# NOTA VAN ZIENSWIJZEN

# Bestemmingsplan “Woonzorgcomplex Valkenburgerweg 69 te Nuth”

**Inhoud**

1. Inleiding:
   a. Procedure
   b. Ingekomen zienswijzen
   c. Leeswijzer

2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

3. (Ambtshalve) wijzigingen in bestemmingsplan

## 1 – Inleiding

### a. Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Woonzorgcomplex Valkenburgerweg 69 Nuth" heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 15 november 2022 gedurende zes weken (derhalve tot en met 27 december 2022) voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis, Deweverplein 1 te Nuth. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is conform het daartoe in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde openbaar bekendgemaakt middels publicatie op 15 november 2022 in het Gemeenteblad alsmede op het gemeentelijke publicatiebord en de gemeentelijke website (www.beekdaelen.nl) en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan gedurende de voornoemde termijn aan een aantal (overheids)instanties, die een belang bij dit plan hebben, voorgelegd.

### b. Ingekomen zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn schriftelijke zienswijzen ingekomen van/namens:

| | **Naam** | **Adres** | **Woonplaats** | **Datum ontvangst** |
|---|---|---|---|---|
| **A** | Provincie Limburg | Postbus 5700<br>6202 MA | Maastricht | 23-12-2022<br>(per post) |
| **B** | Fam. Creugers | Valkenburgerweg 73 | Nuth | 21-12-2022<br>(per post) |

De zienswijzen zijn binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen hebben met name betrekking op de aspecten stikstofdepositie, de omgevingsdialoog, de behoefte aan de beoogde zorgwoningen, strijdigheid met het geldende beleid, privacy en uitzicht, het parkeervraagstuk en de ter plaatse aanwezige molenbiotoop.

### c. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden zienswijzen samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven. De samenvattingen van de reacties en zienswijzen hebben overigens alleen tot doel de leesbaarheid van dit (zienswijzen)rapport te vergroten. Bij de beoordeling van de reacties en zienswijzen zijn de volledige brieven, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.
In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de (ambtshalve) aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

Nuth, 18 april 2023
De raad van de gemeente Beekdaelen

## Hoofdstuk 2 – Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

1. Provincie Limburg (zienswijze), ingekomen d.d. 23 december 2022

*Samenvatting zienswijze*
I.
In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is in de communicatieparagraaf geen beschrijving opgenomen van de reactie die de provincie Limburg heeft gegeven in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

II.
Er is geen AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanlegfase/bouwfase van het project. Ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan gold op grond van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering een vrijstelling voor de tijdelijke stikstofdepositie tijdens de aanlegfase/bouwfase. Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State echter geoordeeld dat deze vrijstelling in strijd is met het Europees natuurbeschermingsrecht en derhalve niet mag worden gebruikt (ECLI:NL:RVS:2022:3159). Deze uitspraak betekent dat er alsnog een AERIUS-stikstofdepositieberekening voor de aanlegfase/bouwfase moet worden uitgevoerd.

*Standpunt gemeente*
*I.*
Het is correct dat de communicatieparagraaf van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan niet volledig is en dat de informatie met betrekking tot de door de provincie Limburg in een overleg kenbaar gemaakte opmerkingen in het kader van het wettelijk vooroverleg niet zijn opgenomen in de toelichting. De toelichting zal op dit punt aangevuld worden;

*II.*
Het is correct dat ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wro geen AERIUS-stikstofdepositieberekening is uitgevoerd voor de tijdelijke stikstofdepositie tijdens de aanlegfase/bouwfase van het project. Er is destijds inderdaad uitgegaan van de tijdelijke bouwvrijstelling op grond van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering. Nu deze vrijstelling is komen te vervallen is alsnog een AERIUS-stikstofdepositieberekening voor de aanlegfase/bouwfase uitgevoerd. De resultaten van deze berekening zijn opgenomen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

*Conclusie*
Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting.

2. Zienswijze de heer E.A.J. Creugers en mevrouw E.J.A. Creugers-Snellings (zienswijze ingediend door Das Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V.), ingekomen d.d. 21 december 2022

*Samenvatting zienswijze*

III.
*Verloop procedure*
De gemeente Beekdaelen heeft de indieners van de zienswijzen nauwelijks bij het plan betrokken. Er heeft geen informatiebijeenkomst plaatsgevonden om de indieners van de zienswijze of andere omwonenden te informeren over het plan. Ook de initiatiefnemer van het plan heeft het plan niet met de indieners van de zienswijze besproken.

