

ADVIES AAN GEMEENTERAAD

Zaak	0965136141/136146
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Datum collegebesluit	13 december 2022
Afdeling	Leefomgeving
Portefeuillehouder	W.J.H. Schleijpen
Financiële consequenties	Niet van toepassing

ONDERWERP Vaststellen bestemmingsplan 'Markt 11 Simpelveld'

BESLISPUNT

1. Kennis genomen van het bestemmingsplan 'Markt 11 Simpelveld' en ingestemd met het advies om het bestemmingsplan 'Markt 11 Simpelveld' met de bijbehorende bijlagen en onderzoeken vast te stellen;
2. Initiatiefnemer omtrent het besluit schriftelijk in kennis stellen.

OVERLEG GEVOERD MET (ADVIES INGEWONNEN BIJ)

Over 'het plan' zijnde een woningbouwproject middels 26 levensloopbestendige appartementen (incl. lift) met beperkte commerciële ruimte(n) (winkel / horeca totaal max. 200 m²) in de plint aan de Marktzijde is op diverse momenten bestuurlijk/ambtelijk overleg geweest met initiatiefnemer Suyderland Venrode B.V., de huidige eigenaar van 'Muyrers & Wijnen', de architect van het plan zijnde Architectenzaak, de Dorpsbouwmeester en Pouderoyen Tonnaer in het kader van het opstellen van het Ontwerpbestemmingsplan.

De Dorpsbouwmeester heeft na een periode van zorgvuldige afstemming op 25 mei 2022 een positief advies aan het college van Burgemeester en wethouders afgegeven. Hierbij is het plan architectonisch / stedenbouwkundig gezien beoordeeld op zichzelf alsmede in relatie tot de (directe) omgeving.

SAMENVATTING

WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN: Ter realisatie van 'het plan' dient het vigerende bestemmingsplan 'Kernen gemeente Simpelveld' gewijzigd te worden middels een zgn. 'postzegelbestemmingsplan'. Pouderoyen Tonnaer heeft hiervoor het Ontwerpbestemmingsplan 'Markt 11 Simpelveld' d.d. 14 september 2022 opgesteld.

In lijn met het positieve collegebesluit van 20 september 2022 is het Ontwerpbestemmingsplan (samen met het vooroverleg artikel 3.1.1 Bro / zijnde consultatie Provincie Limburg, Parkstad Limburg, de Gasunie en het Waterschap) op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf woensdag 5 oktober 2022 gedurende 6 weken zijnde tot en met dinsdag 15 november 2022 voor eenieder ter inzage gelegd. **Er zijn géén zienswijzen ontvangen.**

RECENTE UITSPRAAK RAAD VAN STATE M.B.T. STIKSTOF:

Tot voor kort was de realisatiefase van een project vrijgesteld van vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). De bedoeling daarvan was dat bij de vergunningverlening voor een project geen rekening hoefde te worden gehouden met de stikstofuitstoot van bouwactiviteiten. In de uitspraak van de Raad van State d.d. 2 november 2022 is echter geoordeeld dat deze bouwvrijstelling niet mag worden toegepast. Dat maakt dat bouwactiviteiten strikt genomen

doorgerekend moeten worden waarbij zowel de gebruiksfase alsook de realisatiefase in het AERIUS programma ingevoerd dient te worden.

Dat is in het voorliggende Bestemmingsplan 'Markt 11 Simpelveld' dan ook gebeurd. Verwezen wordt naar de Memo Stikstoftoets d.d. 2 december 2022 (Bijlage 4 Bestemmingsplan; Stikstofonderzoek). "Uit de berekeningen met AERIUS blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op, voor stikstof gevoelige, natuurgebieden. De depositie bedraagt 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Kortom: negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen met zekerheid worden uitgesloten. De uitkomsten van de AERIUS berekening geven geen aanleiding een Wnb-vergunning aan te vragen of een verklaring van geen bedenkingen te vragen vanwege mogelijke effecten op N2000-gebieden." Einde citaat uit de Memo Stikstoftoets.

