



NOTA VAN ZIENSWIJZEN

**BESTEMMINGSPLAN
“HERONTWIKKELING APPARTEMENTEN
'T AUWT PATRONAAT”**

INHOUD

- I. Inleiding
- II. Ingekomen zienswijzen
- III. Beantwoording zienswijzen
- IV. Wijzigingen
- V. Bijlagen

I. INLEIDING

Bestemmingsplan 'Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat'

Met de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan wordt juridisch-planologisch voorzien in de beoogde herontwikkeling van het patronaatsgebouw 't Auwt Patronaat.

Het patronaatsgebouw dateert uit omstreeks 1910 en heeft in de loop der jaren diverse verbouwingen ondergaan en verschillende functies bekleed. Hierdoor kent het pand een lange en intense voorgeschiedenis. Het voorste gedeelte van het patronaatsgebouw (het gedeelte aan de Burgemeester Janssenstraat) kan als architectonisch, cultuurhistorisch en bouwhistorisch waardevol worden beschouwd en zal om die reden ook worden behouden.

Door opnieuw invulling te geven aan het leegstaande patronaatsgebouw, namelijk door juridisch-planologisch te voorzien in de realisatie van 14 appartementen, krijgt het pand weer een passende functie en wordt invulling gegeven aan een goede ruimtelijke ordening. Hierbij is onder meer zorgvuldig rekening gehouden met de cultuurhistorische elementen van het patronaatsgebouw.

Juridisch kader

De gemeenteraad stelt op grond van het bepaalde in artikel 3.1, eerst lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Een "*goede ruimtelijke ordening*" houdt in de kern in dat de gemeenteraad een veel omvattende belangenafweging dient te maken die moet resulteren in het toekennen van bestemmingen en met het oog op die bestemmingen vaststellen van regels omtrent het gebruik, met inbegrip van mogelijkheden voor bebouwing, van de in het plan begrepen gronden.

Het is vaste jurisprudentie dat de gemeenteraad bij het toekennen van een bestemming een afweging dient te maken tussen alle betrokken belangen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarbij beschikt de gemeenteraad over een mate van beleidsvrijheid.

Op grond van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bestaat de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen tegen een ontwerp bestemmingsplan.

Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan in beginsel vast. Bij een ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Bij een gewijzigde vaststelling vindt dit na maximaal zes weken plaats. Na publicatie van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan start de beroepstermijn van zes weken. Tegen het vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna Afdeling).

Vervolgens zijn er drie scenario's:

1. *Geen beroep*

Indien geen beroep is ingesteld treedt het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Het bestemmingsplan is dan tevens onherroepelijk.

[Nota van Zienswijzen]
Bestemmingsplan 'Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat'

2. *Wel beroep en geen voorlopige voorziening*

Indien wel beroep is ingesteld, maar geen verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening is ingediend, treedt het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn in werking, maar is dan nog niet onherroepelijk. De gemeente mag een omgevingsvergunning verlenen en een initiatiefnemer mag bouwen of het nieuwe gebruik starten, maar loopt wel het risico dat het gebouwde gesloopt moet worden of het nieuwe gebruik gestaakt, als de rechter het vaststellingsbesluit vernietigt. Het bestemmingsplan is pas onherroepelijk nadat de rechter heeft beslist op het ingestelde beroep.

3. *Beroep en voorlopige voorziening*

Indien beroep is ingesteld en een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening is ingediend, dan treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat de voorzieningenrechter op dat verzoek heeft beslist. De gemeente mag dan nog geen omgevingsvergunning verlenen en een initiatiefnemer mag nog niet bouwen of het nieuwe gebruik starten. Wanneer de rechter heeft beslist op het ingestelde beroep is het bestemmingsplan onherroepelijk.

De procedure bevindt zich thans nog in de fase voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Besluit hogere grenswaarden ex. artikel 110a Wet geluidhinder

Parallel aan de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan loopt een hogere grenswaarden procedure in verband met het industrielawaai afkomstig van het industrieterrein Chemelot.

Met het besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde als bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder (Wgh) wordt aan acht woningen – in verband met het overschrijden van de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) – een hogere toelaatbare grenswaarde toegekend, namelijk voor de woningen B.3, B.4, 2.2, 2.3, 3.1 en 3.2 een hogere grenswaarde van 51 dB(A) en voor de woningen B.5 en B.6 een hogere grenswaarde van 52 dB(A).

Uitgangspunt is dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beek bevoegd is tot het nemen van een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde. Dat besluit kan zelfstandig worden genomen, maar gelet op de samenhang van de procedure hogere grenswaarden met onderhavig bestemmingsplan en het integrale karakter van voorliggende "Nota van Zienswijzen", is er voor gekozen om de ingekomen zienswijzen in het kader van het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde (ook) in deze Nota van Zienswijzen te bespreken.

Leeswijzer

In de navolgende paragraaf zijn alle ingekomen zienswijzen in tabelvorm weergegeven en is aangegeven of de zienswijzen ontvankelijk zijn. Vervolgens worden (de onderdelen van) de zienswijzen in paragraaf III samengevat en inhoudelijk beantwoord, waarbij steeds is aangegeven of de zienswijze (on)gegrond is en al dan niet heeft geleid tot wijzigingen. In paragraaf IV zijn alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overzichtelijk weergegeven. Tot slot zijn in paragraaf V de bijlagen van voorliggende nota opgenomen.

[Nota van Zienswijzen]
Bestemmingsplan 'Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat'

II. INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat' heeft van 27 mei 2022 tot en met 8 juli 2022, gedurende zes werken, ter inzage gelegen. Gelijktijdig heeft ook het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan eenieder over beide ontwerpbesluiten zienswijzen naar voren brengen. In totaal zijn vier zienswijzen binnengekomen, allen in schriftelijke vorm. Voorliggende "Nota van Zienswijzen" bevat de beantwoording van die zienswijzen.

In het navolgende overzicht worden alle ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd) weergegeven.