IV.
*Behoefte aan de beoogde zorgwoningen*
Er wordt niet voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking omdat er geen actuele behoefte bestaat aan de beoogde zorgwoningen die middels de vaststelling van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt.

V.
*Plangebied vormt geen geschikte locatie voor een woonzorgcomplex*
Bovendien is de onderhavige locatie ongeschikt voor het realiseren van zorgwoningen.

VI.
*Strijdigheid met Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)*
Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI), omdat het plangebied volgens de bij de POVI behorende kaart 'Limburgse principes' is gelegen binnen de zone 'Groenblauwe mantel'. Het realiseren van zorgwoningen is binnen deze zone niet toegestaan.

VII.
*Stikstofdepositie*
Er is geen AERIUS-stikstofdepositieberekening gemaakt voor de tijdelijke stikstofdepositie tijdens de aanlegfase/bouwfase.

VIII.
*Aantasting van privacy en uitzicht*
Door de realisering van het beoogde woonzorgcomplex, dat middels de vaststelling van het bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt, wordt de privacy van de indieners van de zienswijze aangetast. De toekomstige bewoners van de zorgwoningen zullen vrij uitzicht hebben op de woonkamer, slaapkamer en de volledige tuin van de indieners van de zienswijze. Hun woongenot wordt hierdoor ernstig aangetast. In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied weliswaar reeds bebouwing met een hogere bouwhoogte toegestaan. Conform het vigerende bestemmingsplan mogen echter geen woningen worden gebouwd. Omdat in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zorgwoningen met raampartijen mogelijk worden gemaakt wordt de privacy aangetast.

IX.
*Stedenbouwkundige bezwaren*
De hoogte van het beoogde woonzorgcomplex past niet in de omgeving. In de omgeving van het plangebied bevindt zich thans enkel laagbouw.

X.
*Parkeren*
Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de parkeernormen, omdat er geen rekening is gehouden met het bezoekersaandeel, voor het parkeren door bezoekers van het woonzorgcomplex.

XI.
*Molenbiotoop*
Het beoogde woonzorgcomplex is gelegen binnen een straal van 500 meter van de beltmolen aan de Bergerweg 2 te Nuth. Op grond van artikel 30.9 van het vigerende bestemmingsplan 'Kleine Kernen' mogen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' geen bouwwerken worden opgericht die de windvang van genoemde molen in onevenredige mate aantast. Uitgangspunt hierbij is dat de windvang met maximaal 5% mag worden beperkt. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan deze bepalingen met betrekking tot de molenbiotoop. Pagina 5 van 11 -