Vaststelling van het Bestemmingsplan 'Markt 11 Simpelveld' door uw gemeenteraad ligt in dit advies nu concreet ter besluitvorming voor.



INLEIDING

De eigenaar van de Bouwmaterialenhandel 'Muyrers & Wijnen', Locatie Markt 11 wenst zijn volledige bedrijf (Bouwmaterialenhandel inclusief de detailhandel) te beëindigen en te verkopen ten behoeve van 'het plan'. De in beeld zijnde partij Suyderland Venrode B.V. wenst op de locatie een woningbouwproject middels 26 levensloopbestendige appartementen met lift, beperkte commerciële ruimte(n) (winkel / horeca totaal max. 200 m2) in de plint aan de Marktzijde en parkeren op eigen terrein, te realiseren.

Voor wat betreft de verdere uitleg over 'het plan' wordt verwezen naar het schrijven van Suyderland Venrode B.V. d.d. 17 augustus 2022, het Ontwerpplan d.d. 2 mei 2022 en het Bestemmingsplan (onder 'Toelichting') d.d. 5 december 2022 waarin een en ander nader wordt beschreven.

Verwezen wordt naar de brief van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Parkstad Limburg d.d. 24 oktober 2022 waarin de Bestuurscommissie ten aanzien van 'het plan' een positief standpunt heeft ingenomen.

Zoals gebruikelijk met initiatieven van externen waarbij het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden is er inmiddels een planschadeverhaalsovereenkomst d.d. 3 oktober 2022 afgesloten tussen Initiatiefnemer en de Gemeente waarbij het financiële risico voor wat betreft 'planschade' bij Initiatiefnemer ligt.

Gelet op de fase waarin 'het plan' zich bevindt kan worden aangegeven dat er nog zaken op detailniveau kunnen wijzigen. Gewerkt wordt 'van grof naar fijn'. Het Ontwerpplan wordt na de vaststelling van het Bestemmingsplan verder (technisch) uitgewerkt in het kader van de Omgevingsvergunningsaanvraag.

Er is met een mogelijke vervolgonwikkeling bij het maken van 'het plan' rekening gehouden middels het positioneren van de bouwblokken en de ontsluiting. Een (gefaseerde) doorontwikkeling is hierdoor mogelijk maar is in het kader van het voorliggende advies nu nog niet aan de orde.

WET- EN REGELGEVING

Het laten vaststellen van het bestemmingsplan 'Markt 11 Simpelveld' door uw gemeenteraad hetgeen thans als advies voorligt is uiteraard een wettelijk vereiste (Wro) ten einde de realisatie van 'het plan' mogelijk te maken.

STRATEGISCHE VISIE / BELEIDSPROGRAMMA

Het woningbouwplan past binnen de betreffende gemeentelijke beleidsprogramma's zoals opgenomen in de gemeentelijke Strategische visie 2013 – 2023 (vastgesteld in de raad van juni 2013), het coalitieprogramma 2018 – 2022 ('schouder aan schouder voor een duurzame gemeente') en het coalitieprogramma 2022 – 2026 ('verbindend duurzaam verder bouwen').

RELATIE MET BESTAAND BELEID / EERDERE VOORSTELLEN

Het college heeft bij collegebesluit d.d. 19 oktober 2021 een positief standpunt ingenomen ten aanzien van het principeverzoek onder zaak D09653473/3476. Vervolgens heeft het college op 20 september 2022 een positief besluit genomen omtrent het Ontwerpplan van de 26 levensloopbestendige appartementen alsmede het ter inzage leggen van het Ontwerpbestemmingsplan onder zaak D0965127789/127792 ten einde de realisatie van het plan planologisch gezien mogelijk te maken.

OVERWEGINGEN

Het Bestemmingsplan 'Markt 11 Simpelveld' met bijbehorende bijlagen en onderzoeken dat nu ter vaststelling door uw gemeenteraad voorligt maakt de realisatie van 'het plan' zijnde 26 levensloopbestendige appartementen met lift, beperkte commerciële ruimte(n) (winkel / horeca totaal max. 200 m²) in de plint aan de Marktzijde en parkeren op eigen terrein, planologisch- en juridisch gezien mogelijk.