Nummer zienswijze	Ingediend tegen	Dagtekening	Datum ontvangen	Ontvankelijk
Zienswijze 1 (met kenmerk: 22pili0589)	Ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde	8 juli 2022	11 juli 2022	Ja
Zienswijze 2 (met kenmerk: 22pili0590)	Ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde	8 juli 2022	11 juli 2022	Ja
Zienswijze 3 (met kenmerk: 22pili0592)	Ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat'	8 juli 2022	11 juli 2022	Ja
Zienswijze 4	Ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat'	29 augustus 2022	29 augustus 2022	Nee*

* Zienswijze is mogelijk niet-ontvankelijk, maar wordt toch beantwoord in deze Nota van Zienswijzen

Zienswijzen 1 tot en met 3 zijn binnengekomen binnen de wettelijke termijn waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend. Dit betekent dat de indieners van deze zienswijzen ontvankelijk zijn voor wat betreft de termijn waarbinnen de zienswijzen moesten worden ingediend.

Zienswijze 4 is mogelijk niet binnen de daarvoor geldende termijn ingediend. Er is evenwel geen wettelijk beletsel om de zienswijze te betrekken in voorliggende Nota van Zienswijzen. Dit mede gelet op de inhoudelijke overeenkomst tussen zienswijze 4 en delen van zienswijze 3. Verder komt het de besluitvorming ten goede en zou de indiener – gelet op recente rechtspraak – ook in de gelegenheid zijn geweest om een rechtsmiddel aan te wenden zonder dat eerst een zienswijze is ingediend.

De Provincie Limburg heeft op 23 juni 2022 per e-mail (met kenmerk: 22ink02926) te kennen gegeven geen zienswijze in te dienen, aangezien de provinciale belangen voldoende zijn geborgd. Wel heeft de provincie enkele aandachtspunten meegegeven. Daar waar de reactie van de Provincie Limburg heeft geleid tot het voorstel tot het ambtshalve wijzigen van onderhavig ontwerp bestemmingsplan, is dit expliciet aangegeven in deel IV van voorliggende Nota van Zienswijzen.

De zienswijzen zijn geanonimiseerd en opgenomen als bijlagen in deze Nota van Zienswijzen. De reactie van de Provincie Limburg is eveneens in geanonimiseerde vorm opgenomen als bijlage.

III. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Hierna zullen de ingekomen zienswijzen ieder afzonderlijk worden beantwoord, waarbij steeds eerst (de onderdelen van) de zienswijzen – waar nodig per thema – in samengevatte vorm worden weergegeven, waarna een inhoudelijke beantwoording hiervan volgt.

Indien een zienswijze aanleiding geeft tot het wijzigen van het ontwerp bestemmingsplan en/of ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde wordt dit nadrukkelijk vermeld. In deel IV van voorliggende Nota van Zienswijzen worden de (ambtshalve) wijzigingen verwoord.

Hoewel de zienswijzen omwille van de leesbaarheid slechts beknopt zijn weergegeven, is bij de beoordeling daarvan de volledige inhoudelijke tekst van de zienswijzen meegewogen.

Zienswijze 1 en 2

Bij brieven van 8 juli 2022, ingekomen op 11 juli 2022 (geregistreerd onder de kenmerken: 22pili0589 en 22pili0590), zijn zienswijzen ingediend, die inhoudelijk identiek aan elkaar zijn. De zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde.

Volgens indieners wijkt de nummering in de tabel behorende bij het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde af van de nummering in het akoestisch onderzoek die als bijlage is opgenomen bij de toelichting behorende bij het ontwerp bestemmingsplan. Hierdoor is het voor indieners onduidelijk welke hogere grenswaarde behoort bij welke woning.

De vertaalslag van het rekenblad uit het akoestisch onderzoek (Bijlage IV) naar het ontwerpbesluit hogere grenswaarde lijkt niet juist. Indieners verzoeken om een uniforme methode te hanteren zodat de gegevens uit het akoestisch onderzoek en het besluit hogere grenswaarde op elkaar aansluiten en controleerbaar zijn.

Voorgaande levert volgens indieners strijdigheid op met het motiveringsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel.

Reactie

Bij het uitvoeren van het akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan zijn 17 waarneempunten als uitgangspunt gehanteerd (zie Bijlage I van het akoestisch rapport). Op deze punten is steeds uitgegaan van een waarneemhoogte dat ongeveer in het midden van de gevel ligt, een en ander afhankelijk van het aantal bouwlagen en de gebouwhoogte. Zodoende beschikken de meeste waarneempunten over meerdere waarneemhoogten.

Voorgaande heeft voor het industrielawaai afkomstig van het industrieterrein Chemelot geleid tot de resultaten zoals opgenomen in tabel 4.1 (en Bijlage IV) van het akoestisch rapport.

Ten tijde van het opstellen van het akoestisch rapport waren de aanduidingen van de woningen nog niet bekend, waardoor deze niet deel uitmaken van voornoemde onderzoeksresultaten.

De aanduidingen van de woningen zijn naderhand alsnog bepaald, waardoor deze wel zijn opgenomen in het ontwerpbesluit hogere grenswaarde.

[Nota van Zienswijzen]
Bestemmingsplan 'Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat'

Om te verduidelijken welke toetsingswaarde bij welke woning hoort wordt in tabel 4.1 van het akoestisch rapport de kolom "App." toegevoegd. Ook wordt een voorlopig ontwerp van de te realiseren woningen als bijlage toegevoegd aan het akoestisch rapport, zodat duidelijk is welke aanduiding bij welke woning hoort.

Wanneer in tabel 4.1 van het akoestisch rapport de aanduidingen van de woningen worden vergeleken met de toetsingswaarden voor wat betreft het industrielawaai afkomstig van het industrieterrein Chemelot, wordt geconstateerd dat de woningen B.3, B.4, B.5, B.6, 2.2, 2.3, 3.1 en 3.2 beschikken over een toetsingswaarde die de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschrijden.

In het ontwerpbesluit hogere grenswaarde heeft zich per abuis een verschrijving voorgedaan. Daarin wordt namelijk een hogere toelaatbare grenswaarde toegekend aan woning "2.1", dit had woning "2.2" moeten zijn. Deze verschrijving is in het besluit hogere grenswaarde hersteld.

Na het herstel van voornoemde verschrijving wordt volgens de gemeente met de onderzoeksresultaten uit het akoestisch rapport naadloos aangesloten op het besluit hogere grenswaarde. Van een strijdigheid met het motiveringsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel of rechtszekerheidsbeginsel is derhalve geen sprake.