*Standpunt gemeente*

III.
Verloop procedure
Een burgerparticipatieproces maakt geen voorgeschreven deel uit van de voorbereidingsprocedure.

IV.
*Behoefte aan de beoogde zorgwoningen*
De gemeente Beekdaelen is het niet eens met het standpunt van de indieners van de zienswijze met betrekking tot het ontbreken van een actuele behoefte aan de beoogde zorgwoningen. Het plan voorziet onder andere in de realisering van een woonzorgcomplex bestaande uit 23 zelfstandige zorgwoningen en één dienst-/bedrijfswoning ten behoeve van de exploitanten van het woonzorgcomplex. In het navolgende zal het standpunt dat in de zienswijze kenbaar is gemaakt met betrekking tot het ontbreken van een actuele behoefte aan de beoogde zorgwoningen worden weerlegd aan de hand het vigerende beleid ten aanzien van het thema volkshuisvesting.
Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) (vastgesteld door de toenmalige gemeente Nuth d.d. 27 september 2016) wordt onderkend dat het realiseren van voldoende huisvesting voor mensen met een zorgvraag één van de belangrijkste speerpunten van het regionale volkshuisvestingsbeleid is. Dit is een gevolg van de ontwikkeling in (het scheiden van) wonen en zorg. De vergrijzing in 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 ertoe geleid dat mensen met een zorgvraag deze zelfstandig moeten regelen. In de praktijk betekent dit dat mensen met een zorgvraag genoodzaakt zijn thuis te blijven worden of zelf naar geschikte huisvesting op zoek moeten gaan. Het aantal geïndiceerden voor de Wet langdurige zorg, dat voorheen in aanmerking kwam voor intramurale zorg, is drastisch verkleind. Dit betekent niet dat deze mensen geen zorg meer behoeven. Hun behoefte aan Wlz-Zorg blijft ongewijzigd. Zij dienen nu zelf deze zorg te organiseren. Van deze groep zorgbehoevenden, waarvoor vroeg of laat aangepaste huisvesting noodzakelijk wordt, bestaat voor ruim 80% uit ouderen. Door 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 woonbehoefte van deze doelgroep te voldoen. In de SVWZL is vastgelegd dat er behoefte is aan woon-zorgalternatieven voor mensen met een lichte zorgvraag (Zorg Zwaarte Pakket (ZZP VVT) 1 en 2) en er dienen voldoende zorggeschikte woningen beschikbaar te zijn om mensen effectief langer thuis te laten wonen met een zwaardere zorgvraag (vanaf Zorg Zwaarte Pakket (ZZP VVT ) 3). Tevens dient er voldoende aanbod te zijn voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (Zorg Zwaarte Pakket (ZZP VVT) 4 en hoger). De vraag naar kleinschalige geclusterde woonvormen, is fors toegenomen vanwege de dubbele vergrijzing en het aantal huishoudens met een zware zorgvraag. Deze stijging van de vraag naar zorgwoningen gaat gepaard met een stijgende vraag naar huurwoningen. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan worden 23 zorgwoningen mogelijk gemaakt voor mensen met een zorgindicatie van Zorg Zwaarte Pakket 4, 5 en 6. Dit betreft mensen met een zware zorgindicatie. In artikel 1.54 is het begrip 'zorgwoning' als volgt gedefinieerd:
"een zelfstandige woning of wooneenheid die minimaal voldoet aan de bouwtechnische eisen van verzorgd wonen (waaronder rolstoel toe- en doorgankelijkheid) en die wordt bewoond door één huishouden, waarvan minimaal één persoon langdurige zorg ontvangt vanuit de Zorgverzekeringswet of een WLZ-indicatie[1]. Zorg is 24/7 aanwezig of ten minste gegarandeerd."

[1] 1 WLZ: Wet langdurige zorg

In artikel 3.1, sub a. van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' maximaal 23 zorgwoningen conform bovengenoemde definitie zijn toegestaan. Deze zorgwoningen worden in juridisch-planologische zin als zelfstandige woningen aangemerkt, omdat de woningen beschikken over alle voorzieningen (sanitaire voorzieningen, kookgelegenheid en eigen ingang) om als zelfstandige woning te kunnen functioneren. De zorgwoningen zullen worden verhuurd in het sociale huursegment en zijn geschikt voor één- en tweepersoons huishoudens.
Voorts is ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' één bedrijfs-/dienstwoning toegestaan. Deze bedrijfs-/dienstwoning is bestemd voor de zorgverlener die het woonzorgcomplex exploiteert en de zorgbehoevende bewoners voorziet van de benodigde zorg dan wel ervoor zorg dat andere zorgverleners de benodigde zorg verlenen. Het begrip 'bedrijfs-/dienstwoning' is gedefinieerd in artikel 1.9 van het ontwerpbestemmingsplan.

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 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 ontwerpbestemmingsplan 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.

*Ambtshalve wijziging*
In de toelichting behorende bij het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de Woonmonitor 2022 niet beschreven. De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat de Woonmonitor 2022 pas kort voor de start van de bestemmingsplanprocedure is vastgesteld. De toelichting behorende bij het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangevuld door alsnog een beschrijving van de Woonmonitor in relatie tot het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.
Zie hiertoe tevens het hoofdstuk *'Ambtshalve wijzigingen'* van deze zienswijzennota.