Op grond van de volgende argumenten en overwegingen wordt geadviseerd om het Bestemmingsplan 'Markt 11 Simpelveld' vast te stellen:

- * Het initiatief sluit goed aan bij een tweetal speerpunten van de gemeentelijke Strategische Visie 2013-2023, zijnde 'Blijven wonen' (met de benodigde basisvoorzieningen) en 'Kleinschalig ondernemerschap';
- * Het volledige bedrijf zijnde de Bouwmaterialenhandel 'Muyrers & Wijnen' Markt 11 zal worden beëindigd hetgeen positief is voor wat betreft: de ruimtelijke beleving en uitstraling van het Centrum(plan), de visuele uitstraling van de locatie zelf alsmede naar de Markt e.o., de reductie van het aantal particuliere- en bedrijfsmatige verkeersbewegingen waaronder de dagelijks particuliere detailhandel alsmede het dagelijks laden en lossen van bouwmaterialen van de toeleverings-bedrijven middels grote vrachtwagens met opleggers e.d.;
- * Het beëindigen van het bedrijf zal ten goede komen aan de verkeersveiligheid. Het manoeuvreren van grote vrachtauto's met opleggers op de Markt e.o. is hierdoor verleden tijd;
- * Met de bedrijfsbeëindiging zal ook de verkoop van bouwmaterialen met bijbehorende ruimten die inpandig zijn gevestigd worden beëindigd. Laag 00 betreft momenteel ca. 1.800 m² winkel & magazijn en laag 01 betreft ca. 675 m² BVO showroom & kantoren. Met het plan wordt derhalve ook detailhandel in de kern onttrokken hetgeen, als wij kijken naar het terughoudende Provinciale beleid in deze en gelet de feitelijke marktsituatie, een goede zaak is (streven naar een compact winkelgebied – concentratie detailhandel);
- * Momenteel is er een grote vraag naar nieuwe woningen en appartementen. Dit (landelijke- en regionale) probleem kan enkel worden opgelost door op korte termijn meer passende woningen / appartementen te bouwen op geschikte locaties en bij voorkeur in de nabijheid van het voorzieningenniveau hetgeen hier het geval is. Tevens wordt met het plan de 'doorstroming' weer bevorderd en krijgen hopelijk ook jonge mensen een kans om in Simpelveld een woning te kopen. Het voorliggende plan komt aan deze vraag en opgave tegemoet;
- * Het betreft een zuivere inbreidingslocatie / herstructurering in de kern van Simpelveld (Centrum bestemming) dicht bij de voorzieningen waarbij sterk verouderde bebouwing met een industriële / bedrijfsmatige uitstraling én gebruik wordt gesloopt (ca. 1800 m²) en ingeruild middels 26 levensloopbestendige appartementen ca. 1250 m² waarvan beperkte commerciële ruimte van max. 200 m² in de plint. Deze bebouwingsreductie van ca. 550 m² is derhalve positief voor de ruimtelijke uitstraling van de locatie zodat een meer 'open en groener' beeld naar de directe omgeving ontstaat;
- * Wij kunnen in hoofdlijnen planologisch gezien aangeven dat het Levensloopbestendig en Duurzaam 'Wonen in de Kern' met beperkte commerciële ruimte(n) zoals in het voorliggend plan aan de orde is, past binnen de beleidsopvatting van 'wonen binnen de kern dicht bij het voorzieningenniveau'. Het plan voegt in kwalitatief opzicht wezenlijk wat toe aan de dorpskern;
- * Als onderdeel van de 'Structuurvisie Wonen' zijn inmiddels 'Richtlijnen beleidsregel ruim baan voor woningbouw' opgesteld. Indien er sprake is van bouwen voor de juiste doelgroep(en) in de

juiste prijsklasse (prijs onder de huidige grens NHG per 2022 van € 355.000) en op de juiste locatie dan is compensatie (zoals eerder aan de orde) niet nodig. Initiatiefnemer geeft in dit kader aan dat de prijzen van de levensloopbestendige appartementen in de prijsklasse van € 275.000 - tot € 335.000 komen te liggen. Het voorliggende plan is ons inziens bij uitstek hiervan dan ook een goed voorbeeld en heeft alles in zich om bij de verdere planuitwerking aan voornoemde uitgangspunten te voldoen (nieuwbouw, hoge kwaliteit, levensloopbestendig, duurzaam / 'energieneutraal' én in de kern dicht bij het voorzieningenniveau);