De zienswijzen hebben weliswaar betrekking op het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde, maar de zienswijzen leiden tevens tot het doorvoeren van (ambtshalve) aanpassing dan wel verduidelijking van het akoestisch rapport behorende bij dit bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Bij brief van 8 juli 2022, ingekomen op 11 juli 2022 (geregistreerd onder kenmerk: 22pili0592), is de zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Onderdeel 1

Indiener stelt dat niet aan de geldende parkeernormen wordt voldaan, hetgeen ernstige overlast voor indiener en de directe omgeving zal veroorzaken.

Momenteel is het patronaatsgebouw niet in gebruik, maar wordt door de omgeving wel gebruik gemaakt van de parkeervoorzieningen op en rondom het terrein van het patronaatsgebouw.

Uit de verbeelding blijkt dat slechts 14 parkeerplaatsen zijn voorzien op het terrein, terwijl het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 14 appartementen. Door te voorzien in parkeerplaatsen op het terrein van het patronaatsgebouw en het gebouw uit te breiden c.q. te verplaatsen zal de parkeergelegenheid per saldo substantieel afnemen. Dit betreft een onwenselijke situatie, gelet op de al beperkte parkeermogelijkheden in de omgeving. Daarnaast wordt al in ruime mate langs de weg geparkeerd, hetgeen niet bevorderlijk is voor de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling.

Volgens indiener moet aan de geldende parkeernormen worden voldaan en in de parkeerbehoefte worden voorzien.

De parkeernormen en regels van het geldende bestemmingsplan 'Parkeren' bieden geen ruimte om hiervan af te wijken, omdat de verkeersveiligheid dan in het gedrang komt.

Reactie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan onder andere rekening worden gehouden met de verandering in parkeerbehoefte ter plaatse, wanneer sprake is van een functiewijziging en die wijziging ook kan leiden tot een andere parkeerbelasting.

[Nota van Zienswijzen]
Bestemmingsplan 'Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat'

Uitgangspunt volgens de bestendige jurisprudentie is tevens dat er geen oplossing hoeft te worden geboden voor eventuele bestaande parkeerproblemen c.q. parkeertekorten in de omgeving (zie ABRvS 19 mei 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1052, r.o. 4.3). In die zin hoeft een plan dat een wijziging van de functie omvat in een situatie waarin reeds sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen niet te voorzien in dat tekort.

De gemeente Beek beschikt over de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek', vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 2018, waarin de geldende parkeernormen zijn opgenomen. Dat aan deze parkeernormen moet worden voldaan is voldoende geborgd in de regels behorende bij het bestemmingsplan. In artikel 12.4 van de regels behorende bij het bestemmingsplan is namelijk opgenomen dat – kort gezegd – moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein zoals opgenomen in de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek'. Deze regels zijn in het geval van onderhavige ontwikkeling ook uitvoerbaar.

Bij het toetsen van onderhavig plan aan de geldende 'Parkeernota 2018 gemeente Beek' is concreet het navolgende aan de orde.

Uit de zoneringskaart behorende bij de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek' blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de zone 'rest bebouwde kom'. Dit resulteert voor de nieuwe situatie in een parkeerbehoefte met een bandbreedte tussen minimaal 19,2 parkeerplaatsen en maximaal 30,4 parkeerplaatsen.

In de huidige (lees: bestaande) situatie bestaat ingevolge de parkeernormen en op basis van de functie een parkeerbehoefte met een bandbreedte tussen minimaal 48,6 parkeerplaatsen en maximaal 64,8 parkeerplaatsen. In de huidige situatie is derhalve sprake van een parkeerbehoefte die vele malen hoger ligt dan de parkeerbehoefte op basis van onderhavig plan. Met dit verschil in parkeerbehoefte mag rekening worden gehouden door middel van het geoorloofde systeem van salderen.

Bij het salderen van parkeerbehoefte hoeft ingevolge vaste jurisprudentie geen rekening te worden gehouden met een bestaand tekort aan parkeerplaatsen (zie ABRvS 19 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1995, r.o. 4.1 en ABRvS 2 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2924, r.o. 4.1 en 4.3). Dit is niet opgenomen c.q. verwerkt in de parkeerbalans in de toelichting behorende bij het ontwerp bestemmingsplan. Wanneer dit alsnog wordt verwerkt in de parkeerbalans, leidt dat tot het navolgende.

In de huidige situatie zijn 10 bestaande parkeerplaatsen achter het patronaatsgebouw gelegen. De 9 parkeerplaatsen langs het patronaatsgebouw (haaks gelegen aan de Luciastraat) zijn allen voor ongeveer de helft op gemeentegrond gelegen. Bij het bepalen welke parkeerplaatsen op 'eigen terrein' zijn gelegen zijn de omstandigheden en feitelijke inrichting van de gronden van belang (zo volgt uit ABRvS 2 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2924).

In dit geval zijn de 10 parkeerplaatsen achter het patronaatsgebouw op eigen terrein gelegen, omdat deze plaatsen (1) zijn afgeschermd middels stootbanden, (2) de mogelijkheid bestaat om middels een ketting het parkeerterrein af te sluiten en (3) een bordje aanwezig is met de tekst "*Uitsluitend PARKEREN bezoekers 't Auwt Patronaat*". Dat gedurende een bepaalde tijd door de eigenaar is toegestaan dat de parkeerplaatsen ook door anderen dan bezoekers mochten worden gebruikt, doet daar niets aan af. De 9 parkeerplaatsen langs het patronaatsgebouw zijn daarentegen volgens de gemeente niet op eigen terrein gelegen.

Gelet op de parkeerbehoefte volgens de geldende parkeernormen uit de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek' bestaat in de huidige situatie een tekort van minimaal $(48,6 - 10 =) 38,6$ parkeerplaatsen en maximaal $(64,8 - 10 =) 54,8$ parkeerplaatsen.

Door te salderen is hierdoor in de nieuwe situatie sprake van een (negatieve) parkeerbehoefte van minimaal $(19,2 - 38,6 =) -19,4$ parkeerplaatsen en maximaal $(30,4 - 54,6 =) -24,4$ parkeerplaatsen. Derhalve levert onderhavige ontwikkeling (nog steeds) een aanzienlijke afname van de parkeerbehoefte op, waardoor planologisch gezien de parkeerdruk in vergelijking met het huidige gebruik fors zal afnemen.

[Nota van Zienswijzen]
Bestemmingsplan 'Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat'

Dat een pand c.q. het patronaatsgebouw gedurende een bepaalde periode heeft leeggestaan speelt overigens bij het salderen geen rol van betekenis (ABRvS 6 oktober 2021 ECLI:NL:RVS:2021:2189 r.o. 5.3).

Met onderhavig plan zijn geheel op eigen terrein 14 parkeerplaatsen voorzien, waarmee – gelet op de (negatieve) parkeerbehoefte – ruimschoots wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat aan de geldende parkeernormen uit de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek' kan worden voldaan en dat daarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat met het vaststellen (en onherroepelijk worden) van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat' voor die gronden het voorheen geldende bestemmingsplan (waaronder het bestemmingsplan 'Parkeren') komt te vervallen (zie ABRvS 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1848, r.o. 3.6). Hierdoor hoeft (en kan) voor deze gronden dan niet meer te worden getoetst aan het voorheen geldende planologisch regime, zoals het bestemmingsplan 'Parkeren'.

Onderdeel 2

Gelet op de situering en hoogte (3 bouwlagen) van de voorziene woningen is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening, zo stelt indiener. In de omgeving is het immers niet toegestaan om in 3 bouwlagen te bouwen. Daarnaast wordt te dicht op de bestaande bebouwing van indiener gebouwd.

Reactie

Volgens de regels en verbeelding, het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, mag binnen het bouwvlak op een gedeelte van de gronden (het voorste gedeelte aan de Burgemeester Janssenstraat) maximaal 14 meter hoog worden gebouwd en mag op het andere gedeelte (het achterste gedeelte aan de Luciastraat) maximaal 10 meter hoog worden gebouwd. In het bestemmingsplan is niet bepaald dat ter plaatse maximaal 3 bouwlagen zijn toegestaan.

In de nabije omgeving (waaronder onderhavige locatie) is ingevolge het bestemmingsplan 'Kern Beek' inderdaad bebouwing bestaande uit maximaal 2 bouwlagen toegestaan. Echter, volgens de regels behorende bij dat bestemmingsplan mag een bouwlaag (van een woning) maximaal 3 meter hoog zijn, zulks met uitsluiting van onderbouw en een zolder. Een zolder betreft een geheel met schuine daken afgedekte ruimte. Hieraan is in de regels geen maximale dakhelling en/of hoogte verbonden, waardoor voor de woningen in de nabije omgeving planologisch gezien geen maximum bouwhoogte geldt. Een redelijke invulling van de planologische bebouwingsmogelijkheden onder het bestemmingsplan 'Kern Beek' heeft als gevolg dat de woningen in de nabije omgeving, voor zover ze bestaan uit 2 bouwlagen en zijn afgedekt met een kap, al gauw 9 á 10 meter hoog (mogen) zijn.

Daarnaast mogen volgens het de regels van het vast te stellen bestemmingsplan op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' (daar waar het voorste gedeelte van het patronaatsgebouw is gelegen) beeldbepalende en -ondersteunende panden niet geheel of gedeeltelijk worden gesloopt zonder omgevingsvergunning. Hiermee is dus juridisch-planologisch geborgd dat het gedeelte van het patronaatsgebouw (aan de Burgemeester Janssenstraat) niet mag worden gesloopt zonder de daartoe vereiste omgevingsvergunning, hetgeen tot gevolg heeft dat (de bouwhoogte van) dit gedeelte van het patronaatsgebouw in beginsel gehandhaafd blijft.

Gelet op het voorgaande kan worden geconstateerd dat, ten opzichte van de huidige situatie, planologisch gezien niet veel verandert voor wat betreft de (maximaal toegestane) bouwhoogte van de bebouwing binnen het plangebied. Daarbij komt het bouwvlak, zo volgt uit de verbeelding, met onderhavig bestemmingsplan niet dicht bij het perceel van indiener te liggen.

De gemeente ziet hierom niet in dat voor wat betreft de hoogte en situering van de (beoogde) bebouwing geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Onderdeel 3

Daarnaast is volgens indiener sprake van strijdigheid met civielrechtelijke bepalingen, waaronder het burendrecht en eigendomsrecht c.q. verworven rechten van indiener. Zo wordt met de sloop van de mandelige muur (tevens achterzijde van de schuur van indiener) het eigendomsrecht van indiener geschonden. Verder wordt met het realiseren van bebouwing bestaande uit 3 bouwlagen en een galerij (aan de zijde van het perceel van indiener) een inbreuk gemaakt op de privacy van indiener en hinder veroorzaakt, te meer omdat in de huidige situatie geen hoogbouw aanwezig is en geen sprake is van inkijk op het perceel van indiener. Voorgaande is (ook) in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient ingevolge artikel 3.1, eerste lid Wro sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij komt de gemeente enige mate van beleidsvrijheid toe, zo volgt uit vaste jurisprudentie. Echter, deze beleidsvrijheid kan worden beperkt, onder andere doordat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering (zie ABRvS 9 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1214, r.o. 12.4).

Een privaatrechtelijke belemmering (strijdigheid met het burgerlijk recht) kan de vaststelling van een bestemmingsplan alleen in de weg staan, wanneer deze over een 'evident' karakter beschikt. Hiervan is sprake indien, zonder nader onderzoek, onmiskenbaar kan worden vastgesteld dat wegens een privaatrechtelijke belemmering geen uitvoering kan worden gegeven aan de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt (zie ABRvS 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1329, r.o. 4.2).

De gedachte hierachter is dat het in beginsel aan de burgerlijke rechter is om te bepalen of sprake is van strijdigheid met een privaatrechtelijke bepaling, waarbij de daarvoor bestemde civielrechtelijke (procedurele) bepalingen – waaronder het bewijsrecht – van toepassing zijn.

Uit het voorgaande valt op te maken dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan terughoudend moet worden getoetst aan de eventuele aanwezigheid van privaatrechtelijke belemmeringen.

Met het vast te stellen bestemmingsplan wordt voorzien in de realisatie van 14 woningen. Uit de regels behorende bij het bestemmingsplan valt niet op te maken dat (bijvoorbeeld door middel van een voorwaardelijke verplichting) de muur c.q. achterzijde van de schuur van indiener zal worden gesloopt. Bovendien omvat het plangebied niet het perceel van indiener. De gemeente overweegt hiertoe dat geen sprake is van een (evidente) schending van het eigendomsrecht van indiener.