V.
Plangebied vormt geen geschikte locatie voor een woonzorgcomplex

De indieners van de zienswijze zijn daarnaast van mening dat het plangebied geen geschikte locatie vormt voor de realisering van een woonzorgcomplex. Ten aanzien van deze stelling neemt de gemeente Beekdaelen het volgende standpunt in:
Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Beekdaelen. Op de locatie was voorheen een tuincentrum gevestigd. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan zijn de gronden derhalve bestemd tot 'Gemengd' en voorzien van de functieaanduiding 'tuincentrum'. De voormalige functie en de aan de gronden toegekende bestemming getuigen duidelijk van een ligging in het bestaand stedelijk gebied. Bovendien vormt het plangebied een zeer geschikte locatie voor de vestiging van het beoogde woonzorgcomplex. Uit ervaring door reeds elders ontwikkelde woonzorgcomplexen door de initiatiefnemer komt naar voren dat de beoogde doelgroep (kwetsbare ouderen met een WLZ-indicatie) in een straal van 700 meter wonen en bereid zijn te verhuizen naar een kleinschalige geclusterde woon-zorgvoorziening. Dit biedt veel perspectief voor de doorstroming van huur- en seniorenwoningen in de kernen en wijken. Woningcorporatie Wonen Limburg zal als belegger anticiperen in het onderhavige project en heeft in het gebied grenzend aan het plangebied veel huurwoningen, waarbij met name de woningen aan de Boschweg voor senioren zijn bestemd. Voor Wonen Limburg biedt de realisering van het beoogde woonzorgcomplex binnen het onderhavige plangebied daarom perspectief in de doorstroming van de genoemde seniorenwoningen naar het beoogde woonzorgcomplex. Hiermee wordt vervolgens weer ruimte geboden voor oudere bewoners van een huurwoning om naar de vrijkomende seniorenwoningen aan de Boschweg te verhuizen. Hiermee wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. Door de realisering van het beoogde woonzorgcomplex kunnen kwetsbare ouderen met een WLZ-indicatie en beperkte financiële middelen in de kern Nuth in de toekomst kiezen om enerzijds te verhuizen naar het verpleeghuis of naar de kleinschalig geclusterde woon-zorglocatie, waar zij toch zelfstandig kunnen blijven wonen en voorzien worden van de noodzakelijke zorg. Gezien de voornoemde overwegingen is de gemeente Beekdaelen van mening dat het onderhavige plangebied een zeer geschikte locatie vormt voor de realisering van het beoogde woonzorgcomplex.

VI.
Strijdigheid met Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Conform de kaart 'Limburgse principes' behorende bij de POVI is het plangebied gelegen binnen deze zone 'Groenblauwe mantel'. Het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen vormen samen de circa 36.000 hectare grote groenblauwe 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. Binnen de 'Groenblauwe mantel' is het behoud en – waar mogelijk – versterken van het landschap een belangrijk uitgangspunt. 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.

Omdat het plangebied conform de bij de POVI behorende kaart 'Limburgse principes' is gelegen binnen de zone 'Groenblauwe mantel' is studie verricht naar hoe om te gaan met de landschappelijke kenmerken en waarden van de locatie. Met andere woorden: hoe kan in het plan rekening worden gehouden met de aanwezige landschapswaarden-/kenmerken en de ligging in de directe nabijheid van het Geleenbeekdal, zonder dat er sprake is van aantasting van de aanwezige waarden?
Uit de uitgevoerde studie blijkt dat de locatie zich niet leent voor het aanplanten van grote hoeveelheden nieuwe beplanting. Wel is getracht zoveel mogelijk bestaand groen te behouden, voor zover dit mogelijk is in verband met de nieuwe bebouwing en de inrichting van het terrein. Uit de uitgevoerde studie blijkt dat de ligging van het plangebied binnen de zone 'Groenblauwe mantel' geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Voor een uitgebreide uiteenzetting van de genoemde studie wordt verwezen naar separate bijlage 7 *(Document 'Landschappelijke inpassing locatie Bosweg')* bij de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.

VII.
Stikstofdepositie

Het klopt dat ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wro geen AERIUS-stikstofdepositieberekening is uitgevoerd voor de tijdelijke stikstofdepositie tijdens de aanlegfase/bouwfase van het project. Er is destijds inderdaad uitgegaan van de tijdelijke bouwvrijstelling op grond van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering. Nu deze vrijstelling is komen te vervallen is alsnog een AERIUS-stikstofdepositieberekening voor de aanlegfase/bouwfase uitgevoerd. De resultaten van deze berekening zijn opgenomen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.
Zie tevens Hoofdstuk 3 ((Ambtshalve) wijzigingen) van deze zienswijzennota.