*De brief van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Parkstad Limburg d.d. 24 oktober 2022 waarin de Bestuurscommissie ten aanzien van 'het plan' inmiddels een positief standpunt heeft ingenomen.

OPTIES

Niet van toepassing.

PERSONELE ASPECTEN

Niet van toepassing.

FINANCIËLE ASPECTEN

Niet van toepassing.

AANBESTEDING

Niet van toepassing.

COMMUNICATIE

Op woensdag 29 juni 2022 heeft er voor de direct omwonenden in café/partycentrum 'Oud Zumpelveld' een informatieavond plaatsgevonden.

De direct omwonenden zijn door de ontwikkelaar / initiatiefnemer van het plan samen met de architect in kennis gesteld van het Ontwerpplan in het bijzijn van de huidige eigenaar van de locatie, Krijtland Wonen en de gemeente Simpelveld (bestuurlijk en ambtelijk vertegenwoordigd).

De gestelde vragen zijn beantwoord en de hierna te nemen vervolgstappen waaronder het opstarten van de bestemmingsplanwijzigingsprocedure Wro zijn toegelicht.

Het Ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf woensdag 5 oktober 2022 gedurende 6 weken zijnde tot en met dinsdag 15 november 2022 voor eenieder ter inzage gelegen middels publicatie in het Gemeenteblad, in het plaatselijke blad d'r Troebadoer en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Naast de digitale raadpleging heeft er gedurende voornoemde termijn ook een analoge versie van het bestemmingsplan bij de centrale balie van het gemeentehuis ter inzage gelegen.

EVALUATIE

Niet van toepassing.

VERVOLG / PLANNING

Bekendmaking van het raadsbesluit zal op de gebruikelijke wijze plaatsvinden middels publicatie in het Gemeenteblad, in het plaatselijke blad d'r Troebadoer en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

BIJLAGEN

1. Schrijven / verzoek van initiatiefnemer Suyderland Venrode B.V. d.d. 17 augustus 2022;
2. Het door de Dorpsbouwmeester 'goedgekeurde' Ontwerpplan d.d. 2 mei 2022;
3. Het Bestemmingsplan 'Markt 11 te Simpelveld' d.d. 5 december 2022 (incl. bijlagen en onderzoeken);
4. Brief BC Wonen en Herstructurering van Parkstad Limburg d.d. 24 oktober 2022;
5. De gesloten planschadeverhaalsovereenkomst d.d. 3 oktober 2022;



BESLISPUNT

- 1 Kennis genomen van het bestemmingsplan 'Markt 11 Simpelveld' en ingestemd met het advies om het bestemmingsplan 'Markt 11 Simpelveld' met de bijbehorende bijlagen en onderzoeken vast te stellen;
- 2 Initiatiefnemer omtrent het besluit schriftelijk in kennis stellen.

Het college van burgemeester en wethouders in Simpelveld,

De a.i. gemeentesecretaris,

De waarnemend burgemeester,

Mevrouw R. van Breugel

De heer D.W.J. Schneider



AANBIEDING AAN DE GEMEENTERAAD

Aan de raad wordt voorgesteld om:

- 1 Kennis genomen van het bestemmingsplan 'Markt 11 Sijpe' en ingestemd met het advies om het bestemmingsplan 'Markt 11 Sijpe' met de bijbehorende bijlagen en onderzoeken vast te stellen;
- 2 Initiatiefnemer omtrent het besluit schriftelijk in kennis stellen.

Sijpe, 9 februari 2023

De griffier,

De voorzitter,

De heer bc. F.G. Simons

De heer D.W.J. Schneider

