleid tot overeenstemming over de op te nemen bestemmingsregeling.

De gemeente heeft er daarom voor gekozen om de bestemmingsregeling zoveel mogelijk af te stemmen op de uitspraak van de Raad van State. Concreet betekent dit:

- ✓ het perceel krijgt de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf';
- ✓ de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch hulpbedrijf' wordt niet aan het perceel toegekend, ter plaatse is geen sprake van een agrarisch hulpbedrijf;
- ✓ een aanduiding voor 'opslag en/of stalling' wordt eveneens niet aan het perceel toegekend, door de betrokkene is geen onderbouwing aangeleverd, waaruit blijkt dat opslag en/of stalling ter plaatse aanvaardbaar is;
- ✓ mocht betrokkene alsnog met een goede ruimtelijke onderbouwing voor opslag en/of stalling komen, dan kan worden bezien of, en zo ja hoe deze alsnog toegekend worden.

Daarnaast wordt voor de regeling zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de voorheen geldende bestemmingsregeling en de bescherming van aanwezige waarden, zoals die ook elders in het buitengebied van de gemeente Simpelveld van toepassing is. In aanvulling op bovenstaande leidt dit tot:

- ✓ het opnemen van de functieaanduiding ‘detailhandel’ over een klein gedeelte van de bebouwing;
- ✓ het opnemen van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde - Archeologie 4’;
- ✓ het opnemen van de gebiedsaanduiding ‘overige zone – kleine landschapselementen’.

2.11 Bedrijfswoning Molenweg ong.

In het besluit van de Raad van State Afdeling Bestuursrechtspraak is ook het besluit van de raad van de gemeente Simpelveld vernietigd om voor het perceel Molenweg ong. geen bedrijfswoning toe te staan. Ook voor dit perceel is de raad opgedragen om met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen een nieuw besluit te nemen.

Om aan de uitspraak tegemoet te komen wordt over de gronden van het perceel Molenweg ong., voor zover gelegen aan de Molenweg, de aanduiding ‘bedrijfswoning’ toegekend. Op basis van deze aanduiding kan alsnog bij het agrarisch bedrijf Molenweg ong. een bedrijfswoning gerealiseerd worden. Daarmee wordt de omis-sie bij vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied 2016” ongedaan gemaakt. Deze omis-sie bestond uit het niet opnemen van de aanduiding ‘bedrijfswoning’, noodzakelijk om een bedrijfswoning toe te kunnen staan, terwijl wel bedoeld was op het perceel Molenweg ongen. het bouwen van een bedrijfswoning mogelijk te maken.

2.12 Toegangsweg Prickart 49

De bestaande inrit achter het perceel Prickart 49 wordt door middel van het toekennen van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - toegangspad’ planologisch vastgelegd. Het doel van de planologische voorziening is om een verharde inrit naar de garage van de eigenaren op het kadastrale perceel gemeente Bocholtz, sectie A, nummer 4781, Prickart 49, publiekrechtelijk vast te leggen door middel van toekenning van een daarop afgestemde functieaanduiding aan de gronden. Die ‘inrit’ ligt in het verlengde van het kadastrale perceel gemeente Simpelveld, sectie N, nummer 290. Dit laatstgenoemde perceel is verhard met grind en fungeert al als inrit voor nummer 49 en voor nummer 51. Nummer 51 heeft haar garage ook aan de achterzijde. Ook het kadastrale perceel gemeente Simpelveld, sectie N, nummer 290 zal van dezelfde planologische voorziening/aanduiding worden voorzien om zo publiekrechtelijk vast te leggen dat deze strook geheel als inrit gebruikt mag worden.

3 BELEIDSKADER

In deze bestemmingsplanherziening worden een aantal omissies in de bestemmingsplannen voor de buitengebied van de gemeente Simpelveld gerepareerd. Daarbij is vrijwel steeds sprake van het in overeenstemming brengen van de bestemmingsplannen met de uitgangspunten, zoals die werden gehanteerd bij de voorbereiding van deze plannen voor het buitengebied.

Daarnaast wordt voor enkele locaties voorzien in een nieuwe regeling om te voorzien in de vernietiging van de bestemmingsregeling voor die locaties door de Raad van State.

De onderdelen van deze bestemmingsplanherziening zijn dusdanig ondergeschikt van aard, dat het niet noodzakelijk wordt geacht deze thans uitgebreid te onderbouwen en af te zetten tegen de geldende beleidskaders van de diverse overheden. Veelal heeft die beleidsafweging reeds in de voorheen vigerende bestemmingsplannen plaatsgevonden of bij de voorbereiding van de geldende bestemmingsplannen, maar heeft de verwerking daarvan in de bestemmingsregeling niet goed of niet duidelijk genoeg plaatsgevonden.

