



NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN REACTIES

BESTEMMINGSPLAN “ZORGWONINGEN CARMELITESSENKLOOSTER TE BEEK”

**Nota beantwoording zienswijzen en reacties
bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”**

INHOUD

- I. Inleiding
- II. Ingekomen zienswijzen – algemeen
- III. Beantwoording zienswijzen
- IV. Overige reacties
- V. Wijzigingen
- VI. Bijlagen

Nota beantwoording zienswijzen en reacties bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

I. INLEIDING

Bestemmingsplan Zorgwoningen Carmelitessenklooster

Door een particuliere initiatiefnemer is een plan ontwikkeld en verder uitgewerkt voor de nieuwbouw van 20 zorgappartementen en een uitbreiding van het zorghuis met 12 eerstelijnsverblijfskamers. Het plan omvat onder meer het uitbreiden van een bouwvlak op de locatie ten behoeve van de realisatie van 32 zorgwoningen.

Het plangebied ligt aan de Carmelstraat 23 in het noordoosten van Beek. De locatie is kadastraal bekend als de gemeente Beek, sectie B, nummer 4904. Het plangebied wordt begrensd door Carmelstraat in het noordwesten, de Bourgognestraat in het zuidoosten, woningbouw in het zuidwesten en sportvelden in het noordoosten.

De planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan “Kern Beek” en heeft de bestemming ‘Maatschappelijk’. De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccommodaties, medische functies, sociale functies, maatschappelijke functies en culturele functies. Voor het plangebied is tevens de vigerende bestemming “parkeren” van toepassing.

Het planvoornemen voorziet in de nieuwbouw van 20 zorgappartementen en een uitbreiding van het bestaande zorghuis met 12 zogenaamde eerstelijnsverblijfskamers ter plaatse van de tuin van het voormalige Carmelitessenklooster.

Het gebruik als zorgappartementen past binnen de ter plaatse geldende maatschappelijke bestemming en is daarmee rechtstreeks toegestaan. Ter plekke van de gewenste aanbouw en nieuwbouw is echter geen bouwvlak opgenomen. Om die reden is het niet mogelijk om op grond van het vigerende bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen af te geven en is een herziening van het bestemmingsplan nodig. De herziening van een bestemmingsplan is een van de mogelijkheden om een ontwikkeling dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan mogelijk te maken.

Ontwerp bestemmingsplan

In het kader van de voorziene (her)ontwikkeling ter plaatse is besloten om te komen tot een wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan middels het in procedure brengen en (laten) vaststellen van een bestemmingsplan. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat:

- a. de kennisgeving, bedoeld in artikel 3:12 van die wet, gelijktijdig met de daar bedoelde plaatsing langs elektronische weg wordt toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten;
- b. indien in het ontwerp gronden zijn aangewezen waarvan de bestemming in de naaste toekomst voor verwezenlijking in aanmerking komt, kennisgeving tevens geschiedt aan diegenen die in de basisregistratie kadaster staan vermeld als eigenaar van die gronden of als beperkt gerechtigde op die gronden;
- c. door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht;
- d. de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzageligging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

De termijn voor het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan bedraagt op grond van het bepaalde in artikel 3.8, eerste lid onder d Wro 12 weken.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 17 juni 2022 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Tijdens de terinzagelegging van het geactualiseerde ontwerp bestemmingsplan zijn een aantal zienswijzen en reacties van ontvangen, welke in overwegende mate zijn ingediend door natuurlijke personen en instellingen. Er zijn ook tevens een aantal reacties ingediende door instellingen.

Die reacties zullen eveneens worden meegenomen in deze nota van beantwoording zienswijzen (zie paragraaf V van deze nota).

Als volgorde voor de beantwoording van de zienswijzen geldt dus dat eerst wordt ingegaan op de zienswijzen zoals die door de gemeente werden ontvangen in het kader van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat met ingang van 17 juni 2022 ter inzage heeft gelegen

Vervolgens zal dan worden ingegaan op de ontvangen afzonderlijke reacties.

Bij de beantwoording van de zienswijzen zal zoveel als mogelijk de volgorde worden aangehouden van de inhoud van de zienswijzen zoals die werden ontvangen.

Tevens zal telkens integraal – zonder onnodige verwijzingen – een reactie worden gegeven op de zienswijzen. Waar nodig zal ook worden aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan en/of de onderliggende onderzoeksrapporten.

Juridisch kader

- Bestemmingsplan

De gemeenteraad stelt op grond van het bepaalde in artikel 3.1 lid 1 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.

De norm “*goede ruimtelijke ordening*” houdt in de kern in dat de gemeenteraad een veel omvattende belangenafweging dient te maken die moet resulteren in het leggen 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 raad bij de keuze van een bestemming een afweging dient te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsvrijheid.

Op basis van de wetgeving (lees: de op basis van afdeling 3.4 Awb van toepassing zijnde uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure) bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen tegen een door gemeente opgesteld ongesteld ontwerp bestemmingsplan.

Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan in principe vast. Bij ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd.

Bij gewijzigde vaststelling vindt dit na maximaal zeven weken plaats. Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (“Afdeling”).

Nota beantwoording zienswijzen en reacties bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

Er zijn drie scenario's:

- *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.
- *Wel beroep en geen voorlopige voorziening*
Indien wel beroep is ingesteld, maar geen verzoek om 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 (voorheen bouwvergunning) verlenen. 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.
- *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 bestuursrechter op dat verzoek heeft beslist.
Als de (voorzieningen)rechter heeft besloten dan is het bestemmingsplan op dat moment tevens rechtens onherroepelijk.

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

- Wet geluidhinder (Hogere grenswaarden procedure)

Uit het eerder uitgevoerde akoestisch onderzoek is gebleken dat de maximaal vastgestelde hogere waarde ten gevolge van industrielawaai Chemelot 54 dB(A) bedraagt. De noodzakelijke procedure voor de vereiste hogere grenswaarde wordt parallel aan de bestemmingsplanherziening doorlopen.

Het ontwerp besluit Hogere grenswaarden heeft van 17 juni 2022 tot en met 28 juli 2022 ter inzage gelegen.

Tegen dit ontwerp besluit zijn geen zienswijzen ingediend.

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 worden de ingekomen reacties (niet zijnde zienswijzen) behandeld en wordt aangegeven of die aanleiding vormen voor aanpassing van het bestemmingsplan. In paragraaf V worden alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overzichtelijk weergegeven. Tot slot zijn in paragraaf V de bijlagen van voorliggende nota opgenomen.

**Nota beantwoording zienswijzen en reacties
bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”**

II. INGEKOMEN ZIENSWIJZEN – ALGEMEEN

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan eenieder over het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen naar voren brengen. Gedurende de termijn voor het indienen van zienswijzen zijn zienswijzen ontvangen. De nu voorliggende “nota van zienswijzen” bevat de beantwoording van die zienswijzen.

De zienswijzen zijn als bijlagen (en in geanonimiseerde vorm) bijgevoegd.

In het navolgende overzicht wordt aangegeven hoeveel zienswijzen zijn ontvangen, op welke datum de zienswijzen zijn ontvangen, en of de indiener van de zienswijze ontvankelijk is.

Zienswijze	Datum zienswijze/ontvangst/kenmerk	Ontvankelijk
Zienswijze reclamant 1	Brief d.d. 28 juli 2022 met als kenmerk CSP-22-0739	Ja
Zienswijze reclamant 2	Brief d.d. 28 juli 2022 met als kenmerk JS/JS/7021652	Ja
Zienswijze reclamant 3	Brief d.d. 21 juli 2022 met als kenmerk 00868540	Ja
Zienswijze reclamant 4	Brief d.d. 26 juli 2022 zonder kenmerk	Ja
Zienswijze reclamant 5	Brief d.d. 15 juli 2022 met kenmerk DOC00299465	Ja

De zienswijzen zoals hiervoor vermeld zijn binnengekomen binnen de termijn waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend dan wel zijn in ieder geval voor de afloop van de termijn ingediend. De indieners zijn ook aan te merken als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 Awb.

Het vorenstaande betekent dat alle indieners van de zienswijzen ontvankelijk zijn voor wat betreft de termijn waarbinnen de zienswijzen moesten worden ingediend.

Het Waterschap Limburg heeft op 27 juni 2022 aangegeven al eerder te hebben gereageerd op het bestemmingsplan. In dat kader wordt het eerdere advies herhaald.

De zienswijzen zijn geanonimiseerd en opgenomen als bijlagen in deze Nota van Zienswijzen.
De reactie van het Waterschap Limburg is eveneens opgenomen als bijlage.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

III. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Zienswijzen algemeen

Alvorens in te gaan op de door de gemeente ontvangen zienswijzen wordt eerst in het algemeen ingegaan op de zienswijzen.

De gemeente heeft het ontwikkelde en uitgewerkte plan – welke aanvraag de facto ziet op het voorgestane gebruik – getoetst aan de planologische en stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente Beek. De door de gemeenteraad te beantwoorden hoofdvraag is of de voorgestane ontwikkeling (in dit geval het gebruik) past binnen het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening. Die hoofdvraag is eerder bevestigend beantwoord en op basis daarvan is besloten tot het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan en het ter besluitvorming voorleggen van dit ontwerp aan de gemeenteraad.

Bij de nu voorliggende besluitvorming staat voorop dat het aan de gemeenteraad van Beek is om zelf te bepalen of een bepaalde ontwikkeling al dan niet voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

De initiatiefnemer heeft middels het ontwerp bestemmingsplan en de daarbij gevoegde stukken uitgebreid uiteengezet waarom het ingediende plan past binnen de goede ruimtelijke ordening en heeft in dat kader ook aangegeven dat het ingediende plan op alle onderdelen voldoet aan de daaraan te stellen wettelijke en beleidsmatige eisen.

Bij de vraag of sprake is van goede ruimtelijke ordening moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het nu ter plaatse nog geldende plan.

Het voorliggende geactualiseerde plan voorziet in een functiewijziging van de gronden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het gaat daarbij om een onderbouwde functiewijziging die zowel vanuit planologisch als stedenbouwkundig oogpunt als aanvaardbaar wordt beschouwd.

Uit toetsing aan het vigerende bestemmingsplan volgt dat sprake is van strijdigheid. Dat betekent concreet dat de gemeente dient te onderzoeken of eventueel medewerking kan worden verleend middels bijvoorbeeld vaststelling van een gewijzigd bestemmingsplan.

De gemeente(raad) heeft daarbij de taak om de vraag te beantwoorden of door een ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Die taak is in dit geval aan de gemeenteraad (in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan). De beantwoording van die vraag kan nog ter toetsing worden voorgelegd aan de Afdeling (als enige en hoogste bestuursrechter). Daarbij komt aan de raad een zekere vrijheid c.q. beleidsruimte toe.

De gemeente(raad) zal bij de vaststelling het door haar in te nemen standpunt uitgebreid moeten motiveren en onderbouwen.

In dat kader wordt onder meer verwezen naar het voorliggende ontwerp bestemmingsplan en de inhoud van deze nota beantwoording zienswijzen waarin uitgebreider wordt ingegaan op alle relevante argumenten van de raad ter zake het voorliggende plan.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

Voorts geldt in het algemeen dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

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 wordt dit nadrukkelijk vermeld. In deel V 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.

Ten aanzien van de afzonderlijke zienswijzen

Zienswijzen van indieners 1 en 2

Brief d.d. 28 juli 2022 (kenmerk CSP-22-0739) geregistreerd op 29 juli 2022 met kenmerk 22igr00194 en Brief d.d. 28 juli 2022 (kenmerk JS/JS/7021652) geregistreerd op 29 juli met kenmerk 22igr00195).

Deze zienswijzen zijn voor wat betreft de inhoud volledig en worden daarom samen weergegeven en ook gezamenlijk beantwoord.

Onderdeel 1

Reclamanten geven beiden aan dat het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Chemelot. Omdat sprake is van een geluidgevoelig object dient het plan onder meer het worden getoetst aan de wet geluidhinder. In het kader van de berekeningen van de geluidbelasting door het ingeschakelde bureau is rekening gehouden met het geluidwerende effect van de ter plaatse aanwezig zijnde kloostermuur van het complex. De mogelijkheid bestaat dat het geluid op de gevels zal toenemen indien en voor zover de betreffende kloostermuur om welke reden dan ook komt te vervallen.

Reclamanten geven aan dat een oplossing kan worden gevonden door in het bestemmingsplan een zogenaamde voorwaardelijke verplichting op te nemen. Die voorwaardelijke verplichting dient dan op een zodanige wijze te worden geformuleerd dat de zorgwoningen slechts in gebruik kunnen worden genomen en in gebruik blijven indien en voor zover de betreffende kloostermuur wordt gehandhaafd.

Reactie

Reclamanten geven terecht aan dat het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van het industrieterrein Chemelot en dat in dat kader onder meer een toetsing dient plaats te vinden aan de uitgangspunten van de Wet geluidhinder.

Reclamanten geven aan dat de zorgwoningen in beginsel kunnen worden gerealiseerd aangezien de geluidsbelasting ter plaatse kleiner is dan 55 dB(A). Wanneer binnen de geluidzone van een geluidgezoneerd industrieterrein geluidgevoelige objecten gerealiseerd worden, dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Alleen bij geluidbelastingen kleiner of gelijk aan 55 dB(A) is de bouw van geluidgevoelige objecten mogelijk, tenzij er dove gevels worden toegepast. Wanneer de geluidbelasting hoger is dan 50 dB(A) dient een hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen. Om die reden is die procedure ook doorlopen.

Uit de uitgevoerde rekenresultaten blijkt – zoals reclamanten ook aangeven – dat ter plaatse van 10 beoordelingspunten een geluidbelasting optreedt vanwege het gezoneerde industrieterrein Chemelot die hoger is dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Bij die berekening is rekening gehouden met onder de geluidwerende effecten van onder meer bouwwerken waaronder de ter plaatse aanwezige kloostermuur.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

Reclamanten kunnen worden gevolgd in hun standpunt dat de geluidbelasting zonder de aanwezigheid van de betreffende kloostermuur mogelijk meer bedraagt dan berekend. Dat betekent ook concreet dat die geluidbelasting ook meer zou kunnen zijn op het moment dat de kloostermuur om welke reden dan ook komt te vervallen.

Door reclamanten wordt aangegeven dat sprake is van een historische kloostermuur. Het klooster en de kloostermuur krijgen op basis van het bestemmingsplan een dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’.

De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende cultuurhistorische elementen als karakteristieke, beeldbepalende en beeldondersteunende panden.

Het is op basis van de planregels (artikel 6) verboden zonder omgevingsvergunning op de gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie", de beeldbepalende en beeldondersteunende panden geheel of gedeeltelijk te slopen waarbij opgemerkt wordt dat:

- a. het aantasten of vernietigen van cultuurhistorische elementen van cultuurhistorische waardevolle bouwwerken gelijk wordt gesteld met het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken.

Het in artikel 6.2.1 van de planregels vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking treden van dit bestemmingsplan;
- b. waarvoor ten tijde van het inwerking treden van dit bestemmingsplan reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- c. welke voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Op basis van de stand van zaken geldt dat er geen sprake is van een uitzondering van het hiervoor omschreven verbod. Dat betekent dat het behoud van de kloostermuur reeds is geregeld middels de planregels van het bestemmingsplan.

Teneinde te waarborgen dat de kloostermuur in stand blijft en ook betekenis heeft en blijft houden in het kader van de geluidbelasting zal – zoals door reclamant voorgesteld – een aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvinden met dien verstande dat:

1. aan de verbeelding van de huidige kloostermuur de aanduiding “geluidwerende (klooster) muur” toe te kennen;
2. een voorwaardelijke verplichting zal worden opgenomen inhoudende dat geen sprake is van strijdig gebruik van de zorgwoningen indien en voor zover de geluidwerende kloostermuur aanwezig is.

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Op dit onderdeel is de zienswijze terecht naar voren gebracht. De planregels worden op dit onderdeel aangepast.

Onderdeel 2

Reclamanten geven aan dat in artikel 10.1.2 van de planregels een bepaling is opgenomen die er op neer komt dat binnen een bepaalde gebiedsaanduiding enkel nieuwe woningen mogen worden opgericht als de geluidbelasting vanaf het industrieterrein Chemelot ten opzichte van een gevoelig object kleiner is dan 55 dB(A) per etmaal.

Voornoemde bepaling is volgens reclamanten onvoldoende en om die reden wordt voorgesteld om die bepaling aan te passen. Daarbij wordt voorgesteld om de bepaling aan te passen met een passage inhoudende dat “indien de geluidsbelasting ter plaatse van gevoelige objecten kleiner is dan 55 db(a) etmaalwaarde doch 50 dB(A) of hoger is, de nieuwe woningen uitsluitend mogen worden opgericht nadat hiertoe een hogere grenswaardeprocedure ingevolge artikel 59 van de wet geluidhinder is doorlopen”.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

Reactie

Door appellanten worden ingegaan op het bepaalde in artikel 10.1.2 van de planregels. Die regels zien er op toe dat binnen de gebiedsaanduiding “geluidzone – industrie” enkel mag worden gebouwd indien wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Wet geluidhinder.

Dat betekent in dit geval concreet dat de woningen enkel mogen worden opgericht indien de geluidsbelasting kleiner is dan 55 dB(A) etmaalwaarde.

Uit de wetgeving vloeit verder voort dat binnen de geluidzone van een geluid gezoneerd industrieterrein geluidgevoelige objecten gerealiseerd worden, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Alleen bij geluidbelastingen kleiner of gelijk aan 55 dB(A) is de bouw van geluidgevoelige objecten mogelijk, tenzij er dove gevels worden toegepast.

Wanneer de geluidsbelasting hoger is dan 50 dB(A) dient op basis van het wettelijk systeem een hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen. Om die reden dient die procedure dan ook verplicht te worden doorlopen indien en voor zover van een geluidsbelasting hoger dan 50 dB(A) sprake is.

De gemeente heeft als bevoegd gezag aldus geen keuze: de wijze waarop dient te worden omgegaan met een bepaalde geluidbelasting en de vraag wanneer een procedure grenswaarde dient te worden doorlopen is daarmee wettelijk vastgelegd. De gemeente kan daar ook niet van afzien en/of afwijken.

Om die reden is het vanuit niet nodig c.q. noodzakelijk om die verplichting (die reeds bestaat op basis van de wet in formele zin, de Wet geluidhinder) toe te voegen aan de planregels.

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen van reclamanten 1 en 2 zijn deels ongegrond voor wat betreft onderdeel 1 van die zienswijze. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan en meer specifiek de planregels. Voor wat betreft onderdeel 2 is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze van indiener 3

Brief d.d. 21 juli 2022 (kenmerk 00868540)

Algemeen

Door reclamant wordt aangegeven dat de zienswijze enkel betrekking heeft op het onderdeel van het bestemmingsplan dat ziet op de mogelijkheid om ter plaatse 20 appartementen te realiseren.

Onderdeel 1

Appellant geeft aan dat appellant gefrustreerd is dat de ontwikkelende partij niet met de buurt om de tafel heeft gezeten om het plan te bespreken. Hierdoor lijkt het erop dat het plan er door is gedrukt bij de gemeente. Appellant heeft aan dat aanvankelijk wel een voorlichtingsbijeenkomst was gepland maar dat die uiteindelijk door de uitbraak van COVID-19 niet is doorgegaan. Er heeft evenwel geen digitale bijeenkomst plaatsgevonden en ook is achterwege gelaten om een nieuwe bijeenkomst te organiseren.

Reactie:

Zoals door appellant al aangegeven is het juist dat de ontwikkelende partij het voornemen had om de omgeving te betrekken bij de planvorming. In dat kader heeft onder meer op 1 oktober 2020 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden over het plan. Tijdens die bijeenkomst werden aan de hand van een toelichting en vragen de ontwikkelingen rondom het plan besproken en werd ook nadere informatie gegeven.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

Het is uiteraard te betreuren dat achteraf moet worden vastgesteld dat appellant meent dat het plan niet is besproken met de buurt. Voor zover dat mogelijk is, heeft dat wel plaatsgevonden maar naar de mening van appellant kennelijk onvoldoende. Het had wellicht beter geweest om (nog) actiever te communiceren over het plan en daarbij de buurt meer te betrekken. In dat kader geldt overigens dat vanuit de buurt weinig zienswijzen zijn ontvangen.

Er is geen sprake van een plan dat er “doorheen is gedrukt”. Indien dat beeld is ontstaan, dan is dat ten onrechte en ook zeker niet beoogd. Over het plan en de ontwikkeling heeft wel uitvoerig overleg plaatsgevonden alvorens het plan in deze vorm in procedure werd gebracht.

De zienswijze ziet met name op de communicatie ter zake het plan en daarmee niet op de inhoud van het plan en/of de formele procedure. Om die reden dient de zienswijze ongegrond te worden verklaard.