Daarnaast zorgt juist de muur c.q. achterzijde van de schuur (en andere aanwezige bebouwing) ervoor dat het perceel van indiener wordt afgeschermd jegens eventuele inkijk en hinder vanuit de te realiseren woningen (en galerij). Daarbij wordt opgemerkt dat, zoals met beantwoording van het vorige onderdeel reeds is aangegeven, het voorste gedeelte van het patronaatsgebouw (het gedeelte aan de Burgemeester Janssenstraat) in beginsel behouden blijft en dat ter plaatse van het gedeelte aan de Luciastraat (sloop en) nieuwbouw met een maximum bouwhoogte van slechts 10 meter is voorzien. Gelet op het voorgaande is geen (evidente) hinder en inbreuk op de privacy van indiener te verwachten.

Ook anderszins is volgens de gemeente geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat.

Onderdeel 4

Volgens indiener levert het bouwblok dat is voorzien ten behoeve van de parkeerplaatsen strijdigheid op met het eigendomsrecht c.q. verworven rechten van indiener. Ter plaatse van de uitrit van indiener (gelegen naast het plangebied) zijn namelijk parkeervoorzieningen voorzien, waardoor indiener wordt geschaad c.q. gehinderd in de uitoefening van zijn rechten. Daarnaast kan indiener niet meer met benodigd landbouwmaterieel in en uit de oprit geraken. Ter verduidelijking verwijst indiener naar enkele foto's.

Reactie

Het plangebied van het vast te stellen bestemmingsplan omvat nadrukkelijk niet het perceel en de uitweg van indiener, waardoor de uitweg (aan de achterzijde van het patronaatsgebouw) niet wordt aangetast.

Het bouwvlak is tevens op geruime afstand van de uitweg gelegen (ca. 15 meter), waardoor het realiseren van gebouwen (woningen en bijgebouwen) nabij de uitweg van indiener planologisch niet is toegestaan, hetgeen ook zo is geborgd in de regels behorende bij het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan beperkt de mogelijkheid van indiener om gebruik te maken van de uitweg derhalve niet. Uit de foto's volgt volgens de gemeente niet dat het gebruik van de uitweg met de vaststelling van het bestemmingsplan (onevenredig) wordt beperkt c.q. aangetast.

Hierom is volgens de gemeente niet in te zien dat hier sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat.

Onderdeel 5

Gelet op de korte afstand tussen de met het bestemmingsplan voorziene woningen en het naastgelegen (kleinschalige) agrarische bedrijf van indiener is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. De regels inzake geurhinder worden niet in acht genomen, evenals de minimale afstanden.

Reactie

Aangrenzend aan het plangebied is op het adres Burgemeester Janssenstraat 47 te Beek het kleinschalige agrarisch bedrijf van indiener gelegen. In de toelichting behorende bij het ontwerp bestemmingsplan kan hierop worden ingegaan en gelet op de ontvangen zienswijze zal de toelichting op dit onderdeel worden aangevuld. Dit onderdeel van de zienswijze is dan ook gegrond in die zin dat de toelichting wordt aangepast.

Indien wordt nagegaan wat de gebruiksmogelijkheden van het betreffende kleinschalige agrarisch bedrijf zijn, geldt dat het bedrijf zowel vanuit ruimtelijk als milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen vormt voor het voorliggende plan. Uit de melding op basis van Besluit akkerbouwbedrijven van 5 maart 1995 (en de daarbij behorende tekeningen) volgt dat de veestal van het agrarisch bedrijf reeds is omgebouwd tot berging/garage. Van een bedrijfsmatige veehouderij is derhalve geen sprake meer. Ook is niet gebleken dat het bedrijf anderszins (milieurelevante) activiteiten exploiteert die van dusdanige invloed (kunnen) zijn op het woon- en leefklimaat van de te realiseren woningen.

Op basis van de relevante uitgangspunten en wet- en regelgeving (onder andere de eerder door de gemeente ontvangen melding) blijkt dat sprake is van relatief (zeer) kleinschalige agrarische activiteiten. Die activiteiten zijn bezien, rekening houdend met de normen voor onder meer geur. Daaruit volgt dat een eventuele geurbelasting – gelet op de aard en beperkte omvang van de activiteiten – geen beletsel vormt voor de voorziene woningen ter plaatse. De geurbelasting ligt immers aanzienlijk lager dan de toegestane belasting. Ook vanuit milieutechnisch oogpunt is daarmee geen enkel beletsel voor het voorliggende plan.

Daarnaast wordt het kleinschalige agrarisch bedrijf in de huidige situatie reeds omgeven door bestaande woningen (waaronder de eigen woning van indiener) als zijnde gevoelige functies, waardoor het agrarisch bedrijf niet meer kan worden uitgebreid. Derhalve worden de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf met onderhavig plan niet verder beperkt; zeker niet in relatie tot de overige bestemmingen in de directe omgeving.

Gelet op het voorgaande wordt daarmee voldaan aan het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening.

Onderdeel 6

Indiener geeft aan dat het ontwerp bestemmingsplan slechts een beperkt beeld schept van de nieuwe situatie. Hierdoor is het voor indiener niet mogelijk om na te gaan wat de nieuwe situatie betekent voor zijn woon- en leefomgeving, privacy en of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel.

Reactie

Met het vaststellen van een bestemmingsplan worden aan gronden bepaalde bouw- en gebruiksmogelijkheden toegekend. Hierbij dient ingevolge artikel 3.1, eerste lid Wro sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Anders dan bij een omgevingsvergunning, hoeft er bij het vaststellen van een bestemmingsplan nog geen concreet en volledig uitgewerkt (bouw)plan te liggen. Hierdoor behoudt een initiatiefnemer de ruimte om, uiteraard binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, het (bouw)plan nadien nog aan te passen en verder uit werken.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op de (wettelijk) voorgeschreven wijze ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken (waaronder de verbeelding) zijn ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op basis hiervan is het voor indiener mogelijk om na te gaan welke planologische wijzigingen het bestemmingsplan teweeg brengt, en wat de ruimtelijke gevolgen hiervan zijn.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden dient nog wel een omgevingsvergunning (ten minste) voor de activiteit 'bouwen' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo te worden aangevraagd. Bij de aanvraag moet een concreet en volledig uitgewerkt (bouw)plan worden gevoegd, hetgeen onlosmakelijk onderdeel zal uitmaken van de gevraagde omgevingsvergunning. Indiener kan dan bij de gemeente om inzage van de (bouw)tekeningen vragen.

Volgens de gemeente is geen sprake van strijdigheid met het rechtszekerheidsbeginsel.

Onderdeel 7

Volgens indiener heeft het patronaatsgebouw een cultuurhistorische waarde, waardoor de cultuurhistorische waarden c.q. elementen dienen te worden behouden. Om (een deel van) het gebouw te kunnen slopen dient van de geldende bestemmingsplanregels te worden afgeweken. Doordat de achterzijde van het patronaatsgebouw en de mandelige muur (tevens achterzijde van de schuur van indiener) een beeldbepalende functie en cultuurhistorische waarde hebben, mag volgens indiener ten behoeve van de sloop van dat deel van het gebouw geen afwijking van het bestemmingsplan plaatsvinden. In dit kader dient tevens een bouwhistorisch onderzoek plaats te vinden.

Reactie

Een bouwhistorisch onderzoek heeft plaatsgevonden naar het patronaatsgebouw in zijn totaliteit (zie Bijlage 1 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan).

In de rapportage wordt uitgebreid ingegaan op de historie van het patronaatsgebouw 't Auwt Patronaat, waarin duidelijk wordt dat het uit omstreeks 1910 daterende gebouw diverse verbouwingen en functiewijzigingen heeft ondergaan en daardoor een lange en intense voorgeschiedenis kent.

Bij de waardering van het patronaatsgebouw wordt een onderscheid gemaakt tussen het voorste gedeelte (het gedeelte aan de Burgemeester Janssenstraat) en het achterste gedeelte (het gedeelte aan de Luciastraat). Uit het bouwhistorisch onderzoek volgt dat het voorste gedeelte architectonisch, cultuur- en bouwhistorisch waardevol is, terwijl het achterste gedeelte slechts als indifferent wordt aangemerkt.

Door aan de gronden waarop het voorste gedeelte van het patronaatsgebouw is gelegen, de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' toe te kennen, wordt juridisch-planologisch geborgd dat dit gedeelte niet zonder de daartoe vereiste omgevingsvergunning mag worden aangetast en/of gesloopt. Een dergelijke omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien aan de criteria zoals opgenomen in artikel 5.2.3 van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat' wordt voldaan.

De gemeente overweegt dat hiermee de bescherming van de cultuurhistorische elementen van (het voorste gedeelte van) het patronaatsgebouw voldoende is verzekerd.

Voorts merkt de gemeente nog op dat met het vaststellen (en onherroepelijk worden) van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat' voor die gronden het voorheen geldende bestemmingsplan komt te vervallen (zie ABRvS 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1848, r.o. 3.6). Hierdoor hoeft (en kan) voor die gronden dan niet meer te worden getoetst aan het voorheen geldende planologisch regime, zoals het bestemmingsplan 'Kern Beek'.

Onderdeel 8

Een goed overwogen financieel plan ontbreekt, waardoor volgens indiener geen blijk wordt gegeven van een (financieel) haalbaar bestemmingsplan, hetgeen in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Reactie

Ingevolge artikel 3.1.6, eerste lid, onder f Bro moet in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan (ten minste) worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In tegenstelling tot wat indiener stelt is een goed overwogen financieel plan dus niet vereist.

In hoofdstuk 6 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer zijn daarmee de (financiële) risico's – waaronder een eventuele vergoeding van planschade – bij de initiatiefnemer neergelegd en is daarmee de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende verzekerd.

Volgens de gemeente volgt de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan hierom voldoende uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Onderdeel 9

Volgens indiener is geen rekening gehouden met de vergoeding van (plan)schade, terwijl hij als direct gevolg van het bestemmingsplan zal worden beperkt in zijn bedrijfsvoering, hetgeen strijdigheid oplevert met een zorgvuldige besluitvorming.

Reactie

Dat als gevolg van een bestemmingsplan planschade ontstaat, betekent niet dat de vaststelling van het bestemmingsplan op zichzelf onrechtmatig is.

Planschade kan op grond van artikel 6.1, eerste lid Wro uitsluitend bestaan uit inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Om voor vergoeding van planschade in aanmerking te kunnen komen dient sprake te zijn van een verslechtering van het planologisch regime, en dient het planologisch nadeel op geld waardeerbaar te zijn en het normaal maatschappelijk risico (als bedoeld in artikel 6.2 Wro) te overstijgen.

Indien indiener van mening is dat sprake is van planschade, kan hij bij de gemeente een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen. Dit staat echter los van onderhavige bestemmingsplanprocedure en (een rechtmatige en zorgvuldige) vaststelling van het bestemmingsplan.

Onderdeel 10

Het bestemmingsplan levert strijdigheid op met diverse algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel.

Reactie

In voorgaande beantwoording (van de onderdelen) van de zienswijze is door de gemeente reeds uitvoerig besproken waarom het bestemmingsplan zorgvuldig tot stand is gekomen.

Door indiener worden hier geen andere c.q. nieuwe argumenten aangedragen, waardoor de gemeente anders zou moeten overwegen.

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de onderdelen 1 en 5. Voor wat betreft de overige onderdelen is de zienswijze ongegrond. De zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van de paragrafen 2.5.2 en 4.5 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

Bij e-mail van 29 augustus 2022 is de zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Indiener merkt ten aanzien van het aspect parkeren (en paragraaf 2.5.2 van de toelichting behorende bij het ontwerp bestemmingsplan) het navolgende op.

In de parkeerbalans wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte in de huidige situatie uitgegaan van de functie 'café/bar/cafetaria'. Indiener vraagt zich af of deze functie en de daarmee samenhangende berekening correct is, aangezien dit betekent dat in de nabije omgeving nog 64,8 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn voor bezoekers van 't Auwt Patronaat, hetgeen niet te rijmen is met de feitelijke situatie (dat in de omgeving vrijwel geen parkeerplaatsen beschikbaar zijn).

Vervolgens trekt indiener de saldering in twijfel. Ten eerste omdat volgens indiener de 64,8 parkeerplaatsen in de huidige situatie feitelijk niet beschikbaar zijn. Hierom zou eerst een parkeeronderzoek moeten plaatsvinden. Ten tweede kan volgens indiener niet worden gesaldeerd met twee verschillende functies, omdat een horecabezoeker op een ander moment aanwezig is c.q. gebruik maakt van de parkeervoorzieningen dan een bewoner. Indiener vraagt zich tevens af of de parkeerbalans wel conform de Parkeernota 2018 gemeente Beek is. Dat door middel van saldering uitgekomen wordt op een negatieve parkeerbehoefte van -34,4 parkeerplaatsen kan volgens indiener niet kloppen, aangezien feitelijk gezien vrijwel geen parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de nabije omgeving.

Daarnaast worden met onderhavig plan 19 parkeerplaatsen geschrapt, die in de huidige situatie feitelijk worden gebruikt door omwonenden (ook in dit verband zou volgens indiener een feitelijk onderzoek op zijn plaats zijn). Door het schrappen van deze parkeerplaatsen moeten de omwonenden elders parkeren, waardoor de parkeerdruk in de nabije omgeving alleen maar zal toenemen.

Met onderhavig plan zijn slechts 14 parkeerplaatsen voorzien (1 parkeerplaats per woning), dat zijn 16,4 (30,4 -14) parkeerplaatsen te weinig. Hierdoor moeten straks 16,4 nieuwe bewoners of bezoekers in de nabije omgeving parkeren, waar al sprake is van een hoge parkeerdruk. Daarnaast worden 19 parkeerplaatsen geschrapt, wat leidt tot een tekort van in totaal 35,4 parkeerplaatsen. Door te salderen wordt volgens indiener het tekort van 35,4 parkeerplaatsen (gedeeltelijk) gemaskeerd.

Voorgaande kan volgens indiener leiden tot zeer grote parkeerproblemen en gevaarlijke situaties in de nabije omgeving, nu de Burgemeester Janssenstraat een zeer drukke (doorgaande) weg is. Indiener vraagt om een aanvullend parkeeronderzoek uit te (laten) voeren, waarbij beter wordt gekeken naar de feitelijke situatie ter plaatse.

Reactie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan onder andere rekening worden gehouden met de verandering in parkeerbehoefte ter plaatse, wanneer sprake is van een functiewijziging en die wijziging ook kan leiden tot een andere parkeerbelasting.

De gemeente Beek beschikt over de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek', vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 2018, waarin de geldende parkeernormen zijn opgenomen. Dat aan deze parkeernormen moet worden voldaan is voldoende geborgd in de regels behorende bij het bestemmingsplan. In artikel 12.4

[Nota van Zienswijzen]
Bestemmingsplan 'Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat'

van de regels behorende bij het bestemmingsplan is namelijk opgenomen dat – kort gezegd – moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein zoals opgenomen in de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek'. Deze regels zijn in het geval van onderhavige ontwikkeling ook uitvoerbaar.

Volgens vaste jurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRvS 14 september 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2690, r.o. 5.1) hoeft enkel rekening te worden gehouden met de verandering in parkeerbehoefte als gevolg van onderhavig plan. Met het plan hoeft nadrukkelijk geen oplossing te worden geboden voor eventuele bestaande parkeerproblemen c.q. parkeertekorten in de omgeving (zie ABRvS 19 mei 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1052, r.o. 4.3). In die zin hoeft een plan dat een wijziging van de functie omvat in een situatie waarin reeds sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen niet te voorzien in dat tekort. Dat de nabije omgeving dus feitelijk gezien (mogelijk) reeds te maken heeft met een hoge parkeerdruk is derhalve niet van belang.

Bij het beantwoorden van onderdeel 1 van zienswijze 3 is reeds gemotiveerd dat met onderhavig plan – middels saldering – wordt voldaan aan de geldende parkeernormen afkomstig uit de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek'. Bij de beantwoording van deze zienswijze wordt, voor zover relevant, ook naar de beantwoording van zienswijze 3 verwezen.

In de parkeerbalans is voor wat betreft de huidige (lees: bestaande) situatie uitgegaan van de functie 'café/bar/cafetaria', aangezien de meest recente functie van 't Auwt Patronaat een horecafunctie in de vorm van een café (met feestzaal) is geweest. Bij het toepassen van de geldende parkeernormen resulteert dit in een parkeerbehoefte met een bandbreedte van minimaal 48,6 parkeerplaatsen en maximaal 64,8 parkeerplaatsen. Dit betekent dat in de huidige situatie dient te worden uitgegaan van een dergelijke parkeerbehoefte, en niet – zoals indiener stelt – dat (wanneer 't Auwt Patronaat haar deuren opent) in de omgeving 64,8 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn.

Bij een functiewijziging kan door middel van het geoorloofde systeem van saldering de parkeerbehoefte (dus niet het aantal parkeerplaatsen dat feitelijk beschikbaar is) in de huidige situatie worden verrekend met de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie. In het geval van onderhavig plan vindt ten aanzien van het patronaatsgebouw een functiewijziging plaats van 'café/bar/cafetaria' naar 'wonen: koop, etage, goedkoop/midden'. In de nieuwe situatie komt de parkeerbehoefte bij de functie 'wonen: koop, etage, goedkoop/midden' als het ware in de plaats voor de parkeerbehoefte die behoorde bij de functie 'café/bar/cafetaria'. Saldering leent zich bij uitstek voor situaties waarin sprake is van een functiewijziging.

In tegenstelling tot hetgeen indiener stelt hoeven in het geval van onderhavige ontwikkeling geen aanwezigheidspercentages te worden toegepast bij het salderen. Dit is enkel relevant wanneer zich op een bepaalde locatie gelijktijdig meerdere functies bevinden, waardoor met behulp van het toepassen van aanwezigheidspercentages gemotiveerd kan worden dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen beperkt kan blijven.

De gemeente is het wel eens met indiener dat – voor zover indiener stelt dat – in de parkeerbalans ook de reeds bestaande parkeerplaatsen (op eigen terrein) hadden moeten worden meegenomen (zie ABRvS 19 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1995, r.o. 4.1 en ABRvS 2 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2924, r.o. 4.1 en 4.3). Dit is niet gebeurd, zo volgt uit de toelichting behorende bij het ontwerp bestemmingsplan. Wanneer alsnog de 10 bestaande parkeerplaatsen op eigen terrein (gelegen achter het patronaatsgebouw) worden verwerkt in de parkeerbalans, komt de gemeente tot het navolgende.

Gelet op de parkeerbehoefte volgens de geldende parkeernormen uit de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek' bestaat in de huidige situatie een tekort van minimaal $(48,6 - 10 =) 38,6$ parkeerplaatsen en maximaal $(64,8 - 10 =) 54,8$ parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie bestaat een parkeerbehoefte van minimaal 19,2 parkeerplaatsen en maximaal 30,4 parkeerplaatsen. Door te salderen is hierdoor in de nieuwe situatie sprake van een (negatieve) parkeerbehoefte van minimaal $(19,2 - 38,6 =) -19,4$ parkeerplaatsen en maximaal $(30,4 - 54,6 =) -24,4$

[Nota van Zienswijzen]
Bestemmingsplan 'Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat'

parkeerplaatsen. Derhalve levert onderhavige ontwikkeling (nog steeds) een aanzienlijke afname van de parkeerbehoefte op, waardoor planologisch gezien de parkeerdruk in vergelijking met het huidige gebruik fors zal afnemen.

Dat een pand c.q. het patronaatsgebouw gedurende een bepaalde periode heeft leeggestaan speelt bij het salderen geen rol van betekenis (ABRvS 6 oktober 2021 ECLI:NL:RVS:2021:2189 r.o. 5.3).

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een negatieve parkeerbehoefte, waardoor het (ruim) voldoende is om met onderhavige ontwikkeling te voorzien in 14 parkeerplaatsen op eigen terrein. Volgens de gemeente wordt met onderhavig plan voldaan aan de geldende parkeernormen uit de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek' en kan worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening.

Tevens wordt door de gemeente nogmaals benadrukt dat met het vaststellen van het bestemmingsplan niet een oplossing hoeft te worden geboden voor eventuele bestaande parkeerproblematiek (en verkeersproblemen) in de nabije omgeving (zie ABRvS 14 september 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2690, r.o. 5.1). De gemeente acht een (aanvullend) onderzoek naar de feitelijke parkeersituatie in de omgeving niet noodzakelijk.

De zienswijze is gegrond voor zover wordt gesteld dat in de parkeerbalans de reeds bestaande parkeerplaatsen niet zijn meegenomen. Voor het overige is de zienswijze ongegrond. De zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van paragraaf 2.5.2 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

IV. WIJZIGINGEN

Het ontwerp bestemmingsplan wordt op de navolgende onderdelen (ambtshalve) gewijzigd.

1. Het akoestisch rapport dat als bijlage is opgenomen bij de toelichting behorende bij het ontwerp bestemmingsplan wordt aangepast c.q. verduidelijkt, door aan tabel 4.1 van het rapport de kolom "App." toe te voegen en een voorlopig ontwerp van de te realiseren woningen als bijlage op te nemen in het akoestisch rapport.
2. Paragraaf 2.5.2 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast c.q. aangevuld dat ook de reeds bestaande parkeerplaatsen (op eigen terrein) in de parkeerbalans worden meegenomen. Bij saldering komt men dan uit op een parkeerbehoefte van minimaal -19,4 parkeerplaatsen en maximaal -24,4 parkeerplaatsen. De conclusie blijft echter ongewijzigd.
3. In paragraaf 4.5 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt tevens ingegaan op het (kleinschalige) agrarisch bedrijf op het adres Burgemeester Janssenstraat 47 te Beek. De conclusie van desbetreffende paragraaf blijft hierbij ongewijzigd.
4. De notitie stikstofberekening dat als bijlage is opgenomen bij de toelichting behorende bij het ontwerp bestemmingsplan is geactualiseerd naar aanleiding van de verschenen jurisprudentie omtrent de wettelijke bouwvrijstelling en de op 26 januari 2023 uitgebrachte AERIUS Calculator (versie 2022). De conclusie blijft echter ongewijzigd.
5. Naar aanleiding van de reactie van de Provincie Limburg wordt in paragraaf 3.2.2 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan tevens rekening gehouden met de instructieregels uit artikel 2.4.2 en 2.16.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (betreft instructieregels inzake 'wonen' en 'na-ijlende effecten steenkoolwinning').
6. In paragraaf 3.2.4 van de toelichting behorende bij het ontwerp bestemmingsplan heeft per abuis een verschrijving plaatsgevonden. Waar wordt gesproken over "woningbouwinitiatieven", wordt dit aangepast naar "woningbouwplannen".

[Nota van Zienswijzen]
Bestemmingsplan 'Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat'

7. Naar aanleiding van de reactie van de Provincie Limburg wordt in paragraaf 4.8.2 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan aangegeven dat bij de infiltratie van het hemelwater afkomstig van de daken en verhardingen tevens gebruik zal worden gemaakt van een bodemfilter.
8. In de regels behorende bij het bestemmingsplan wordt aan artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving) een nieuw sublid toegevoegd: *"h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater"*.
9. Tevens wordt artikel 12.5 (hemelwatervoorziening) toegevoegd aan de regels behorende bij het bestemmingsplan, waarin het volgende is opgenomen: *"Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan dient (op eigen terrein) te worden voorzien in een voorziening van voldoende omvang voor de berging en infiltratie van hemelwater afkomstig van de betreffende bebouwing en bijbehorende verhardingen. Er wordt voorzien in een voorziening van voldoende omvang indien de capaciteit is afgestemd op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van 1:100, gemiddeld klimaatscenario 2050, wat wil zeggen 80 mm, bij een buiduur van twee uur."*.

V. BIJLAGEN

De navolgende bijlagen maken onderdeel uit van dit rapport:

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat' (regels, verbeelding, toelichting en bijlagen), met kenmerk: NL.IMRO.0888.BPAUWTPATRONAAT-ON01;
2. Ontwerpbesluit en besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde d.d. 3 mei 2022 en 21 september 2022 (inclusief bijbehorende stukken), met kenmerk: 2022-016114;
3. Zienswijze 1 tegen het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde d.d. 8 juli 2022;
4. Zienswijze 2 tegen het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde d.d. 8 juli 2022;
5. Zienswijze 3 tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat' d.d. 8 juli 2022;
6. Zienswijze 4 tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat' d.d. 29 augustus 2022;
7. Reactie van de Provincie Limburg op het ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat' d.d. 23 juni 2022.

EINDE NOTA VAN ZIENSWIJZEN