4 SECTORALE ASPECTEN

In deze bestemmingsplanherziening wordt een aantal onvolkomenheden in de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente Simpelveld hersteld. Er is geen sprake van het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Enkel wordt voor een aantal locaties de bestemmingsregeling in overeenstemming gebracht met de bestaande of bij de voorbereiding van de bestemmingsplannen beoogde situatie, wordt de redactie van bestemmingsregelingen verbeterd, dan wel wordt een nieuwe bestemmingsregeling opgenomen voor de locaties, waarvan de regeling (deels) door de Raad van State is vernietigd.

Gelet hierop, wordt het niet noodzakelijk geacht de diverse onderdelen van deze planherziening thans uitgebreid te onderbouwen. Er is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen, maar van het juist regelen van de reeds langer bestaande of beoogde situatie. De onderbouwing daarvan, inclusief eventueel noodzakelijk onderzoeken van de toegekende bestemmingen en aanduidingen heeft in het verleden reeds plaatsgevonden.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Wettelijk kader

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

5.2 Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting (zoals onderhavige toelichting), die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels.

5.3 Opzet planherziening

Voorliggend bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente Simpelveld. Hierdoor is sprake van een afwijkende opzet in vergelijking met een 'regulier' bestemmingsplan. Feitelijk is er sprake van een 'moederplan', te weten het bestemmingsplan "Buitengebied 2016" (en enkele latere herzieningen daarvan), waarin een aantal wijzigingen worden aangebracht. In de "herziening 2021" worden deze wijzigingen in de regels opgesomd en op de verbeelding in beeld gebracht.

Voor het inzichtelijk krijgen van de geldende situatie binnen het plangebied is het noodzakelijk om naast voorliggende planherziening ook het geldende bestemmingsplan (moederplan) te raadplegen. Op de verbeelding, in de regels en in de toelichting van deze planherziening zijn slechts die onderdelen opgenomen, die deel uitmaken van deze herziening. Enkel in combinatie met het moederplan ontstaat een compleet overzicht van de nieuwe geldende situatie.

Zo geldt voor de verbeelding: uitsluitend de percelen uit het moederplan, die wijzigen of worden aangevuld door voorliggende planherziening, zijn op de verbeelding gedetailleerd weergegeven.

Zo geldt voor de regels: uitsluitend de bepalingen uit het moederplan en tussentijdse herzieningen daarvan, die wijzigen door voorliggende planherziening, zijn in de planregels opgenomen.

Het plangebied omvat wel het gehele plangebied van het moederplan om de wijzigingen die enkel in de regels zichtbaar zijn, integraal van toepassing te doen zijn op het moederplan.

6 PROCEDURE

6.1 Vooroverleg en inspraak

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Gelet op de beperkte wijzigingen, die thans in de herziening van dit bestemmingsplan worden geregeld, is het vooroverleg beperkt tot de provincie.

In dit kader is het concept ontwerpbestemmingsplan door de gemeente voorgelegd aan de provincie Limburg. De provincie heeft een tweetal opmerkingen bij het bestemmingsplan. Deze betreffen de omvang van de caravanstalling op de locatie Molsberg 79 en het toestaan van een bedrijfswoning op de locatie Molenweg ong. Een samenvatting van de provinciale reactie, alsmede de gemeentelijke reactie daarop en de conclusie zijn vastgelegd in de Nota van vooroverleg. De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De Nota van vooroverleg is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

In het kader van de inspraak is één inspraakreactie ingekomen. Deze reactie heeft betrekking op de definitie en wijze van meten van het 'peil'. Een samenvatting van de inspraakreactie, alsmede de gemeentelijke reactie daarop en de conclusie zijn vastgelegd in de Nota van inspraak. De inspraaklegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De Nota van inspraak is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Vanuit ambtelijk oogpunt is vastgesteld dat het bestemmingsplan nog een tweetal juridische aanpassingen behoeft. Deze betreffen het niet langer opnemen van de bestemmingswijziging voor de locatie Kievit 4-6 en het ook binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch met landschapswaarden' opnemen van de afwijkingsbevoegdheid voor het plaatsen van een kleinschalige schuilgelegenheid voor dieren. In de Nota ambtshalve wijzigingen zijn beide aanpassingen nader beschreven.

De Nota ambtshalve wijzigingen is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

6.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- ✓ publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling:

- ✓ vaststelling door de Raad
- ✓ mogelijkheid reactieve aanwijzing
- ✓ publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding:

- ✓ na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- ✓ beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

6.3 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld.