Toelichting

Inhoud

1 Inleiding **4**
1.1 Algemeen....4
1.2 Begrenzing plangebied....5
1.3 Vigerend bestemmingsplan....5
1.4 Leeswijzer....7

2 Wettelijk kader **9**
2.1 Europees en Rijksbeleid....9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid....16
2.3 Gemeentelijk beleid....24

3 Beschrijving plangebied **26**

4 Planbeschrijving **32**
4.1 Algemeen....33
4.2 Bouwplan woonzorgcomplex....33
4.3 Parkeren....37

5 Milieuplanologische aspecten **39**
5.1 Water....39
5.2 Ecologie....43
5.3 Geluid....44
5.4 Bodem....45
5.5 Externe veiligheid....46
5.6 Luchtkwaliteit....48
5.7 Archeologie....49
5.9 Bedrijven en milieuzonering....50
5.10 Molenbiotoop....52
5.11 Overige milieuhinder....53
5.12 Kabels en leidingen....53

6 Het bestemmingsplan **54**
6.1 Feitelijke planopzet....54
6.2 Juridische planopzet....54

7 Financiële uitvoerbaarheid **57**

8 Handhavingsparagraaf **58**

9 Communicatieparagraaf **59**
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro....59
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro....59

Bijlage 1 Nota van Zienswijzen....60

Separate bijlagen:

1) Infiltratieadvies Hoek Boschweg/Valkenburgerweg te Nuth, Geonius, rapportnummer GA211894.R01.V1.0;

2) AERIUS-berekening woonzorgcomplex Valkenburgerweg 69 te Nuth, Vandewall Planologisch Advies, rapportnummer VPA 2021.77 AERIUS, d.d. 02.03.2023;

3) Akoestisch onderzoek locatie Holikiday Nuth, Bureau Geluid, rapportnummer 20214141, d.d. 05.11.2021;

4) Verkennend bodemonderzoek Valkenburgerweg 69 in Nuth, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA210848.R01.V1.0, d.d. 01.12.2021;

5) Onderzoek externe veiligheid Woonzorgcomplex Valkenburgerweg 69 te Nuth (effect op het groepsrisico), WSP, rapportnummer SLM018082-R-1-1, versie 1, d.d. 29.09.2022;

6) Onderzoek molenbiotoop woonzorgcomplex Nuth, SPA-WNP Ingenieurs, rapportnummer 22100532.b01, d.d. 10.11.2021;

7) Document ‘Landschappelijke inpassing locatie Boschweg’;

8) Rapportage Quickscanonderzoek ecologische waarden projectlocatie Valkenburgerweg 69 te Nuth, Ecolybrium, rapportnummer 22-1280, d.d. 10.10.2022;

9) M.e.r.-beoordelingsnotitie, kenmerk VPA 2021.77-MER, d.d. 11.10.2022.

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding
Holikiday B.V. (hierna te noemen: de initiatiefnemer) is voornemens op het perceel aan de Valkenburgerweg 69 te Nuth (gronden kadastraal bekend als gemeente Nuth, sectie O, nummers 369, 371, 521 en 522) een woonzorgcomplex te ontwikkelen. In het nieuw te realiseren gebouw worden 23 zorgwoningen voor senioren met een zorgindicatie en een bedrijfs-/dienstwoning (appartement) voor de zorgverleners gerealiseerd.

Op dit perceel bevond zich voorheen een tuincentrum. Deze functie is inmiddels beëindigd. De voormalige bedrijfswoning behorende bij het tuincentrum wordt bestemd tot een reguliere woning. Een voormalig bedrijfsgebouw (opslagloods) behorende bij het tuincentrum wordt gesloopt en hier wordt de bouw van een grondgebonden, levensloopbestendige woning mogelijk gemaakt. In het zuidelijke gedeelte van het plangebied bevindt zich een bestaande reguliere woning, welke in het voorliggende bestemmingsplan eveneens tot 'Wonen' wordt bestemd. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 9.365 m².

Het plangebied is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kleine Kernen' volledig bestemd tot 'Gemengd' en voorzien van de functieaanduiding 'tuincentrum'. Op basis van deze bestemming en functieaanduiding is de realisering van het beoogde woonzorgcomplex niet mogelijk.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beekdaelen heeft in haar vergadering van 3 augustus 2021 besloten onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan het initiatief. Om de ontwikkeling van het woonzorgcomplex mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor. In dit bestemmingsplan worden de in het voorgaande genoemde (bestaande) woningen voorzien van de juiste bestemming ('Wonen').

Structuur van het bestemmingsplan
De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:
- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1954.BPValkenburgerwg69-VA01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

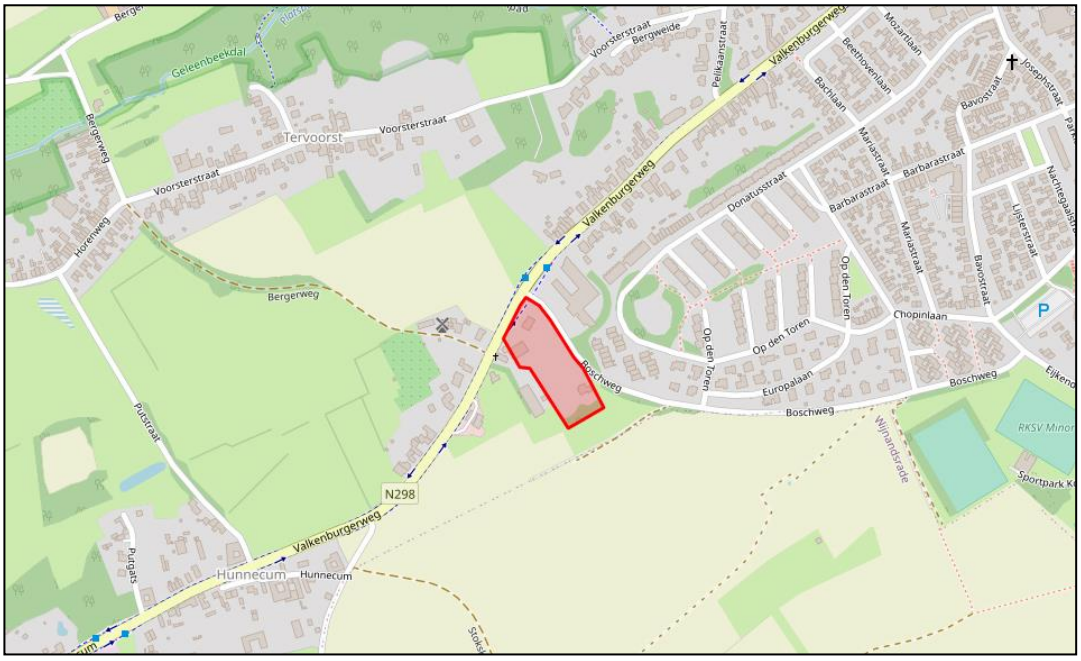
Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van 9.365 m² en is gelegen in Nuth, aan de Valkenburgweg 69. De percelen zijn gesitueerd ten zuiden van de kruising Valkenburgerweg-Boschweg. De locatie bevindt zich in de gemeente Beekdaelen, aan de zuidwestzijde van de kern Nuth. De Valkenburgerweg (provinciale weg N298) vormt een belangrijke ontsluitingsweg tussen de ten zuiden van het plangebied gelegen kernen Hulsberg en Aalbeek en Nuth. Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 1,4 kilometer bevindt zich de autosnelweg A76.

Op het onderstaande topografische kaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



Overzichtskaartje plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De grond waarop het in paragraaf 4.2 beschreven bouwplan wordt gerealiseerd is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Kleine Kernen' (vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Nuth d.d. 05.12.2009). De gemeente Nuth is thans overgegaan in de fusiegemeente Beekdaelen.

Het volledige plangebied is bestemd tot 'Gemengd' en voorzien van de functieaanduiding 'tuincentrum'. Tevens is he plangebied voorzien van de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden:2'. Voorts zijn twee gebiedsaanduidingen op het volledige plangebied van toepassing, te weten:

- 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen 2';
- 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding 2' van toepassing op het overgrote deel van het plangebied. De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2' is van toepassing op het westelijke gedeelte van het plangebied.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' weergegeven. De begrenzing van het plangebied is middels een rode omlijning weergegeven:

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kleine Kernen'

In het navolgende wordt per bestemming en aanduiding kort toegelicht welke doeleinden zijn toegestaan.

Enkelbestemming 'Gemengd'
De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- bestaande reeds ter plaatse gevestigde voorzieningen, zoals op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering;

alsmede daarvoor in de plaats tredende:
- kleinschalige maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen;
- dienstverlening;
- maatschappelijke doeleinden;
- kleinschalige kantoren (met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 150 m²);
- consumentverzorgende en kleinschalige bedrijven;
- wonen;
- tuincentrum, ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
- horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca'; ***(*)***
- duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie.

Zolang deze qua aard en afmeting passen binnen het benodigde voorzieningenniveau bij de omvang van de (kleine) kern.

(*): *deze aanduiding is niet van toepassing op het plangebied.*

Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen 2'
Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding leidt de aanwezigheid van transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen tot inachtneming van een aandachtsgebied voor het groepsrisico in het

kader van de externe veiligheid. Binnen deze veiligheidszone (buiten de 200 meterzone vanuit de transportas, in het onderhavige geval de Valkenburgerweg), geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico die uitsluitend de beschouwing en verantwoording van de gevolgen voor het voorgenomen besluit voor de mogelijkheden van rampenbestrijding en de zelfredzaamheden van de mensen omvat.

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'
Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding mogen geen bouwwerken worden opgericht die de windvang van de molen in onevenredige mate aantasten. Uitgangspunt hierbij is dat de optimale windvang tot maximaal 5% mag worden beperkt. In het onderhavige geval betreft het een molen die op circa 80 meter ten noordwesten van het plangebied is gesitueerd. De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met de aanwezigheid van deze molen is beschreven in paragraaf 5.10 van deze toelichting.

Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding 1'
Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden.

Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding 2'
Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding leidt de aanwezigheid van een buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen tot inachtneming van een aandachtsgebied voor het groepsrisico in het kader van de externe veiligheid. Binnen deze veiligheidszone geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico die een berekening omvat.

Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2'
Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding leidt de aanwezigheid van een LPG-tankstation tot inachtneming van een aandachtsgebied voor het groepsrisico in het kader van de externe veiligheid. In het onderhavige geval betreft dit het LPG-tankstation aan de Valkenburgerweg 81, dat op circa 90 meter ten zuidwesten van het plangebied is gesitueerd. Ter plaatse van de gronden welke gelegen zijn binnen deze gebiedsaanduiding wordt geen bouw of vestiging van kwetsbare of beperkt objecten voorzien en daarnaast wordt door de hoogte van het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet overschreden. Hierdoor bestaat er vanuit het groepsrisico geen belemmering voor de ruimtelijke besluitvorming.

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met de bepalingen met betrekking tot externe veiligheid is beschreven in paragraaf 5.5 van deze toelichting.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan
De ontwikkeling van het beoogde woonzorgcentrum is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het plan voorziet in een maatschappelijke woonvorm, bestaande uit 23 zorgwoningen en een bedrijfswoning (appartement). Deze appartementen betreffen allemaal zelfstandige wooneenheden. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn binnen het plangebied maximaal twee woningen toegestaan. Bovendien past de beoogde bebouwing niet binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en de bouwregels behorende bij de bestemming 'Gemengd'. Het beoogde bouwplan is derhalve niet uitvoerbaar op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kleine Kernen'.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden in dit hoofdstuk. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling van het voorliggende bouwplan daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de

bebouwingsmogelijkheden die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen kort uiteengezet. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.

2 Wettelijk kader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Ook de energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden houden met effecten op de lange termijn. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.

2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.

3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.

4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

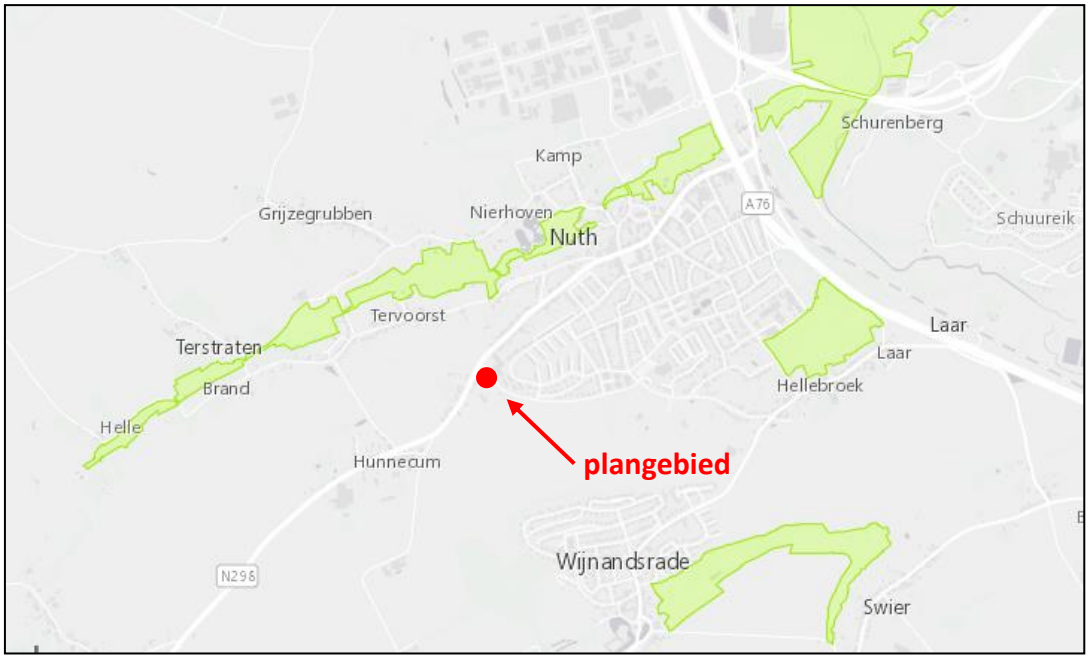
Onderhavig plan
Voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan kent de Nationale Omgevingsvisie geen relevante bepalingen.

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura2000'. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Onderhavig plan
<u>Soortenbescherming</u>
Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan zijn beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

<u>Gebiedsbescherming</u>
Het plangebied wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde omringd door delen van het Natura2000-gebied 'Geleenbeekdal'. De kortst gemeten afstand tussen het plangebied en een gedeelte van dit Natura2000-gebied bedraagt circa 310 meter.

Op de onderstaande afbeelding is het plangebied middels een rode stip aangeduid. De delen van het Natura2000-gebied 'Geleenbeekdal' zijn middels een groene kleur weergegeven:



Kaartje Natura2000

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is in het kader van de gebiedsbescherming een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De resultaten van de berekening zijn opgenomen in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebieddistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behoeden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (thans NOVI) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Onderhavig plan
Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.6, lid 2) is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Bij ruimtebesluitvorming geldt een voor de praktijk belangrijke motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht omdat, indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen.

Onderhavig plan
Stedelijke ontwikkelingen
De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied van een gemeente. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven:

"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Voorvraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een woonzorgcomplex met 23 zelfstandige zorgwoningen en een bedrijfs-/dienstwoning voor de zorgverleners. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, de aanleg van een weg, een windpark met 35 windturbines, een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m² en 11 woningen. Op basis van deze casuïstiek mag worden aangenomen dat

het realiseren van het voornoemde zorgcomplex moet worden gezien als een NSO. De ladder voor duurzame verstedelijking dient derhalve te worden doorlopen. Volgens artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten 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.

Behoefte

Het plan voorziet in 23 zelfstandige zorgwoningen en een bedrijfs-/dienstwoning voor de zorgondernemer die het woonzorgcomplex exploiteert. De zelfstandige zorgwoningen zijn expliciet bedoeld voor mensen met een zorgindicatie. Eén van de grootste opgaven vanuit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL, zie tevens paragraaf 2.2) is een gevolg van de ontwikkelingen in (het scheiden van) wonen en zorg. De vergrijzing in Zuid-Limburg heeft het effect dat er steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg. De organisatie en financiering van de zorgsector is sinds 2015 drastisch veranderd door de decentralisatie van de zorgsector. Dit heeft tot gevolg dat mensen met een zorgvraag deze zelfstandig moeten regelen. In de praktijk betekent dit dat mensen genoodzaakt worden thuis te blijven wonen of zelf naar geschikte huisvesting op zoek moeten gaan. Dit houdt in dat de betrokken doelgroepen minder kunnen doorstromen naar een intramurale voorziening.

Vanwege de vergrijzende bevolking in Limburg zal het aantal zorgbehoevenden toenemen en zal de vraag naar zorggeschikte huisvesting stijgen. Gemeenten dienen op deze ontwikkeling tijdig te anticiperen om aan de verwachte woonbehoefte voor deze doelgroep te kunnen voldoen. Daarnaast wordt verwacht dat ook mensen die vanwege hun medische indicatie in aanmerking komen voor intramurale zorg, deze niet direct kunnen krijgen. Vanwege het Rijksbeleid zijn diverse zorginstellingen gesloten, waardoor het aanbod is gedaald. Daarnaast worden bewoners van intramurale instellingen gemiddeld ouder, waardoor de doorstroming ook vertraagt. De druk om de resterende instellingen voor zware zorg te behouden zal hierdoor toenemen.

Vanuit de SVWZL betekent dit concreet dat de volgende woon-zorgalternatieven nodig zijn:

1. er dienen kwalitatief voldoende woningen te zijn om mensen met een lichte zorgvraag te kunnen huisvesten (ZZP (Zorg Zwaarte Pakket) 1 en 2);
2. er dienen kwalitatief voldoende zorggeschikte woningen te zijn om mensen effectief langer thuis te laten wonen met een zwaardere zorgvraag (met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf ZZP3 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt);
3. er dient voldoende (kwantitatief) aanbod zorgwoningen te zijn voor de categorie extramurale zorgvragers met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf ZZP3 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt (verzorgd geclusterd wonen);
4. er dient ook voldoende aanbod aan intramurale zorglocaties te zijn voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (ZZP5 en hoger). Hoewel de bezetting van zorgvastgoed als gevolg van de extramuralisering tijdelijk daalt, zal deze bezetting in de toekomst toenemen vanwege de vergrijzing en de vergroting van het aantal huishoudens met een grote zorgvraag, en;
5. de vraag naar zorggeschikte woningen zal ook gevolgen hebben voor de (stijgende) vraag naar huurwoningen.

In het voorliggende plan worden woningen gerealiseerd voor mensen vanaf ZZP4; dit betreft dus de zwaarder geïndiceerden zoals bedoeld onder de punten 3 en 4. De op basis van het voorliggende bouwplan te realiseren zorgwoningen voorzien derhalve, op basis van de intergemeentelijke SVWZL, in een duidelijke behoefte.

Het Andere Wonen

Het in dit plan beoogde woonzorgcomplex zal geëxploiteerd worden door Het Andere Wonen. Het Andere Wonen is een zorg-franchiseformule, die zich richt op kleinschalige projecten in de vorm van geclusterd wonen voor mensen met dementie of een andersoortige zorgvraag. Deze formule voorziet in een woonvorm voor mensen die niet langer zelfstandig thuis kunnen wonen, maar die

niet terecht kunnen in een bejaarden-/ouderentehuis, zoals dit voorheen het geval was. Deze formule is toekomstbestendig, waarbij persoonlijke aandacht, zorg en een veilige en familiaire sfeer de belangrijkste pijlers zijn. Ook de vorm van wonen is uniek. Iedere bewoner woont in een volwaardig appartement met eigen voordeur, woonkamer met keuken, slaapkamer en badkamer.

De woonzorgcomplexen van Het Andere Wonen worden gerund door een ondernemersechtpaar dat op de locatie woont en de benodigde zorg aan de bewoners verstrekt en/of organiseert. Eén van de criteria waar een ondernemersechtpaar aan moet voldoen is dat minimaal één van hen ervaring moet hebben in de zorg.

De eerste vestiging van Het Andere Wonen werd geopend in 's-Hertogenbosch. Er is veel belangstelling voor deze franchiseformule. Niet alleen op het gebied van bewoners is er veel interesse, ook vanuit ontwikkelaars en ondernemers voor nieuwe vestigingen is er volop belangstelling. Op dit moment worden door Het Andere Wonen door heel Nederland diverse locaties onderzocht of het vestigen van een nieuwe vestiging mogelijk is.

Voor iedereen een betaalbare, passende woonvorm met zorg op maat
De franchiseformule Het Andere Wonen is ontwikkeld op basis van drie vragen:

- hoe ziet de ouderenzorg er over tien jaar uit ?
- hoe brengen we de focus in de zorg weer terug naar de bewoner?
- hoe zouden wij zelf onze laatste dagen door willen brengen?

Het antwoord op de bovenstaande vragen is het fundament van het woonzorgconcept Het Andere Wonen:

- voor ouderen die zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen;
- een voor iedereen betaalbaar, volwaardig appartement met mogelijkheid om 24/7 zorg te ontvangen;
- behoud van eigen regie, zodat het welzijn van de bewoners binnen de franchiseformule van Het Andere Wonen verbetert.

Hoe werkt de franchiseformule?
De franchiseformule bestaat uit enerzijds de franchisegever, Het Andere Wonen en anderzijds de franchisenemer, het ondernemersechtpaar. Het ondernemersechtpaar runt de vestiging van Het Andere Wonen als een zelfstandige onderneming. Zij neemt de dagelijkse zorg van de vestiging op zich en woont samen met de bewoners in het wooncluster. Daarnaast zorgt het ondernemersechtpaar voor de bedrijfsvoering en organiseert zij het juiste team. Op deze manier borgen zij de continuïteit, herkenbaarheid, kwaliteit en veiligheid van de bewoners binnen het woonzorgconcept. Zij regelen, volgens de wensen van de bewoners, hun zorg, activiteiten of andere diensten die zij nodig hebben.

Zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen
We worden steeds ouder en willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen en zelf regie voeren over ons eigen leven. In onze samenleving zijn de zorginstellingen door alle bezuinigingen en grootschaligheid steeds onpersoonlijker geworden. Medewerkers van dergelijke instellingen zijn meer bezig met het invullen van papierwerk en het navolgen van protocollen dan de werkelijke zorg voor de bewoners. Bij Het Andere Wonen wil men terug naar de basis. Zorg gaat volgens Het Andere Wonen namelijk niet om bezuinigingen en kostenbesparingen, maar om de persoonlijke zorg en welzijn van de mens.

Het Andere Wonen is kleinschalig en in de wijk
Alles dat bij Het Andere Wonen wordt gedaan dient het doel om het welzijn van de bewoners te bevorderen. Het Andere Wonen zet daarom in op kleinschalige wooncluster. Een cluster bestaat uit 16-25 volwaardige appartementen en één of twee gemeenschappelijke ruimtes voor activiteiten en ontmoetingen. Elke vestiging wordt middels – zoals reeds aangegeven – gerund door een ondernemersechtpaar, dat ook in de vestiging woont. Het ondernemersechtpaar is

daardoor 24/7 aanwezig in het cluster en leeft echt samen met de bewoners. Hiermee wordt persoonlijke aandacht en zorg op maat gewaarborgd voor de bewoners.

Bewoners kunnen met of zonder partner in de vestiging komen wonen. Verder kunnen bewoners en hun familieleden met het ondernemersechtpaar afspraken maken over hun behoefte aan zorg, activiteiten en andere diensten en services die men naar eigen behoefte kan afnemen. Het persoonlijke welzijn, veiligheid en kwaliteit van zorg staan bij Het Andere Wonen altijd centraal.

Sociale huursector
De appartementen van Het Andere Wonen zijn voor iedereen betaalbaar. Het Andere Wonen ontwikkelt wooncluster met een combinatie van appartementen in de sociale huursector en (lage) middenhuur. In dit segment is de vraag groot, maar het aanbod klein. Daar wil Het Andere Wonen op inspelen.

Bestaand stedelijk gebied
Het voorliggende bouwplan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Beekdaelen, aan de rand van kern Nuth. Op deze locatie was voorheen een tuincentrum gevestigd. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan zijn de gronden derhalve voorzien van de bestemming 'Gemengd' en de functieaanduiding 'tuincentrum'. Zowel het woonzorgcomplex als de benodigde parkeerplaatsen worden op deze gronden gerealiseerd. De voormalige functie en de aan de gronden toegekende bestemming getuigen duidelijk van een ligging in het bestaand stedelijk gebied.

Bovendien is de onderhavige locatie een zeer geschikte locatie voor de vestiging van het beoogde woonzorgcomplex. Uit ervaring van de reeds ontwikkelde locaties van Het Andere Wonen komt naar voren dat de kwetsbare ouderen met een WLZ-indicatie in een straal van circa 700 meter wonen en bereid zijn te verhuizen naar de kleinschalige geclusterde woon-zorglocatie van Het Andere Wonen. Dit biedt veel perspectief voor de doorstroming van huur- en seniorenwoningen in de kernen en wijken.

Wonen Limburg is de belegger van de locatie in de kern Nuth en heeft in het aangrenzende gebied veel huurwoningen en met name aan de Boschweg voor senioren. Voor hun biedt dit perspectief in de doorstroming van de seniorenwoningen naar de woonzorglocatie om vervolgens doorstroming te bieden aan bewoners van een huurwoning die naar een seniorenwoning willen verhuizen. Met als perspectief dat toekomstige bewoners naar een vrijgekomen huurwoning kunnen verhuizen.

In de kern Nuth kunnen kwetsbare ouderen met een kleine beurs met een WLZ-indicatie kiezen om enerzijds te verhuizen naar het verpleeghuis of naar de kleinschalig geclusterde woon-zorglocatie, waar ze toch zelfstandig kunnen blijven wonen en voorzien worden van de noodzakelijke zorg.

Kortom: het plan voorziet in een duidelijke behoefte (betaalbare zorgwoningen in de wijk) en is tevens gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Het plan is hiermee in overeenstemming met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Erfgoedwet
Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Cultuurhistorie en archeologie
In het onderhavige plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarde, maar enkel van archeologische waarde. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan
De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Besluit m.e.r.
In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin 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 plan
Het voorliggende plan voorziet in een stedelijk ontwikkelingsproject met een oppervlakte van 9.365 m² (circa 0,94 hectare) en 25 woningen of kamers (23 zelfstandige zorgwoningen, één bedrijfs-/dienstwoning en de nieuwe woning ter plaatse van de voormalige bedrijfsloods). Hiermee wordt de drempelwaarde zoals vastgelegd onder categorie 11.2 van de D-lijst niet overschreden. Aangezien de activiteit onder de drempelwaarden van 11.2 van de D-lijst blijft dient voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Initiatiefnemer dient hiervoor een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel aanmeldnotitie genoemd) op te stellen. Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Beekdaelen, moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is. Voor het onderhavige plan is een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. Deze notitie is als separate bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)
In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

<u>Groenblauwe mantel</u>
Het onderhavige plangebied is conform de kaart 'Limburgse principes' behorende bij de POVI gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel'. Op de onderstaande uitsnede van deze kaart is de situering van het plangebied middels een rode kleur weergegeven:

Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI

Het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen – voorheen de Bronsgroene landschapszone en Zilvergroene natuurzone – vormen samen de circa 36.000 hectaren grote groenblauwe mantel binnen de landelijke gebieden van Limburg. De gebieden liggen als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar goede combinatiemogelijkheden zijn voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door het gebruik van reeds aanwezige en beeldbepalende gebouwen.

In de Groenblauwe mantel blijft de grondgebonden landbouw de belangrijkste functie en is de agrarische sector tevens de belangrijkste beheerder. Er worden mogelijkheden geboden voor

agrarisch natuur- en landschapsbeheer dat bijdraagt aan de instandhouding en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en de Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

Op veel plekken zijn in de rivier- en beekdalen in de loop der tijd steden en dorpen tot ontwikkeling gekomen. De bebouwde gebieden maken geen deel uit van de Groenblauwe mantel, maar staan er wel mee in verband.

Onderhavig plan
Het plangebied is conform de kaart 'Limburgse principes' gelegen binnen de zone 'Groenblauwe mantel'. Binnen deze zone is het behoud en – waar mogelijk – versterking van het landschap een belangrijk uitgangspunt. Ter voorbereiding op de beoogde ontwikkeling is derhalve studie verricht naar hoe om te gaan met de landschappelijke kenmerken van de locatie. Uit deze studie blijkt dat de locatie zich niet leent voor het aanplanten van grote hoeveelheden nieuwe beplanting. Wel is getracht om zoveel mogelijk bestaand groen te behouden, voor zover dit mogelijk is in verband met de nieuwe bebouwing en inrichting van het terrein.

De wijze waarop in het voorliggende plan wordt omgegaan met de landschappelijke kenmerken van de locatie en de ligging in de directe nabijheid van het Geleenbeekdal is beschreven in het document 'Landschappelijke inpassing locatie Boschweg'. Dit document is als separate bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen. Met inachtneming van de uitgangspunten die in dit document zijn beschreven vormt de ligging van het plangebied binnen de zonering 'Groenblauwe mantel' geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SWVZL, 2016)
De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 (inmiddels na herstructurering 16) Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Het doel van deze regionale woonvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt gebruik gemaakt van de transformatieopgave per gemeente. De Geactualiseerde Envelop 2020-2025/2030 bevat de kwantitatieve opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning.. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave.

Aan de structuurvisie liggen diverse onderzoeken ten grondslag. Deze onderzoeken hebben geleid tot de volgende algemene inzichten:

Woonmilieus
- er zijn drie milieus in deze woonregio: stedelijk, suburbaan en landelijk;
- in stedelijk milieu: meer vraag dan aanbod, opletten voor gevolgen rest van gemeente/regio;
- in suburbaan milieu: meer aanbod dan vraag, sterk verdunnen (men name in de particuliere voorraad) inzetten op kwaliteit en transformatie;
- in landelijk: in evenwicht, maar leegstand op de loer, inzetten op verbetering/vernieuwing.

Kansen
- kansen liggen in goedkope huur (onder liberalisatiegrens) en middeldure huur (€700 - € 900);
- kansen in extramuralisering/wonen met zorg;
- kansen voor bijzondere exclusieve woonvormen, zoals wonen op het water, collectief particulier opdrachtgeverschap en wonen in een kerk of kasteel. Het risico op ontwrichting van de reguliere woningmarkt is hier relatief klein;
- kansen in studentenhuisvesting.

Afspraken
In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:
- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
    1) slopen;
    2) financiële compensatieregeling;
    3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
    4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen

Zorggerelateerde woningen
Eén van de grootste opgaven is een gevolg van de ontwikkelingen in (het scheiden van) wonen en zorg. De vergrijzing in Zuid-Limburg heeft het effect dat er steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg. De organisatie en financiering van de zorgsector is sinds 1 januari 2015 drastisch veranderd door de decentralisatie van de zorgsector. Dit heeft tot gevolg dat mensen met een zorgvraag deze zelfstandig moeten regelen. Het aantal medisch geïndiceerden, dat voorheen in aanmerking kwam voor intramurale zorg, is drastisch verkleind. Dit betekent niet dat deze mensen geen zorg meer behoeven. Hun medische situatie blijft ongewijzigd. Zij zullen nu zelf deze zorg moeten organiseren.

Van deze groep zorgbehoevenden, waarvoor vroeg of laat aangepaste huisvesting noodzakelijk wordt, bestaat ruim 80% uit ouderen.

Vanwege een vergrijzende bevolking, waar iedere Zuid-Limburgse gemeente mee te maken krijgt, zal het aantal zorgbehoevenden toenemen en zal de vraag naar zorggeschikte huisvesting stijgen. Gemeenten dienen op deze ontwikkeling tijdig te anticiperen om aan de verwachte woonbehoefte voor deze doelgroep te kunnen voldoen. Vanwege het Rijksbeleid zijn diverse zorginstellingen gesloten, waardoor het aanbod is gedaald. Daarnaast worden bewoners van intramurale instellingen gemiddeld ouder, waardoor de doorstroming ook vertraagt. De druk om de resterende instellingen voor zware zorg te behouden zal hierdoor toenemen.

Opgaven voor zorggeschikt wonen
Voor het domein wonen betekent het voorgaande concreet dat de onderstaande nieuwe woon-zorgalternatieven noodzakelijk zijn:
1. er dienen kwalitatief voldoende woningen te zijn om mensen met een lichte zorgvraag te kunnen huisvesten (ZZP (Zorg Zwaarte Pakket) 1 en 2);

2. er dienen kwalitatief voldoende zorggeschikte woningen te zijn om mensen effectief langer thuis te laten wonen met een zwaardere zorgvraag (met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf ZZP 3 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt);
3. er dient voldoende (kwantitatief) aanbod zorgwoningen te zijn voor de categorie extramurale zorgvragers met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf ZZP3 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt (verzorgd geclusterd wonen);
4. er dient ook voldoende aanbod aan intramurale zorglocaties te zijn voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (ZZP 5 en hoger). Hoewel de bezetting van zorgvastgoed als gevolg van de extramuralisering tijdelijk daalt, zal deze bezetting in de toekomst toenemen vanwege de vergrijzing en de vergroting van het aantal huishoudens met een grote zorgvraag, en;
5. de vraag naar zorggeschikte woningen zal ook gevolgen hebben voor de (stijgende) vraag naar huurwoningen.

Uitwerkingsnotitie beleidsafspraak IX inzake zorgwoningen (d.d. 01.02.2019)
Ten aanzien van zorgwoningen geldt binnen het kader van de SVWZL specifiek beleid. De realisering van zorgwoningen is uitgezonderd van de compensatieplicht. Echter om binnen de definitie van 'zorgwoning' te kunnen vallen dient de woning aan een aantal eisen te voldoen. Deze zijn beschreven in beleidsafspraak IX. Na vaststelling van de SVWZL is de regelgeving op het gebied van zorg en wonen drastisch gewijzigd. Inmiddels is sprake van scheiden van wonen en zorg (extramuralisatie) voor de in de SVWZL genoemde zorgdoelgroepen. De intramurale ZZP-indicaties worden niet meer afgegeven. De mensen blijven thuis wonen dan wel verhuizen naar een geclusterd complex en ontvangen daar de noodzakelijke extramurale zorg. Er is dus sprake van zorg in de eigen woonomgeving in plaats van zorg in een instelling. Het is hierdoor noodzakelijk de omschrijving van zorgwoningen in de SVWZL aan te passen. Er moet worden voorkomen dat oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de uitzonderingsregel (zijnde de vrijstelling van de compensatieplicht). Daar waar het niet gaat om zorgwoningen als vervanger voor intramuraal verblijf is compensatie wel aan de orde. Het betreft dan immers een reguliere woning. De nieuwe afspraak luidt:

Zorggeschikte woningen worden gerealiseerd voor de volgende zorgbehoevenden:
a. mensen die langdurig zorg ontvangen vanuit de Zorgverzekeringswet, *of:*
b. burgers met een WLZ-indicatie (Wet Langdurige Zorg, de voormalige AWBZ) met verblijf, maar waarbij verzilvering plaatsvindt middels een VPT (Volledig Pakket Thuis)/MPT (Modulair Pakket Thuis) *of*:
c. burgers met een Wmo-indicatie Beschermd wonen.

Om de doelgroepen onder a. en b. ook zelfstandig te kunnen laten wonen (in plaats van in een instelling) dient aan de volgende randvoorwaarden te worden voldaan:
- fysieke eisen aan de woning voor ouderen:
  - er is sprake van clustering van bij voorkeur 5 eenheden of meer;
  - in beginsel is sprake van huurwoningen (in specifieke omstandigheden is koop ook mogelijk);
  - de woning is rolstoeltoe- en doorgankelijk.

- zorggarantie
  zorgaanbieders moeten bereid worden gevonden om oproepbaar/in de nabijheid te zijn voor 24/7 (on)planbare zorg. De zorgverlening/garantie moet bij de aanvraag van een initiatief contractueel zijn vastgelegd.

Zorgwoningen en de hieraan ondergeschikte bedrijfs-/dienstwoning
De zorgwoningen die als gevolg van deze procedure in dit nieuwe woonzorgcomplex ontwikkeld worden alsmede de hieraan ondergeschikte bedrijfs-/dienstwoning voldoen aan de nieuwe definitie. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor de 23 zorgwoningen en de hieraan ondergeschikte bedrijfs-/dienstwoning geen compensatie plaats hoeft te vinden.

Overige woningen binnen het plangebied

Voormalige bedrijfswoning behorende bij tuincentrum (Valkenburgerweg 69)

Naast de 23 zorgappartementen en de bedrijfs-/dienstwoning die in het woonzorgcomplex worden gerealiseerd, is in het onderhavige plangebied van nog drie andere woningen. De bedrijfswoning behorende bij het voormalige tuincentrum wordt tot een burgerwoning woning bestemd. Deze woning heeft in de toekomstige situatie immers geen binding meer met een bedrijf. Het betreft echter een bestaande woning, waardoor voor deze herbestemming tot reguliere burgerwoning geen compensatie hoeft plaats te vinden.

Bestaande burgerwoning (Boschweg 51)

In het zuidelijke gedeelte van het plangebied bevindt zich een bestaande burgerwoning (Boschweg 51). Deze woning is in het vigerende bestemmingsplan 'Kleine Kernen' weliswaar bestemd tot 'Gemengd' en voorzien van de functieaanduiding 'Tuincentrum', echter, deze woning heeft nooit enige planologische binding gehad met het voormalige tuincentrum en heeft altijd als zelfstandige burgerwoning gefungeerd. In het voorliggende bestemmingsplan wordt deze woning en de bijbehorende gronden bestemd tot 'Wonen', waarmee het bestaande gebruik wordt voortgezet.

Nieuw te bouwen woning ter plaatse van de bedrijfsloods

De huidige bedrijfsloods behorende bij het tuincentrum wordt gesloopt. Op deze gronden wordt de realisering van een nieuwe burgerwoning mogelijk gemaakt. De gronden worden bestemd tot 'Wonen' en voorzien van een bouwvlak en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning'. Omdat sprake is van de toevoeging van een nieuwe woning, dient deze woning te worden getoetst aan de bij de SVWZL behorende beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Deze toetsing is in het navolgende beschreven.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

De Zuid-Limburgse gemeenten hebben gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. Elke gemeente heeft deze beleidsregel separaat vastgesteld. De beleidsregel komt in de plaats van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (dit was een tijdelijke regeling uit 2019 ter versoepeling van de compensatie-eisen uit de SVWZL, die vanwege het feit dat deze inmiddels is verlopen hier niet meer wordt besproken). De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Bovendien worden tot de 'goede plannen' ook die plannen gerekend die voorzien in een evidente behoefte aan met name woonwagens, sociale en middeldure huur en koop voor doelgroep starters en ouderen.

Onderhavig plan

De nieuw te bouwen te woning ter plaatse van de voormalige bedrijfsloods is noodzakelijk om tot een financieel rendabele ontwikkeling en exploitatie van het woonzorgcomplex te komen. Hiermee levert deze woningtoevoeging een belangrijke en aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de woningvoorraad. Mede door de ontwikkeling van deze nieuwe woning wordt immers de ontwikkeling van 23 zelfstandige zorgwoningen voor senioren met een zorgindicatie mogelijk gemaakt. Door de huisvesting van (lokale) senioren in dit woonzorgcomplex komen andere woningen beschikbaar voor starters en (jonge) gezinnen. Hiermee wordt de doorstroming op de

woningmarkt gestimuleerd. Op deze wijze levert deze nieuwe woning indirect een belangrijke bijdrage aan de transformatie van de woningvoorraad. Hiermee wordt voldaan aan criterium 1.

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar
Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- criterium 2a: het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- criterium 2b: het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

De behoefte aan de toevoeging van deze nieuwe burgerwoning is, zoals in het voorgaande reeds aangegeven, gelegen in de noodzaak om te komen tot een financieel haalbare en rendabele ontwikkeling en exploitatie van het beoogde woonzorgcentrum. Ten aanzien van de behoefte aan dit woonzorgcentrum wordt verwezen naar de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in paragraaf 2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd
Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd. Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Geconcludeerd kan worden dat de nieuw te realiseren burgerwoning niet voldoet aan de criteria van de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021". Voor de toevoeging van deze woning dient derhalve financiële compensatie plaats te vinden. De Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg heeft op 3 januari 2022 ingestemd met het plan.

Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad "Ruimte voor park & stad"
De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de regio Parkstad is in 2009 vastgelegd in de Structuurvisie Parkstad Limburg 2030. De Structuurvisie schetst die ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen. Deze structuurvisie kent zes pijlers die samen het fundament vormen van de inhoudelijke keuzes en zullen steeds als toetssteen gebruikt worden bij ontwikkelingen en initiatieven van de vier grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen. De zes pijlers zijn:

1. landschap leidt;
2. één hoofdcentrum;
3. energie als fundament;
4. netwerk van Park en Stad;
5. buitenring = Parkstadring;
6. economische slagader N281.

Toetsing aan deze pijlers levert per opgave een ontwikkelingsbeeld op. Het ontwikkelingsbeeld voor ruimte is een duurzame versterking van de identiteit en vitaliteit. De ambitie bij mobiliteit is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. Hoofdambitie bij economie is structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitalisering van locaties die niet meer aan de moderne eisen voldoen.

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad is als missie van Parkstad Limburg geformuleerd "duurzame economische structuurversterking van de regio door het bundelen van de krachten van de zeven gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Onderbanken, Nuth, Simpelveld en Voerendaal". De bevolkingsafname die de regio meemaakt wordt gezien als een kans om de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving duurzaam te versterken. Dat gaat gebeuren door in te zetten op de herkenbare, unieke pluspunten:

- het vele groen in de directe nabijheid van woongebieden, de landschappelijke rijkdom en de dynamische afwisseling tussen park en stad;
- sterke natuurlijke beekdalen;
- een rijke culturele en sociale historie;
- fijnmazige sociale structuren met sterke dorps- en stadskernen die een grote variëteit aan woonmilieus bieden;
- een goede bereikbaarheid;
- een hoge dichtheid aan kennisinstellingen, hoogkwalitatieve bedrijventerreinen met bovenregionale bedrijven en winkelgebieden;
- een sterk toeristisch/recreatief netwerk.

De Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze twee dragers zijn uitgewerkt op vier hoofdthema's, te weten ruimtelijke identiteit, economie, wonen en mobiliteit. Het zijn de belangrijkste thema's voor de komende decennia:

- ruimtelijke identiteit – regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur;
- economie – meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht;
- wonen – meer kwaliteit voor een veranderende bevolking;
- mobiliteit – meer samenhang, betere bereikbaarheid.

Deze thema's zijn omgezet in de volgende pijlers:

1. Landschap leidt: nieuwe ontwikkelingen versterken kwaliteit, gebruik en beleving van natuur en landschap. Beekdalen zijn heilig;
2. Eén hoofdcentrum: heldere beeldkwaliteit en dito ruimtelijke inrichting ondersteunen stedelijke dynamiek;
3. Energie als fundament: cradle-to-cradle-technieken, alternatieve opwekking, energielandschappen en CO_2-compensatie;
4. Netwerk van Park en Stad: meer contrast stad en land, versterken verbindingen tussen stedelijk en landelijk gebied;
5. Economisch slagader N281/A76 en Parkstadring: inrichting en beeldkwaliteit versterken verbindingen en contrasten.

Projectlocatie

Ten aanzien van het aspect 'wonen' - zoals genoemd in de thema's - wordt met dit plan invulling gegeven aan het aanpassen van de woningvoorraad als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling. De vergrijzing in combinatie met het afbouwen van de verzorgingshuizen zorgt voor een grote vraag naar passende woningen voor ouderen in het algemeen en meer specifiek voor ouderen met een bepaalde zorgindicatie.

Daarbij wordt met dit plan ook de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit verbeterd. Het plangebied was voorheen in gebruik als tuincentrum. Deze functie is inmiddels beëindigd, waardoor de gronden ter plaatse van het voormalige tuincentrum thans geen functie hebben. Door de ontwikkeling van het beoogde woonzorgcentrum wordt aan deze gronden een nieuwe en toekomstbestendige functie toegekend, waarbij bovendien sprake is van een grote maatschappelijke meerwaarde. Binnen het plangebied bevindt zich de (voormalige) bedrijfswoning en een reguliere woning. Om de ontwikkeling van het woonzorgcomplex financieel uitvoerbaar te maken, wordt de voormalige loods in het noordwestelijke gedeelte van het plangebied gesloopt en

wordt hier de realisering van een grondgebonden, levensloopbestendige woning mogelijk gemaakt. Door deze woningtoevoeging is sprake van een sluitende exploitatie van het project.

Resumerend kan gesteld worden dat het plan een belangrijke bijdrage levert aan de kwaliteit van de leefomgeving in (specifiek) Nuth en daarmee aan de beleidsuitgangspunten op het gebied van wonen zoals vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad.

Woonmonitor 2022
Op 29 november 2022 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Woonmonitor 2022 vastgesteld. De Woonmonitor wordt jaarlijks door de provincie Limburg vastgesteld. Dit is een rapportage waarin de relevante en actuele ontwikkelingen op de Limburgse Woningmarkt worden geschetst aan de hand van de meest recente beschikbare cijfers. De Woonmonitor 2022 biedt een verscherpt en geactualiseerd beeld van de situatie op de Limburgse woningmarkt. Helder is dat in Limburg met name sprake is van een kwalitatieve woonopgave. De ingezette lijn van de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 wordt daarmee verder bekrachtigd. Het blijf dus van belang om plannen die voorzien in een urgente woonbehoefte (voor senioren, starters, internationale werknemers, spoedzoekers, in de sociale en middeldure huur) met voorrang te realiseren en de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te transformeren.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de regio Zuid-Limburg. In het Bijlagenboek behorende bij de Woonmonitor 2022 is als bijlage het 'Woningbehoeftenonderzoek provincie Limburg' opgenomen. Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat er grote behoefte is aan woningen voor senioren, starters, internationale werknemers en spoedzoekers. En dit met name in het sociale huursegment. Omdat het aantal één- en tweepersoons huishoudens sterk toeneemt, wordt voor wat betreft de kwantitatieve opgave uitgegaan van een toename van de woningbehoefte van bijna 4.000 tot circa 6.000 extra woningen tot en met 2030. In kwalitatief opzicht is er een tekort van 26.810 aan met name nultredenwoningen en appartementen en een overschot van 11.535 reguliere grondgebonden woningen. Dit overschot aan reguliere grondgebonden woningen bevindt zich met name in de regio Zuid-Limburg. Ook vindt er een duidelijke verschuiving plaats van koopwoningen naar huurwoningen. Van de circa 3.800 woningen die in 2021 zijn toegevoegd, zijn ruim 250 koopwoningen geschikt voor starters en ruim 900 zelfstandige woningen geschikt voor senioren (c.q. ouderenzorg). In het betaalbare segment zijn 1.200 sociale huurwoningen of betaalbare koopwoningen gerealiseerd.

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt onder andere een woonzorgcomplex bestaande uit 23 zorgwoningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Deze zorgappartementen zijn levensloopbestendig (nultreden) en geschikt en bestemd voor mensen met een zware zorgindicatie. De woningen zijn geschikt voor één- en tweepersoons huishoudens met beperkte financiële middelen en zullen worden verhuurd in het sociale huursegment. Op basis van bovengenoemde overwegingen kan worden vastgesteld dat in de Woonmonitor 2022 wordt onderkend dat er een actuele behoefte bestaat aan de beoogde zorgwoningen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Beleidsnota "Beekdaelen maken we samen"
Op 1 januari 2019 zijn de gemeenten Schinnen, Nuth en Onderbanken gefuseerd tot de gemeente Beekdaelen. Ter voorbereiding op de fusie is op 3 juli 2018 het beleidsdocument "Beekdaelen maken we samen" vastgesteld. In dit beleidsdocument zijn de onderstaande acht strategische opgaven voor de gemeente Beekdaelen vastgesteld:

1) omslag van verzorgingsstaat naar participatiesamenleving;
2) de kracht van de kleinschaligheid benutten in een grotere gemeente;
3) de focus op het landschap vraagt scherpe keuzes;
4) de rol in de regio: concurreren of complementeren?;

5) de complexe klimaat- en duurzaamheidsopgaven hanteerbaar maken;
6) tekorten woningvoorraad aanpakken met het oog voor de lange termijn;
7) voorzieningenbeleid op maat toesnijden voor elke kern;
8) gemeentelijke dienstverlening aanpassen aan veranderende wensen en behoeften.

Tekorten woningvoorraad aanpakken met het oog voor de lange termijn
Voor het onderhavige plan is met name de strategische opgave met betrekking tot de woningvoorraad van toepassing. De vergrijzing en ontgroening in de gemeente Beekdaelen leiden tot een veranderende woonbehoefte. De vraag naar seniorenwoningen en aangepast wonen in de dorpen is groot, terwijl het aanbod achterblijft. Nu zijn er nog extra woningen nodig – ook voor jongeren – maar tegelijkertijd is duidelijk dat de vraag (met name naar gezinswoningen) binnen afzienbare tijd zal stagneren. Kortom, voor de korte termijn is het urgent om zowel de kwaliteit van het woningaanbod aan te pakken als – in beperkte mate – extra aanbod te creëren. Maar voor de lange termijn is juist de opgave om de woningvoorraad af te stemmen op een veranderende samenstelling en de verwachte afnemende bevolkingsomvang. De keuze waar de gemeente voor staat is hoe deze korte en langere termijn opgaven met elkaar te verbinden.

Onderhavig plan
Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een woonzorgcomplex voor senioren met een zorgindicatie. Het concept van de initiatiefnemer richt zich met name op lokale senioren die in hun vertrouwde dorp of woonomgeving een zorgwoning kunnen huren. Het onderhavige plan sluit hiermee op twee manieren aan bij de in het voorgaande beschreven strategische opgave met betrekking tot de woningvoorraad. Enerzijds wordt voorzien in seniorenappartementen waaraan op korte termijn behoefte bestaat. Anderzijds zorgt deze ontwikkeling voor doorstroming op de woningmarkt, waardoor woningen beschikbaar komen voor jongeren.

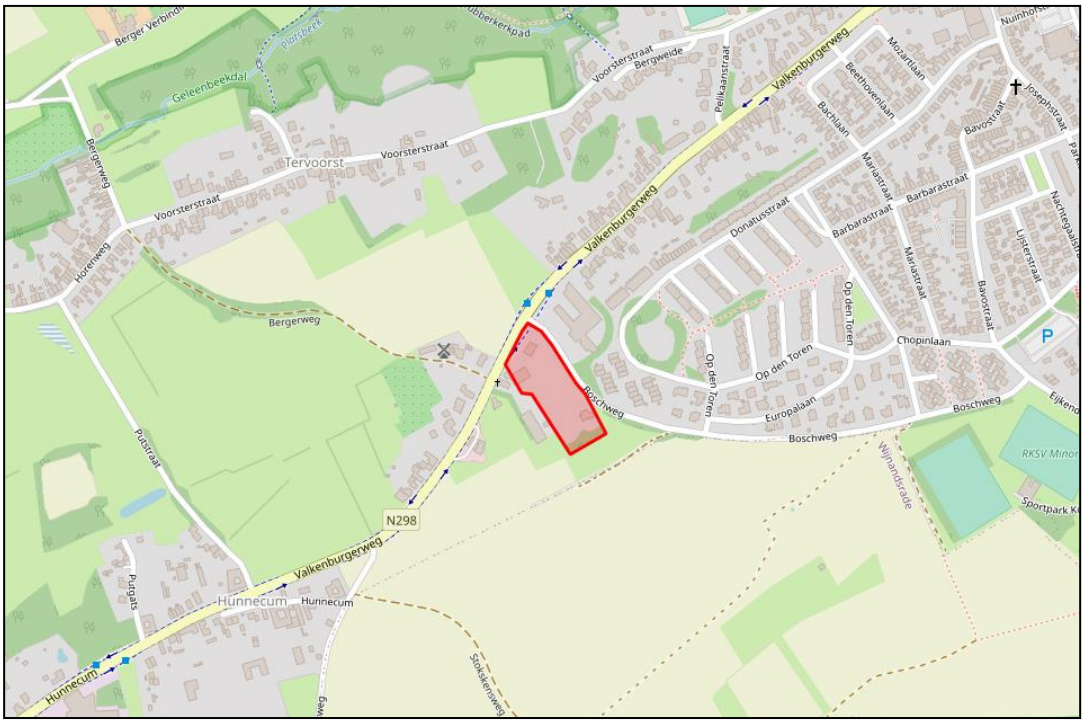
Geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met de beleidsnota “Beekdaelen maken we samen”.

3 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Valkenburgerweg 69, ten zuiden van de kruising Valkenburgerweg/Boschweg. Het plangebied heeft een oppervlakte van 9.365 m². In de bestaande situatie bevindt zich binnen het plangebied in het noordelijke gedeelte een (voormalig) tuincentrum met bedrijfswoning **(1)** en een loods **(2)**. In het zuidelijke gedeelte van het plangebied bevindt zich een woning (Boschweg 51) met bijbehorende tuin **(3)**. *

***: deze nummers corresponderen met de nummering op de luchtfoto op pagina 31 van deze toelichting.**

Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



Overzichtskaartje plangebied

De onderstaande afbeeldingen tonen een impressie van het plangebied in de huidige situatie:

De reclame-uiting op de noordoostelijke hoek van het plangebied

De achtergevel (zuidgevel) van de bedrijfswoning behorende bij het tuincentrum

De bedrijfsloods die in het onderhavige plan wordt getransformeerd tot woning

Het thans onbebouwde middengedeelte van het plangebied, waar de ontwikkeling van het woonzorgcomplex zal plaatsvinden

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Valkenburgerweg. Op de navolgende afbeeldingen is de Valkenburgerweg in oostelijke en westelijke richting weergegeven:

De Valkenburgerweg in oostelijke richting

De Valkenburgerweg in westelijke richting, met aan de linkerzijde de woningen aan de Valkenburgerweg 71 en 73

Ten noordwesten, aan de overzijde van de Valkenburgerweg, ligt op een afstand van circa 25 meter de woning aan de Valkenburgerweg 72. Achter dit woonperceel ligt een bedrijfsperceel met een cultuurhistorisch waardevolle molen **(4)**.

Op de onderstaande afbeelding is de woning aan de Valkenburgerweg 72 en de hierachter gesitueerde molen weergegeven vanuit oostelijke richting, vanaf de kruising Valkenburgerweg/Boschweg:

Woning Valkenburgerweg 72 en de hierachter gesitueerde molen

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Boschweg. De onderstaande afbeelding toont de Boschweg in noordelijke richting:

De Boschweg in noordelijke richting, met op de achtergrond de woning die zich in het zuidelijke gedeelte van het plangebied bevindt (Boschweg 51)

Ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de Boschweg, bevindt zich het verzorgingstehuis Op den Toren **(5)**. De afstand tussen dit verzorgingstehuis en het plangebied bedraagt circa 30 meter. Ten zuiden van dit verzorgingstehuis bevindt zich een aantal aanleunwoningen (Boschweg 42 t/m 52) **(6)**.

De onderstaande afbeelding toont de voorgevel (westgevel) van dit verzorgingstehuis, die naar de Boschweg is gekeerd:

Verzorgingstehuis Op den Toren

Op de onderstaande afbeeldingen is een gedeelte van de genoemde aanleunwoningen weergegeven, gezien vanuit zuidelijke richting vanaf de Boschweg:

Aanleunwoningen Boschweg 42 t/m 52

Ten zuiden van het plangebied bevinden zich agrarische percelen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het woonhuis aan de Valkenburgerweg 71 **(7)** en het bedrijfsperceel aan de Valkenburgerweg 73 **(8)**. Dit perceel is in het vigerende bestemmingsplan 'Kleine Kernen' bestemd tot 'Bedrijf' en voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - veehandel'.

Op de onderstaande luchtfoto is de begrenzing van het plangebied middels een rode omlijning weergegeven.zijn de in het voorgaande beschreven omliggende wegen en functies aangeduid middels nummers die corresponderen met de nummers in de voorgaande tekst:

Luchtfoto plangebied

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het bouwplan beschreven voor de realisering van het beoogde woonzorgcomplex. Voor de bouw van de nieuwe woning ter plaatse van de te slopen bedrijfsloods is in deze fase van de planvorming nog geen concreet bouwplan beschikbaar.

4.2 Bouwplan woonzorgcomplex

4.2.1 Algemeen

Door de initiatiefnemer is een bouwplan vervaardigd voor de ontwikkeling van een nieuw woonzorgcomplex met daarin ruimte voor 23 zelfstandige zorgwoningen en een bedrijfs-/ dienstwoning (appartement) voor de zorgverlener. Dit bouwplan wordt gerealiseerd in het middengedeelte van het plangebied. Dit gedeelte wordt middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan tot 'Maatschappelijk' bestemd. Het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonzorgcomplex heeft een voetprint van 984 m². Binnen het plangebied worden tevens voldoende parkeerplaatsen aangelegd, ten zuiden van het gebouw. Tevens wordt binnen het plangebied een voorziening voor de afwikkeling van het hemelwater gerealiseerd. Deze voorziening is ten westen van het nieuwe gebouw geprojecteerd.

De hoofdentree van het gebouw is gesitueerd aan de oostzijde van het gebouw, aan de zijde van de Boschweg. Aan deze zijde van het plangebied wordt tevens een aantal bomen geplant, waarmee sprake is van een visuele afscheiding/inpassing van de nieuwe bebouwing richting de ten oosten van het plangebied gelegen bebouwing en voorzieningen.

Op de navolgende pagina is de situatietekening van het bouwplan in A3-formaat weergegeven. Op deze situatietekening zijn de bouwmassa van het nieuwe gebouw, de parkeerplaatsen en de indicatieve inrichting van de buitenruimte weergegeven.

Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen en heeft een maximale bouwhoogte van circa 9,30 meter. In het middengedeelte wordt het gebouw voorzien van een dakopbouw ten behoeve van de liftinstallatie. Hier bedraagt de maximale bouwhoogte circa 10,30 meter.

De onderstaande 3D-afbeeldingen geven een impressie van het toekomstige gebouw:

De voorgevel (oostgevel) van het beoogde woonzorgcomplex

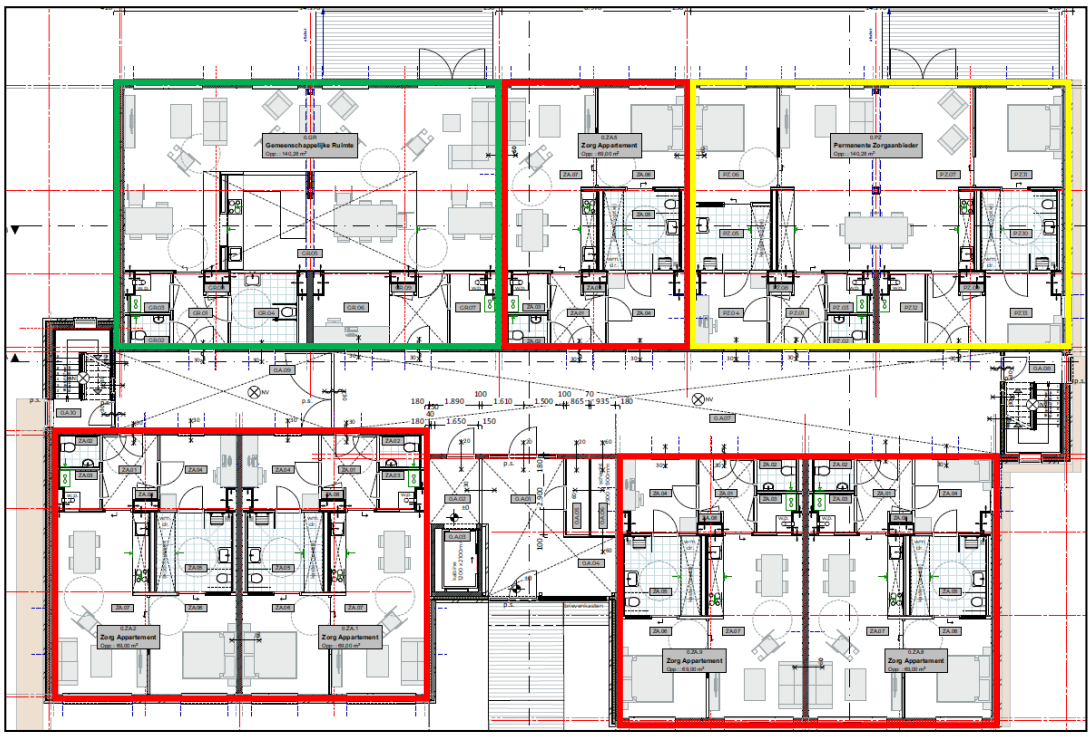
De rechter zijgevel (noordgevel) van het beoogde woonzorgcomplex

De achtergevel en linker zijgevel (westgevel en zuidgevel) van het beoogde woonzorgcomplex

4.2.2 Indeling gebouw

Begane grond
Op de begane grond worden vijf zorgwoningen met een gebruiksoppervlakte van 69 m², een gemeenschappelijke ruimte van circa 140 m² en een bedrijfs-/dienstwoning voor de zorgverleners met een gebruiksoppervlakte van circa 140 m² gerealiseerd.

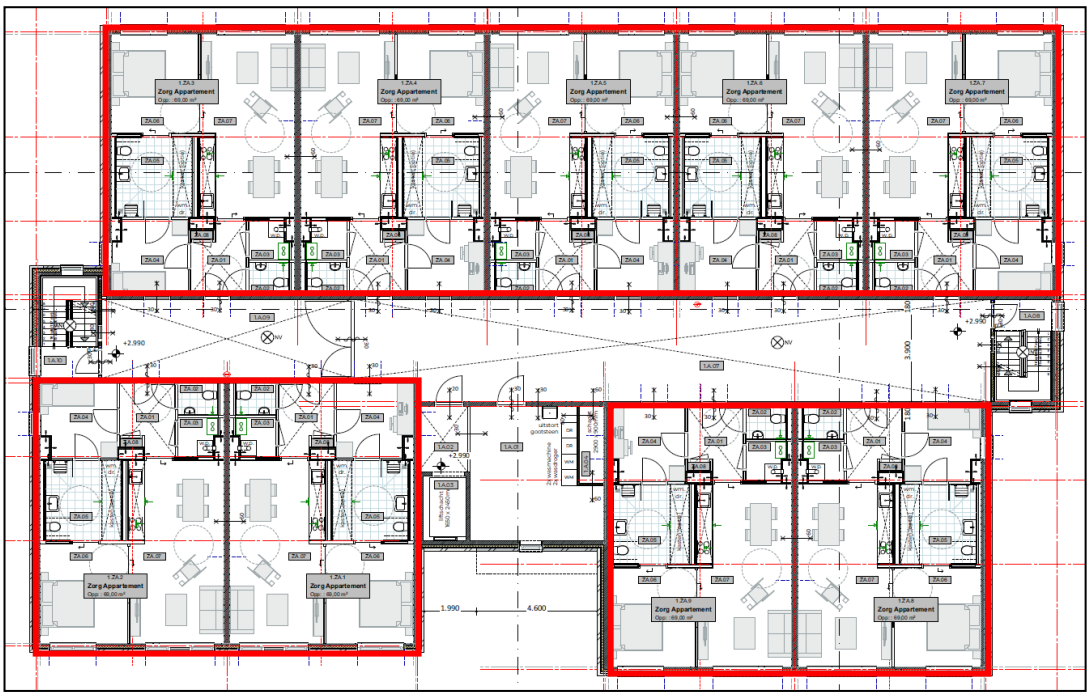
Op de onderstaande afbeelding is een plattegrond van de begane grond weergegeven. De vijf zorgwoningen zijn middels een rode omlijning aangeduid, de gemeenschappelijke ruimte is middels een groene kleur aangeduid en de bedrijfs-/dienstwoning is middels een gele kleur aangeduid. De overige ruimte bestaat uit verkeersruimte, techniekruimte en de liftschacht.



Plattegrond begane grond (bron: Holikiday B.V.)

Eerste en tweede verdieping
Op de eerste en tweede verdieping worden negen zorgwoningen gerealiseerd. Beide verdiepingen hebben dezelfde indeling. Ook deze zorgwoningen hebben een gebruiksoppervlakte van 69 m². Op de onderstaande afbeelding is de plattegrond van zowel de eerste als de tweede verdieping weergegeven.

De situering van de zorgwoningen op de eerste en tweede verdieping is middels een rode kleur aangeduid:



Plattegrond eerste en tweede verdieping (bron: Holikiday B.V.)

4.2.3 Terreininrichting

De hagen op de perceelgrenzen aan de voorzijde van het gebouw zijn circa 0,60 meter hoog. De hagen op de perceelgrenzen aan de achter- en zijkanten van het perceel zijn circa 1,80 meter hoog. Er worden zo veel als mogelijk bestaande bomen op het perceel gehandhaafd, drie bomen worden geveld en hiervoor zal de vereiste procedure gevolgd worden. De verhardingen op het terrein worden uitgevoerd in betonklinkers en -tegels, de rest van het perceel wordt ingezaaid met graszaad. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd volgens de geldende regelgevingen en ongeveer voor de helft uitgevoerd in betonklinkers en voor de andere helft in een dolomiet half verharding.

4.3 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt in de gemeente Beekdaelen gebruik gemaakt van de landelijke parkeerkencijfers, die zijn vastgelegd in publicatie 317 van het CROW. In het onderhavige plan wordt een woonzorgcomplex bestaande uit 23 zelfstandige zorgwoningen en een bedrijfs-/dienstwoning (appartement) en een grondgebonden, vrijstaande woning ter plaatse van de voormalige bedrijfsloods mogelijk gemaakt.

Op basis van de stedelijkheidsgraad van het CBS, is de gemeente Beekdaelen geclassificeerd als ‘weinig stedelijk’. Gelet op de ligging van het plangebied is bij de parkeerkencijfers de gebiedsklasse ‘rest bebouwde kom’ gehanteerd.

Parkeerbehoefte woonzorgcomplex
De 23 zorgwoningen die gerealiseerd worden kunnen worden gecategoriseerd als ‘serviceflat’. Voor deze categorie geldt op deze locatie een parkeernorm van minimaal 1,0 parkeerplaatsen per appartement. Voor 23 appartementen komt dit neer op 23 parkeerplaatsen. Het appartement dat als dienst-/bedrijfswoning fungeert wordt gecategoriseerd als ‘huur, appartement,

midden/goedkoop (incl. sociale huur)'. Hiervoor geldt eveneens een parkeernorm van minimaal 1,0 parkeerplaatsen. In totaal komt de parkeerbehoefte voor het woonzorgcomplex op 24 parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet in de realisering van een parkeerterrein met 24 parkeerplaatsen, ten zuiden van het woonzorgcomplex.

Parkeerbehoefte
De nieuwe woning die wordt gerealiseerd ter plaatse van de huidige bedrijfsloods wordt gecategoriseerd als 'koop, huis, vrijstaand'. Voor de categorie geldt op deze locatie een parkeernorm van minimaal 1,9 (afgerond 2) parkeerplaatsen. Op het perceel behorende bij de woning is voldoende ruimte aanwezig voor de realsering van twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan voldoet aan de parkeernormen.

5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

Provinciaal Waterprogramma 2022-2027
Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Projectlocatie
Voor de onderhavige projectlocatie kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027
De gemeente Nuth valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Op 8 december 2021 heeft het Waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het regionale oppervlaktewater in Limburg. elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027.

De verplichting om elke zes jaar een nieuw waterbeheerprogramma vast te stellen is vastgelegd in de (nog niet in werking getreden) Omgevingswet. Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor het waterbeheerprogramma. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategisch grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor de oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen (Kader Richtlijn Water) en de overige wateren. Het Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan.

Legger en Keur Waterschap Limburg
Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart, bijgewerkt tot maart 2019). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen. Ten aanzien van dit plangebied zijn er geen aanduidingen op de legger van het waterschap aangegeven.

Het beleid van Waterschap Limburg schrijft voor de afhandeling van regenwater de trits ‘opvangen, bergen en infiltreren’ voor. Dit beleid is opgenomen in de Keur van het waterschap. Per 1 april 2019 geldt als norm voor Midden- en Noord-Limburg dat 100 mm/dag per m² verhard oppervlak opgevangen dient te worden binnen het plangebied.

Afkoppelen hemelwater
Het hemelwater in het plangebied dient te worden afgekoppeld. Voor het afkoppelen van het hemelwater heeft het Waterschap Limburg een 8-stappenplan opgesteld. Bij de realisatie van de beoogde woning dienen de in het stappenplan opgenomen stappen in acht te worden genomen. Deze voorwaarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Afkoppelen van hemelwater in 8 stappen:

1) *Circa 10% van het plangebied reserveren voor water*
   a. Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of het plangebied nodig is voor de wateropgave van omliggende gebieden, zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd;

2) *Rekening houden met hoogteverschillen in het plangebied en omgeving*
   a. Voorkomen dat wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom;

3) *Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand*
   a. Input voor het ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen;

4) *Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit*
   a. Schoonhouden, scheiden, zuiveren;

5) *Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit*
   a. Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool;

6) *Toepassen van voorkeurstabel afkoppelen*
   a. Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen;

7) *Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord-Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard, met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur*
   a. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren;

8) *Beheer en onderhoud regelen*
   a. Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.

Onderhavig plangebied
Door bureau Geonius is ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan een infiltratieonderzoek uitgevoerd. In het navolgende worden de resultaten die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Infiltratieadvies Hoek Boschweg/Valkenburgerweg te Nuth, Geonius, rapportnummer GA211894.R01.V1.0

Toetsing infiltratievoorziening
Uitgangspunten
In de berekeningen is rekening gehouden met infiltratie door de bodem en wanden van de wadi (infiltratievoorziening). Om infiltratie te bevorderen en het ruimtebeslag te verkleinen kan het

systeem via een bodemfilter en/of overstortvoorziening nog op een ondergronds pakket van poreus materiaal, infiltratiekratten of drainbuizen worden aangesloten.

Bij het dimensioneren van de voorziening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Algemeen

- conform gegevens verstrekt door de opdrachtgever (zie ook bijlage 1) bedraagt het totale afwaterend oppervlak voor de uitbreiding 850 m^2 (dakoppervlakte gebouw). De overige verharde terreindelen wateren voor zover bekend af in de tuin en worden niet afgekoppeld op de wadi;
- conform ISSO-publicatie 70.1 is de afvloeiingscoëfficiënt aangehouden op 1; dat wil zeggen dat alle neerslag op het beschouwde oppervlak, in het infiltratiesysteem terecht komt;
- de hoeveelheid toestromend water is berekend op basis van het afwaterend oppervlak en een eerder door de opdrachtgever aangegeven waterschijf van 35 mm. De uitkomst van deze berekening bedraagt afgerond 30 m^3;
- conform de richtlijnen van RIONED wordt een ledigingstijd van maximaal 24 uur gehanteerd. Indien vanwege de doorlatendheid niet aan de ledigingstijd van 24 uur kan worden voldaan kan een leegloopvoorziening worden toegepast;
- bij de berekening van de voorziening wordt uitgegaan van infiltratie tijdens de bui en neerslag op de wadi zelf.

Wadi

- voor de wadi's is uitgegaan van een talud van 1:3;
- voor de wadi wordt ervan uitgegaan dat deze ontstaat door ontgraving van het terrein en begroeid zal zijn met gras. Derhalve is voor de berekening van de wadi conform de Leidraad Riolering uitgegaan van de doorlatendheid van gras welke conform de leidraad 0,5 m/dag bedraagt. Voor de ondergrond wordt op basis van de beschreven metingen een worst-case lage doorlatendheid aangehouden van 0,3 m/dag. Eventueel kan de bodem van de wadi's voorzien worden van drains en drainagezand;
- voor de berekening is uitgegaan van een wadi met een diepte van 0,6 meter en een waakhoogte van 0,1 meter;
- voor het dimensioneren van een voorziening middels een wadi is als doorlatend oppervlak conform de Leidraad Riolering 40% van de hoogte van de wanden meegenomen en 100% van het bodemoppervlak.

Toetsing

In de onderstaande tabel is berekend of de ontworpen voorzieningen aan de eisen voldoen en of de voorziening daarmee aan de ledigingstijd voldoet. Bij de berekeningen is uitgegaan van een stationaire situatie. Op basis van de berekeningen kan worden geconcludeerd dat de wadi bij een minimaal oppervlakte aan maaiveld van 175 m^2 voldoet aan de bergingseis en de ledigingstijd van 24 uur (zie onderstaande tabellen). Indien gekozen wordt voor een steiler talud, leegloopvoorziening (vertraagde afvoer) of grondverbetering rondom de wadi kan waarschijnlijk een kleiner ruimtebeslag volstaan.

Ruimtebeslag [m2]	Diepte [m]	Waakhoogte [m]	Talud	Berging [m^3]	Leeglooptijd [uur]
175	0,6	0,1	1:3	61,5	24

Overige ontwerpaspecten

Het infiltratiesysteem dient van een noodoverstort te worden voorzien. Bij zeer intensieve buien (bijvoorbeeld T>200), zal het systeem het toestromende regenwater mogelijk niet kunnen verwerken en kan het regenwater gecontroleerd naar elders afstromen. Indien gekozen wordt voor een ondergrondse overstort op het gemeentelijke riool dan dient de overstort van een

terugslagklep te worden voorzien. In de keur van Waterschap Limburg wordt voor het Heuvelland een leegloopvoorziening tot 10 l/s/ha toegestaan. Middels een leegloopvoorziening kan de piek van de bui worden gebufferd, waarna het systeem vertraagd leegloopt naar het riool of oppervlaktewater, zodat beschikbaarheid voor een volgende bui is gewaarborgd. Er wordt een leegloopvoorziening met een regelbare debietbegrenzer geadviseerd, zodat ook bij verminderde werking van het systeem (bijvoorbeeld door dichtslibben) alsnog een leeglooptijd <24 uur kan worden geborgd. Indien gewenst kan een volledig ontwerp van het systeem inclusief het rioleringsplan door ons worden opgesteld.

Tijdens de aanleg van de wadi dient te worden opgelet dat bouwverkeer de bodem niet dichtrijdt of verslempt. In deze fase vormt ook het dichtslibben van de bodem door bouwafval, zand en slib een risico welke de infiltratiecapaciteit negatief beïnvloedt. Geadviseerd wordt de wadi van een bodemfilter te voorzien met humeus materiaal. Hierop kan vegetatie groeien, waarvan de beworteling zorgt voor een doorlopend poriënstelsel, hetgeen de infiltratie bevordert. Het is zinvol de laag daaronder te voorzien van een laag middelgrof zand, zodat verstoppende deeltjes dieper doordringen in de bodem voordat er een dichte laag ontstaat.

Voorzuivering en onderhoud
Door bezinking van slibdeeltjes kan vervuiling van het systeem optreden, waardoor de goede werking wordt beïnvloed. Het is daarom gewenst om bij de inlaat van het systeem een slibvang in te bouwen, zodat vuil, bladeren, etc. kunnen worden afgevangen. Daarnaast kan het noodzakelijk zijn om het aanvoersysteem op te schonen. Wij adviseren hiervoor voorzieningen aan te brengen. Wij wijzen er nadrukkelijk op het infiltratiesysteem regelmatig van onderhoud te voorzien.

Het maaien van de grasgedeeltes van de wadi dient in goede weersomstandigheden plaats te vinden. Er dient voorkomen te worden dat eventuele beplanting de wadi overwoekert. Afgevallen blad dient regelmatig uit de voorziening verwijderd te worden.

Zonder regelmatige reiniging / doorspuiten hebben veel infiltratiesystemen na ca. 3 jaar nog maar 50% van de oorspronkelijke infiltratiecapaciteit beschikbaar, en functioneert het systeem na 5 tot 10 jaar enkel nog als buffer. Het dichtslibben van infiltratiesystemen is ook het gevolg van fijnstof, welke niet met een reguliere zandvang of bezinkput kan worden afgevangen en welke slechts deels uit een dichtgeslibd systeem te verwijderen is.

Het te infiltreren hemelwater dient gezuiverd te worden door middel van een bodemfilter of zuiverend substraat. Voor infiltratie van het water zal een zand- en slibvangsysteem moeten worden aangebracht. Geadviseerd wordt een bodemfilter aan te leggen in de toplaag van de wadi. Een bodemfilter bestaat uit een organische stof- en lutumhoudende toplaag waarin verontreinigingen zich binden. De samenstelling moet een compromis zijn tussen het bindend vermogen van verontreinigingen en de waterdoorlaatbaarheid van de toplaag. Aanbevolen wordt om een bodemfilter aan te leggen met een lutumgehalte van 3 - 5 % en een organische stofgehalte van 2 - 4 %. Indien organische stof wordt toegevoegd, dient dit te gebeuren in de vorm van stabiele humus, omdat ‘verse’ organische stof (amorfe humusdelen) gemakkelijk uitspoelt en dus ook de hieraan gebonden verontreinigingen.

Er dient rekening gehouden te worden met het dichtslibben van het bodemfilter. Het goed functioneren ervan zal dan ook sterk onderhoudsafhankelijk zijn. Er wordt dan ook geadviseerd de doorlatendheid van het bodemfilter periodiek te meten en indien nodig het bodemfilter te vervangen. Er zijn voorzuiveringssystemen beschikbaar waarmee tot ca. 80% van de vaste bestanddelen uit het te infiltreren water kunnen worden afgevangen. Zo kan toepassing van een goede voorzuivering en regelmatig onderhoud de levensduur van een infiltratiesysteem significant verlengen. Ook kan een vertraagde afvoer naar het riool of oppervlaktewater middels een regelbare debietbegrenzer worden toegepast, zodat de beschikbaarheid van de voorziening ook na een verminderde infiltratiecapaciteit kan worden gewaarborgd.

De rapportage van het infiltratieonderzoek is als separate bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

5.2 Ecologie

In paragraaf 2.1 van deze toelichting is het wettelijke kader aangegeven van de Wet natuurbescherming. Daarbij is onderscheid gemaakt in soortenbescherming en gebiedsbescherming. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Onderhavig plan
Soortenbescherming
Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan zijn onderstaand beschreven.

Rapportage Quickscanonderzoek ecologische waarden projectlocatie Valkenburgerweg 69 te Nuth, Ecolybrium, rapportnummer 22-1280, d.d. 10.10.2022

Conclusies
Uit het uitgevoerde quickscanonderzoek komen de volgende conclusies naar voren:

- er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen en/of te verwachten in de te slopen loods en op de te bebouwen gebiedsdelen. De vegetatie in de tuin vormt voor enkele soorten broedvogels een geschikt broedbiotoop. Met name in de struiken zullen deze soorten broeden komen. Echter kan aangenomen worden dat de gunstige staat van instandhouding van de te verwachten aanwezige soorten niet in het geding komt, omdat de vegetatie geheel intact blijft. In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat er geen overtredingen van verbodsbepalingen optreden en dat er geen vervolgstappen (zoals nadere onderzoeken of het aanvragen van een ontheffing) aan de orde zijn;
- de te slopen opslagloods vormt geen geschikte vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. De sloop ervan leidt dan ook niet tot overtredingen in het kader van de Wet natuurbescherming. Vanwege het gegeven dat de vegetatie intact blijft treden er tevens geen effecten op ten aanzien van het aanwezige jachtgebied van vleermuizen. Aanvullend onderzoek naar de functie en het gebruik van de locatie door vleermuizen is daarmee ook niet noodzakelijk;
- ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten zoals vaatplanten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect soortenbescherming geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. De rapportage van de ecologische quickscan is als separate bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

Gebiedsbescherming
Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is door Vandewall Planologisch Advies een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd. In het navolgende zijn de resultaten van deze berekening beschreven.

AERIUS-berekening woonzorgcomplex Valkenburgerweg 69 te Nuth, Vandewall Planologisch Advies, rapportnummer VPA 2021.77 AERIUS, d.d. 02.03.2023

Berekeningen en conclusie
De berekening van de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van AERIUS-Calculator (versie 2022). Het model en de resultaten worden weergegeven in een pdf-bestand dat bij het onderzoeksrapport is opgenomen.

De referentiesituatie is vergeleken met de depositiewaarde in de bouwfase. Voor de referentiesituatie (situatie 1: kavel voormalig tuincentrum) wordt een maximale bijdrage berekend van 0,02 mol/ha jaar. Voor de bouwfase (situatie 2: realisering van 23 zorgappartementen, een bedrijfswoning en een nieuwe woning) is dit 0,02 mol/ha/jaar. De stikstofdepositie neemt in de beoogde situatie nergens toe ten opzichte van de referentiesituatie. Daarmee kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op stikstofgevoelige natuur in Natura2000-gebieden ten gevolge van het project.

Totale emissie	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Situatie 2 - Referentie	2023	0,6 kg/j	8,1 kg/j
Situatie 1 - Beoogd	2023	0,3 kg/j	9,4 kg/j
Resultaten	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Situatie 2 - Referentie	0,02 mol/ha/j	814426	Geleenbeekdal
Situatie 1 - Beoogd	0,02 mol/ha/j	814426	Geleenbeekdal

Overzicht projectberekening bouwfase

Voor de onderhavige situatie zijn de rekenresultaten voor de gebruiksfase niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Uit de berekeningen blijkt derhalve dat er vanwege de gebruiksfase van het project geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden.

Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet aan de orde.

De rapportage van de AERIUS-stikstofdepositieberekening is als separate bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Het aspect ecologie en stikstof vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige bouwplan.

5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’.

Onderhavig plan
Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Bureau Geluid een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Akoestisch onderzoek locatie Holikiday Nuth, Bureau Geluid, rapportnummer 20214141, d.d. 05.11.2021

Conclusie en te nemen acties
De geluidbelasting op het plan, inclusief de aftrek volgens artikel 110 van de Wet geluidhinder, bedraagt ten hoogste 47 dB L_{den}. Maatgevend is rekenpunt 1_B noordzijde. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde van 48 dB L_{den} conform de Wet geluidhinder. Een procedure Hogere grenswaarde behoeft niet doorlopen te worden.

De eis voor het binnenniveau van 33 dB(A) (of lager) wordt reeds behaald bij toepassing van standaard bouwmaterialen welke voldoen aan het Bouwbesluit. Aanvullende akoestische materialen zijn niet noodzakelijk.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is als separate bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.4 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Onderhavig plan
Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is door Geonius een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Verkennend bodemonderzoek Valkenburgerweg 69 in Nuth, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA210848.R01.V1.0, d.d. 01.12.2021

Conclusies en aanbevelingen
Conclusies
Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:
- in de lemige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan cadmium, zink, PAK en som DDE aangetoond (Bbk indicatief 'achtergrondwaarde' tot 'wonen');
- in de zandige bovengrond (0,13-0,5 m-mv) zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel aangetoond (Bbk indicatief 'achtergrondwaarde');
- in de lemige ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is maximaal een licht verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond (Bbk indicatief 'achtergrondwaarde')l
- uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Tijdelijk handelingskader blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief voldoet aan klasse 'achtergrondwaarde';
- op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese 'onverdacht' voor de ondergrond te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie. De hypothese 'verdacht' voor de bovengrond dient te worden aanvaard;
- er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

Aanbevelingen
Voordat eventuele bouwwerkzaamheden op de locatie plaatsvinden wordt geadviseerd de vrijkomende grond middels een partijkeuring conform de richtlijnen uit het Besluit bodemkwaliteit te laten onderzoeken teneinde de hergebruikmogelijkheden van de vrijkomende grond te bepalen.

De rapportage van het verkennend bodemonderzoek is als separate bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.5 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6}/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving
Externe veiligheid risicovolle bedrijven
Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen
Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Deze Circulaire is in juli 2012 gewijzigd in verband met Basisnet Spoor en enige andere aanpassingen (Stc. 2012-14687, d.d. 20.07.2012). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit externe veiligheid voor transportroutes. Met betrekking tot veiligheidsaspecten van transport over de weg, het water en het spoor, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Water is inmiddels aangeboden aan de Tweede Kamer. Hieruit blijkt dat bij zelfs een zeer extreme groei van het transport, er nagenoeg nergens een 10-6 contour op de oever terecht komt en er ook geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde voor het GR optreden. Wel is er een extra veiligheidsambitie gesteld. Voor het meest voorkomende transport (brandbare vloeistoffen

LF1/LF2) wordt hiermee rekening gehouden door plasbrandaandachtsgebieden vast te stellen. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Weg is tevens aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft het Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.

Externe veiligheid buisleidingen
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid hoogspanningskabels
In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (µT), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 µT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Projectlocatie
Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is door bureau WSP een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Onderzoek externe veiligheid Woonzorgcomplex Valkenburgerweg 69 te Nuth (effect op het groepsrisico), WSP, rapportnummer SLM018082-R-1-1, versie 1, d.d. 29.09.2022

Conclusies
In de omgeving van het toekomstige woonzorgcomplex zijn drie potentiële risicobronnen geconstateerd, die van invloed kunnen zijn op het externe risico van het complex en daarmee op de capaciteit van het complex. Deze bronnen betreffen (twee) ondergrondse aardgastransportleidingen en de provinciale weg N298.

Voor elk van deze potentiële risicobronnen zijn risicoberekeningen uitgevoerd om het effect op het groepsrisico te bepalen door zowel de bestaande situatie te beschouwen als de toekomstige situatie. Uit de externe risicoberekeningen van de in de omgeving aanwezige risicobronnen (aardgasleidingen en provinciale weg) blijkt bij invulling van het plangebied door het beoogde woonzorgcomplex het groepsrisico ongewijzigd blijft.

Beperkte verantwoording van het groepsrisico
Bij een calamiteit bij één van de onderzochte risicobronnen (provinciale weg en aardgastransportleidingen) is er een risico op een plasbrand of een fakkelbrand. Uit de risicoberekeningen blijkt dat het groepsrisico bij elk van deze onderzochte risicobronnen beduidend lager is dan de door de overheid gehanteerde oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Als falen van een onderzochte risicobron echter optreedt, kan het leiden tot ongevallen die bij het instantaan optreden moeilijk beheersbaar kunnen blijken, echter de route van de gasleidingen is zodanig dat bebouwing in de onmiddellijke nabijheid van de leiding niet aanwezig is. Rekening moet echter worden gehouden met secundaire branden, na overslag van het vuur. Ondanks het geringe risico en de eventuele reducties blijft er altijd sprake van een restrisico. Het is aan het bevoegd gezag om aan te geven of zij het restrisico acceptabel acht.

Het onderzoeksrapport van WSP is als separate bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht: het besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007 en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen
Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. Het voorliggende plan behoort niet tot deze gevoelige bestemmingen, waardoor het Besluit gevoelige bestemmingen op dit bouwplan niet van toepassing is.

Niet in betekenende mate (NIBM)
In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Projectlocatie
<u>Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied</u>
Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentratie stikstofdioxide (NO_2) ter plaatse van de projectlocatie 12-14 µg/m³ bedraagt en de concentratie fijnstof (PM_{10}) 15-17 µg/m³ bedraagt (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, december 2021). Beide waarden liggen daarmee lager dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

<u>Luchtkwaliteit als gevolg van dit bouwplan</u>
De bijdrage als gevolg van dit bouwplan aan de luchtkwaliteit kan worden berekend met de zogenaamde NIBM-tool. Daarbij is uitgegaan van een 'wordt case'-scenario, alsof er nu geen bebouwing/functies op de locatie aanwezig zijn. Een belangrijke input bij de berekening is de verkeersaantrekkende werking van het plan. Deze is gebaseerd op de CROW-tool. Deze bedraagt 74 motorvoertuigen per etmaal, waarvan maximaal 3% vrachtverkeer.

Deze gegevens zijn ingevoerd in de NIBM-tool 2021 (versie 06.04.2021). Het resultaat is als volgt:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	74
	Aandeel vrachtverkeer	3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,06**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

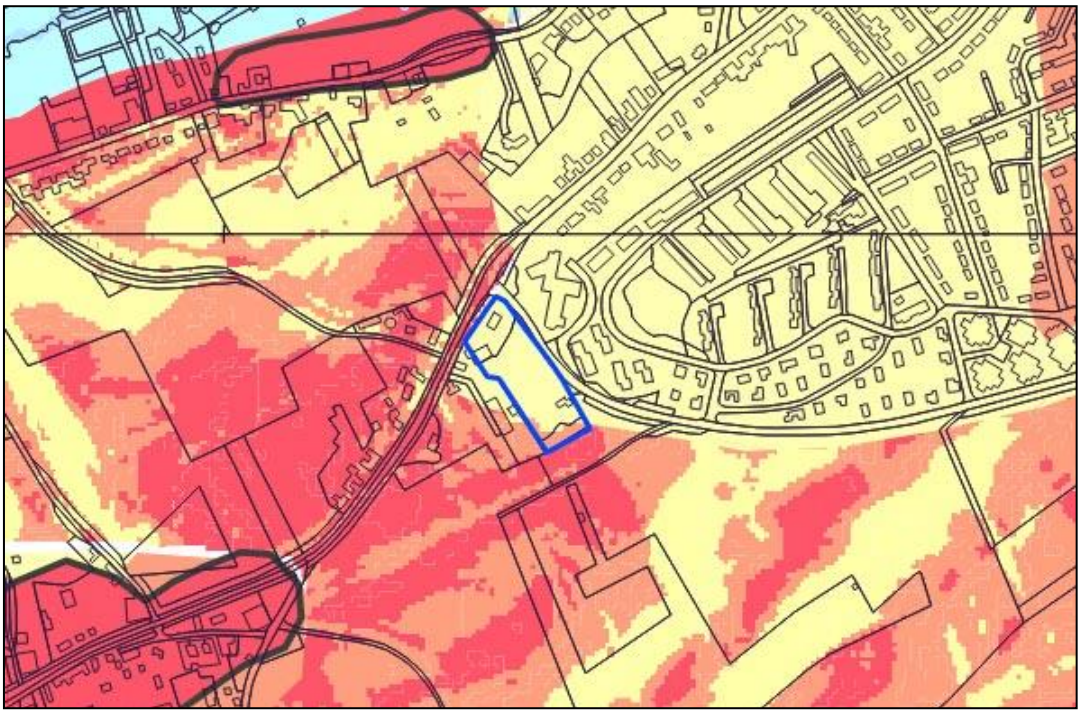
5.7 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan
Het onderhavige plangebied is conform de Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstadgemeenten en de (voormalige) gemeente Nuth grotendeels gelegen in de zone ‘Gebied met een lage archeologische verwachting’ (gele kleur op de op de onderstaande kaart). Deze oppervlakte bedraagt circa 8.415 m². Een klein gedeelte van het plangebied (circa 950 m²) aan de zuidzijde van het plangebied is gelegen binnen de zone ‘Gebied met een middelhoge archeologische verwachting’ (oranje kleur op de onderstaande kaart).

Op het onderstaande kaartje is een uitsnede van de genoemde archeologische kaart weergegeven. Het plangebied is op deze uitsnede aangeduid met een blauwe omlijning:



Uitsnede Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart Parkstadgemeenten

Ter plaatse van de zone 'Gebieden met een lage archeologische verwachting' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoringen met een diepte van 0,40 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer. De voetprint van de bebouwing ten behoeve van het woonzorgcomplex heeft een oppervlakte van maximaal 984 m². Voor het overige vindt ten behoeve van het onderhavige plan geen bodemverstoring plaats. In het zuidelijke gedeelte van het plangebied, waarvan een gedeelte is gelegen binnen de zone met een middelhoge archeologische verwachting – vindt geen bodemverstoring plaats. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet aan de orde.

Voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan vormt het aspect archeologie geen belemmering.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Aan de westzijde grenst het plangebied aan een perceel dat in het vigerende bestemmingsplan 'Kleine Kernen' is bestemd tot 'Bedrijf' en voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – veehandel'. In artikel 7.1, sub a. van het bestemmingsplan is bepaald dat ter plaatse van de tot 'Bedrijf' aangewezen gronden bedrijven zijn toegestaan van milieucategorie 1 en 2 conform de Lijst van bedrijfstypen, die als bijlage bij de regels is opgenomen, of bedrijven die daarmee gelijk te stellen zijn.

In artikel 7.1, sub b. is bepaald dat uitsluitend bestaande bedrijven met een toegesneden bestemming ter plaatse van (onder andere) de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – veehandel' zijn toegestaan.

De voorheen aanwezige veehandel is inmiddels niet meer op het perceel aanwezig. Dit betekent dat thans uitsluitend bedrijven van milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Dit zijn bedrijven die op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand hebben (voor geur, stof, geluid, gevaar) van maximaal 30 meter tot gevoelige functies. Het beoogde woonzorgcomplex alsmede de nieuwe woning ter plaatse van de bedrijfsloods zijn te beschouwen als gevoelige functies.

De afstand tussen het naastgelegen bedrijfsperceel en de dichtstbijzijnde gevel (westgevel) van het beoogde woonzorgcomplex bedraagt 15 meter en de afstand tot het bouwvlak voor de beoogde nieuwe woning ter plaatse van de oude bedrijfsloods bedraagt 17 meter. Bij deze woning dient echter conform jurisprudentie tevens rekening te worden gehouden met vergunningvrije uitbreidingsmogelijkheden van de woning. Wanneer hiermee rekening wordt gehouden bedraagt de afstand nog 12 meter. Dit betekent dat in eerste instantie zowel voor wat betreft het woonzorgcomplex als de nieuwe woning niet wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter.

De genoemde richtafstand is gebaseerd op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één afstandstap worden verminderd.

Gemengd gebied
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kans als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de Valkenburgerweg en is hiermee gelegen direct langs de hoofdinfrastructuur. Het plangebied kan derhalve worden aangemerkt als een 'gemengd gebied'. Hierdoor kan de richtafstand van 30 meter worden verlaagd tot 10 meter. Dit betekent dat zowel voor wat betreft het woonzorgcomplex als voor de nieuwe woning op de locatie van de te slopen bedrijfsloods wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter, wanneer rekening wordt gehouden met de vergunningsvrije uitbreidingsmogelijkheden van deze woning. Dan bedraagt de afstand tussen het bedrijfsperceel en de (uitgebreide) woning 12 meter.

Hierbij dient bovendien de kanttekening te worden gemaakt dat het bedrijfsgebouw (schuur/loods) dat zich op het betreffende bedrijfsperceel bevindt op een afstand van circa 70 meter van het bouwvlak voor deze nieuwe woning is gesitueerd. Gezien deze ruime afstand tot de bedrijfsbebouwing kan worden geconcludeerd dat zowel ter plaatse van het woonzorgcomplex als ter plaatse van de nieuw te realiseren woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Andersom geredeneerd worden de gebruiksmogelijkheden van het bedrijfsperceel niet belemmerd door de realisering van het onderhavige plan. In de bestaande situatie is immers een gevoelige functie (de woning aan de Valkenburgerweg 71) reeds op kortere afstand van het bedrijfsperceel gesitueerd. Dit woonperceel grenst direct aan het bedrijfsperceel.

Op het onderstaande kaartje zijn de afstanden die in het bovenstaande zijn beschreven weergegeven:

Kaartje richtafstanden

5.10 Molenbiotoop

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de molenbiotoop van de 'Molen van Hunnecum', die op een afstand van circa 85 meter ten noordwesten van het plangebied is gesitueerd. Het plangebied is conform het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kleine Kernen' gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Binnen deze gebiedsaanduiding mogen geen bouwwerken worden opgericht die de windvang van de molen in onevenredige mate aantasten. Uitgangspunt is dat de optimale windvang tot maximaal 5% mag worden beperkt. Voor de bepaling van de hierbij toegestane bouwhoogten worden de formules gehanteerd die in bijlage 5 bij de regels van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' zijn opgenomen. Van deze formule kan worden afgeweken indien uit onderzoek blijkt dat, ondanks een hogere bouwhoogte dan toegestaan middels de gehanteerde formule, geen sprake is van een onevenredige aantasting van de optimale windvang voor de molen.

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is door bureau SPA-WNP Ingenieurs een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het beoogde bouwplan voor de molenbiotoop. In het navolgende zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Onderzoek molenbiotoop woonzorgcomplex Nuth, SPA-WNP Ingenieurs, rapportnummer 22100532.b01, d.d. 10.11.2021

Conclusie
Op basis van de regels uit het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' geldt een maximale bouwhoogte afhankelijk van de afstand tot de molen. Gelet op deze formule wordt de molenbiotoop in de huidige situatie in de zuidelijke, zuidoostelijke, oostelijke en noordelijke richting al ernstig verstoord. De heersende windrichting komt uit het zuidwesten. Het plangebied is gelegen ten oosten en zuidoosten van de molen. Vanuit zuidelijke richting is de hoeveelheid wind (14%) significant minder dan uit zuidelijke, zuidwestelijke, westzuidwestelijke en westelijke richting

(43%). De hoeveelheid wind (9%) wordt nog minder wanneer alleen gekeken wordt naar waar het woonzorgcomplex gerealiseerd wordt.

In de huidige situatie zijn een bedrijfsloods, bedrijfswoning en een aantal bomen aanwezig. De bedrijfsloods wordt getransformeerd naar een woning en de bedrijfswoning wordt bestemd als reguliere woning. De bouwhoogte van deze bebouwing neemt niet toe. Dit zorgt daarmee niet voor een verslechtering van de windvang van de molen. Daarnaast worden voor de realisering van het woonzorgcomplex drie bomen gekapt.

Gelet op het bovenstaande zal het bouwen van het woonzorgcomplex met een bouwhoogte van 9,30 meter, ten oosten van de molen, aan de windvang van de molen weinig afdoen.

Conform de regels van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' dient dit advies te worden voorgelegd aan de beheerder van de molen. Op basis van het advies van de beheerder van de molen kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor het oprichten van het bouwwerk ten behoeve van het woonzorgcomplex.

De beheerder van de molen heeft inmiddels bevestigd akkoord te zijn met de conclusies van het uitgevoerde onderzoek en derhalve met de realisering van het onderhavige plan.

De rapportage van het onderzoek molenbiotoop is als separate bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

5.11 Overige milieuhinder

Trillingshinder
Het initiatief betreft de realisering van een trillingsgevoelige object. Er is echter geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en) of inrichting(en). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen trillingshinder voor naastgelegen functies.

Lichthinder
Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van een lichthindergevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geurhinder
Het initiatief betreft de realisering van een woning. Een woning is een geurgevoelige functie. In de directe omgeving is geen sprake van een inrichting met een geurcontour. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen geurhinder voor naastgelegen functies.

5.12 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook reiken geen beschermingszones van in de omgeving gelegen leidingen tot in het plangebied.

6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van de nieuwbouw van een woonzorgcomplex, het juridisch-planologisch saneren van een tuincentrum, het herbestemmen van een voormalige bedrijfswoning, het mogelijk maken van een nieuwe woning ter plaatse van een voormalige bedrijfsloods en het tot 'Wonen' bestemmen van een reeds bestaande woning. De beoogde ontwikkelingen zijn niet mogelijk op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kleine Kernen'. Om de genoemde ontwikkelingen mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Woonzorgcomplex Valkenburgerweg 69 Nuth' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.1954.BPValkenburgerwg69-CC01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>
Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Deze bestemmingsregels zijn gebaseerd op de vigerende regels van het bestemmingsplan "Kleine Kernen" en op maat van het huidige bouwvoornemen toegesneden en derhalve versoberd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn onder meer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Ook zijn hier de zoneringen die vanuit milieuwetgeving op kaart gezet moeten worden opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Maatschappelijk'
De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan het middengedeelte van het plangebied, waar de realisering van het beoogde woonzorgcomplex zal plaatsvinden. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, dat volledig mag worden bebouwd. Het bouwvlak is voorzien van de bouwaanduiding 'gestapeld' *[gs]*. Ter plaatse van deze aanduiding zijn 23 zelfstandige zorgwoningen en één bedrijfs-/dienstwoning (appartement) toegestaan. Binnen deze bestemming zijn tevens de functies gezondheidszorg, bij de bestemming behorende multifunctionele vergader-/kantoor- en opslagruimten, duurzaam bodem- en waterbeheer, verhardingen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, terrassen, in- en uitritten en nutsvoorzieningen toegestaan. Parkeren is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', die op de verbeelding is opgenomen.

De bouwhoogte van het gebouw (woonzorgcomplex) mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. In het onderhavige geval is een maximale bouwhoogte van 9,5 meter op de verbeelding opgenomen. Tevens is de aanduiding maximum aantal wooneenheden: 24' opgenomen (23 zelfstandige zorgwoningen en één bedrijfs-/dienstwoning).

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is wel toegestaan, zowel binnen als buiten het bouwvlak. Hierbij geldt dat deze maximaal 10,00 meter hoog mogen zijn, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen. Deze mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn en vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter hoog. Overkappingen mogen maximaal 4,50 meter hoog zijn en nutsvoorzieningen en vlaggenmasten mogen maximaal 8,00 meter hoog zijn.

Artikel 4: enkelbestemming 'Wonen':
De enkelbestemming 'Wonen' is toegekend aan het noordelijke gedeelte van het plangebied (ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning met bijbehorende gronden en de toekomstige woning met bijbehorende gronden, ter plaatse van de te slopen loods) en ter plaatse van het zuidelijke gedeelte van het plangebied (ter plaatse van de bestaande woning aan de Boschweg 51 met bijbehorende gronden). Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen in vrijstaande woningen toegestaan. Tevens zijn hierbij behorende doeleinden, zoals duurzaam bodem- en waterbeheer, verhardingen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, terrassen, in- en uitritten, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen' is uitsluitend het bouwen van vrijstaande, grondgebonden woningen, bijbehorende bouwwerken en daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Het hoofdgebouw (woning) dient binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd. Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak mogen niet meer woningen worden opgericht dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. Voor de twee bestaande woningen binnen het plangebied geldt de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum.

Bijbehorende bouwwerken en aan- en/of uitbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken'. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat erf- en terreinafscheidingen maximaal 2,00 meter hoog mogen zijn, met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1,00 meter hoog mogen zijn.

7 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Beekdaelen wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van Burgemeester en Wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient in de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Provincie Limburg
Ter voorbereiding op de vaststelling van het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de rayonplanoloog van de provincie Limburg. Tijdens dit overleg heeft de rayonplanoloog een aantal opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt. Deze opmerkingen hadden betrekking op:

- een betere/duidelijkere onderbouwing van de aanvaardbaarheid van het plan in relatie tot de ligging in de Groenblauwe mantel;
- een landschappelijke onderbouwing;
- een motivering van de geschiktheid van de locatie van het plangebied voor de ontwikkeling van het onderhavige plan;
- het ontbreken van een AERIUS-stikstofdepositieberekening voor de bouwfase.

Deze opmerkingen hebben geleid tot redactionele aanpassingen in de toelichting, het toevoegen van een landschappelijke onderbouwing (separate bijlage 7) en het toevoegen van een AERIUS-stikstofdepositieberekening voor de bouwfase (separate bijlage 2).

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 november 2022 tot en met 27 december 2022 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen alsmede de beantwoording van de zienswijzen en eventuele hieruit voortvloeiende aanpassingen in het bestemmingsplan zijn verwoord in de Nota van zienswijzen, die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

Bijlage 1 Nota van Zienswijzen