VIII.
Aantasting van privacy en uitzicht

Privacy
De indieners van de zienswijze zijn woonachtig aan de Valkenburgerweg 73, ten westen van het onderhavige plangebied. In de zienswijze wordt aangegeven dat de privacy en het woongenot worden aangetast door de realisering van het beoogde woonzorgcomplex. De gemeente Beekdaelen is van mening dat deze stelling onjuist is omdat de bebouwingsmogelijkheden die in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn vastgelegd beperkter zijn ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden die ter plaatse van het plangebied in het vigerende bestemmingsplan 'Kleine Kernen' zijn vastgelegd. Bovendien is het bouwvlak in de toekomstige situatie verder van het perceel Valkenburgerweg 69 verwijderd dan in de huidige situatie het geval is.

In het navolgende worden de hierop betrekking hebbende overwegingen nader uiteengezet:
In het vigerende bestemmingsplan 'Kleine Kernen' is binnen het plangebied een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van 4.145 m². Het bouwvlak dat op de verbeelding van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is opgenomen heeft een oppervlakte van 984 m². De maximaal te bebouwen oppervlakte wordt hiermee fors verminderd. Bovendien is het bouwvlak dat in het vigerende bestemmingsplan 'Kleine Kernen' is opgenomen dichter bij het perceel en de woning aan de Valkenburgerweg 73 gelegen dan het bouwvlak dat in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. De afstand tussen het vigerende bouwvlak en de tuin en de woning bedraagt 8,5 meter. Het bouwvlak dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen is op een afstand van 33 meter van de tuin en de woning gesitueerd. Geconcludeerd kan worden dat de afstand tussen het bouwvlak en de woning en tuin aan de Valkenburgerweg 73 behoorlijk toeneemt en dat de maximaal te bebouwen oppervlakte binnen het plangebied fors afneemt.

Voorts is conform artikel 11.2.2, sub e. van het vigerende bestemmingsplan 'Kleine Kernen' een maximale bouwhoogte van 12,5 meter toegestaan ter plaatse van het bouwvlak. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is een maximale goot- en bouwhoogte van 9,5 meter vastgelegd. De maximaal toegestane bouwhoogte neemt hiermee af met 3,0 meter.
De indieners van de zienswijze geven voorts aan dat de aantasting van de privacy tevens gelegen is in het feit dat op basis van het vigerende bestemmingsplan een gebouw met drie bouwlagen met appartementen mogelijk wordt gemaakt, terwijl op basis van het vigerende bestemmingsplan geen woningen mogelijk zijn. Deze stelling is slechts gedeeltelijk correct. Op basis van artikel 11.1 van het vigerende bestemmingsplan zijn binnen het plangebied een verscheidenheid aan functies toegestaan: kleinschalige maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, kleinschalige kantoren (met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 150 m²), consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, wonen, een tuincentrum uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' en horeca uitsluitend ter plaatse van de 'horeca'. Deze laatstgenoemde aanduiding is niet van toepassing op het plangebied, waardoor horeca niet is toegestaan.
In artikel 11.2.2, sub b. is bepaald dat de genoemde functies, behoudens kantoren en wonen, uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond. In die zin is de woonfunctie wel degelijk mogelijk binnen het aangegeven bouwvlak. Echter, omdat op de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan binnen het plangebied de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden:2' is opgenomen – en dit maximale aantal woningen reeds is bereikt met de woning aan de Valkenburgerweg 69 en de woning aan de Boschweg 51 – is het juist te veronderstellen dat binnen het vigerende bouwvlak geen nieuwe wooneenheden gerealiseerd hadden kunnen worden.
Dit neemt echter niet weg dat de overige genoemde functies wél gerealiseerd hadden kunnen worden op zowel de begane grond als op de verdiepingen ter plaatse van het vigerende bouwvlak. Eén en ander met uitzondering van de kantoorfunctie, die uitsluitend op de begane grond is toegestaan. Ook bij deze andere functies had er een gebouw gerealiseerd kunnen worden met raampartijen aan de westzijde van het gebouw. Gezien deze overwegingen is de stelling dat de privacy wordt aangetast ten opzichte van de functionele en -bebouwingsmogelijkheden die in het vigerende plan zijn vastgelegd onjuist.

Concluderend stelt de gemeente zich op het standpunt dat het nieuwe planologische regime niet leidt tot een verslechtering van de privacy ten opzichte van het huidige planologische regime. Bovendien wordt enige mate van inkijk aanvaardbaar geacht in het stedelijk gebied bij een 'wonen naast wonen-situatie'. Gezien de afstand van 33 meter tussen de toekomstige bebouwing en het perceel van de indiener van de zienswijze wordt deze situatie aanvaardbaar geacht.

Uitzicht
Gezien de in het voorgaande beschreven beperking van de bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied – zowel qua maximale bebouwingsoppervlakte als qua maximale bouwhoogte – stelt de gemeente zich op het standpunt dat ook de stelling met betrekking tot de aantasting van het uitzicht geen stand houdt. Bovendien volgt uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht.

IX.
Stedenbouwkundige bezwaren

De mening dat het beoogde woonzorgcomplex bestaande uit drie bouwlagen en met een maximale bouwhoogte van 9,5 meter niet in het stedenbouwkundig beeld van de omgeving past wordt niet gedeeld door de gemeente Beekdaelen. In de eerste plaats neemt de maximaal toegestane bouwhoogte af ten opzichte van het thans vigerende bestemmingsplan 'Kleine Kernen'.

In het vigerende bestemmingsplan is immers een maximale bouwhoogte van 12,5 meter vastgelegd, terwijl dit in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is verlaagd naar 9,5 meter. Bovendien is de stelling dat zich in de omgeving van het plangebied uitsluitend laagbouw bevindt onjuist. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich verzorgingstehuis Op den Toren. Dit gebouw heeft een bouwhoogte van circa 13,0 meter. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Op den Toren' is een maximale bouwhoogte van 14,5 meter vastgelegd.

X.
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 parkeerplaats 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 parkeerplaats. 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. In de parkeernormen is het bezoekersaandeel reeds verdisconteerd. De stelling dat er bij het bepalen van de parkeerbehoefte geen rekening is gehouden met het parkeren van bezoekers en dat het ontwerpbestemmingsplan daarom niet voldoet aan de parkeernormen is derhalve onjuist.

XI.
Molenbiotoop

Het 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, aan de Bergerweg 2 te Nuth. Het plangebied is conform het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kleine Kernen' gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Deze vrijwaringszone is vastgelegd in artikel 30.9.1 van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen'. 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. Deze afwijkingsbevoegdheid is vastgelegd in artikel 30.9.2 van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen'.

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. De rapportage van dit onderzoek is als separate bijlage 6 bij de toelichting behorende bij het voorliggende ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
Uit het uitgevoerde onderzoek volgt de conclusie dat de bouw van het beoogde woonzorgcomplex aan de windvang van de molen weinig zal afdoen.

De resultaten van het onderzoek zijn voorgelegd aan de beheerder van de molen. De beheerder heeft inmiddels bevestigd akkoord te zijn met de conclusies van het uitgevoerde onderzoek en met de realisering van het beoogde bouwplan. Op basis hiervan kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beekdaelen toepassing geven aan de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 30.9.2 van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen'.
De indieners van de zienswijze hebben in hun zienswijze geen beargumenteerde weerlegging naar voren gebracht tegen de conclusies van het uitgevoerde onderzoek. De zienswijze houdt dan ook geen stand.

*Conclusie*
Deze zienswijze leidt tot aanpassingen van de toelichting.

## 3 - (Ambtshalve) wijzigingen in bestemmingsplan

Toelichting
In de toelichting worden enkele redactionele wijzigingen doorgevoerd:

- in de paragraaf 'Provinciaal beleid' wordt een beschrijving opgenomen van de Woonmonitor 2022;
- in de communicatieparagraaf wordt de vooroverlegreactie van de provincie Limburg en hieruit voortvloeiende tekstuele wijzigingen in de toelichting beschreven;
- de resultaten van de AERIUS-stikstofdepositieberekening voor de bouwfase/aanlegfase zijn verwerkt in paragraaf 5.2 (Ecologie) van de toelichting.

Planregels
In de planregels wordt onder het artikel 'Wonen' de volgende wijzigingsbevoegheid toegevoegd:

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met het bestemmingsplan te wijzigen door het op de verbeelding aangeduide bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' te verwijderen, met dien verstande dat:
  - een termijn van drie jaar is verstreken na het moment dat dit plan onherroepelijk is geworden;
  - gedurende die periode op de afzonderlijke bouwpercelen geen woning is of woningen zijn gerealiseerd of is gestart met de realisatie van woningen;
  - indien een omgevingsvergunning of omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woning of woningen is c.q. zijn verleend, deze is c.q. zijn ingetrokken.