Het ongegrond verklaren van de zienswijze op dit onderdeel neemt overigens niet weg dat aan de ontwikkelende partij zal worden verzocht om onder meer met appellant in overleg te treden.

Dit eerste onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Onderdelen 2 en 3

Namens appellant wordt aangegeven dat zij zich inhoudelijk niet kan vinden in het plan. De reden daarvoor is dat zij, door ervaringen uit het verleden, vooral bang is voor de psychiatrische patiënten die (mogelijk) gehuisvest gaan worden in de zorgwoningen. Appellant acht de omschrijving van de doelgroep nogal vaag en ruim.

Reactie:

Ondanks dat het niet geheel duidelijk is wat appellant op dit onderdeel exact naar voren brengt, wordt er vanuit gegaan dat appellant twijfels heeft bij de mogelijke huisvesting van psychiatrische patiënten in het deel van het plan dat ziet op de zorgwoningen. Daarbij is niet duidelijk waarop die twijfels betrekking hebben.

Aan de Carmelstraat 23 in Beek is het Zorghuis Beek gevestigd. Het voornemen is op gericht om het zorghuis uit te breiden met 12 eerstelijnsverblijfskamers (ELV) en verder wil men 20 zorgappartementen realiseren. De ontwikkeling ziet toe op realisatie van die woningen in de huidige tuin van het voormalige Carmelitessenklooster.

Het gebruik als zorgappartementen past in principe binnen de maatschappelijke bestemming. Ter plekke van de gewenste aanbouw en nieuwbouw is in het geldende bestemming enkel nog geen bouwvlak opgenomen. Om die reden is het niet mogelijk om op grond van het vigerende bestemmingsplan rechtstreeks (dus zonder af te wijken van het bestemmingsplan) een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te verlenen. Om die reden is voorzien in het voorliggende bestemmingsplan.

Er is dus geen sprake van een wijziging van de geldende bestemming; de bestemming blijft immers – in vergelijking tot het geldende bestemmingsplan – hetzelfde. Op basis van dat geldende bestemmingsplan was het aldus ook mogelijk om te voorzien in de huisvesting zoals is voorzien in het nu voorliggende bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster”.

Voor wat betreft de toekomstige bewoners geldt het navolgende.

De BILA groep zocht naar een woonvoorziening bestaande uit twintig zelfstandige woningen plus een gemeenschappelijke ruimte. De gemeenschappelijke ruimte is bestemd voor gezamenlijk gebruik door de bewoners, voor een klein kantoortje voor de begeleiding en ruimte voor de slaapwacht, onderdeel van de begeleiding.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

De BILA groep is een ouderinitiatief dat zich sterk maakt voor de realisatie van een woonvoorziening voor mensen met een autisme spectrum stoornis (afgekort “ASS”). Zelfstandig wonen is voor deze mensen een onmogelijke taak, maar een instelling is overbodig.

Als men de diagnose autismspectrumstoornis (ASS) heeft, betekent dat dat informatie in de hersenen anders verwerkt dan bij de meeste andere mensen. Een dergelijke stoornis is niet bij iedereen hetzelfde, de kenmerken kunnen per persoon verschillen. Die kenmerken hebben wel altijd te maken met twee dingen: (1) hoe men met andere omgaat en (2) hoe men zich gedraagt.

De huisvesting en de het mogelijk maken van die huisvesting voor mensen met ASS past binnen het huidige gebruik en binnen de bestaande context van de gehele ontwikkeling. Er is geen enkele objectieve indicatie dat die huisvesting tot problemen – in welke vorm dan ook – zal leiden.

In die zin is voorzien in het plan in een ontwikkeling die in overwegende mate in overeenstemming is met de huidige bestemming en ook ruimtelijk aanvaardbaar is.

Het mogelijke risico dat appellant mogelijk voor ogen heeft – te weten dat er bewoners worden gehuisvest die een gevaar zouden kunnen zijn voor hun omgeving – wordt dan ook niet gedeeld.

Die vrees vormt ook geen aanleiding om te komen tot een aanpassing en/of wijziging van het bestemmingsplan.

Dit derde deel van de zienswijze is ongegrond.

Onderdeel 4

Appellant geeft aan dat zij meent dat de aanwezige bomen ter plaatse niet moeten wijken voor nieuwbouw. De kap van bomen zal ook een onwenselijk effect hebben op de leefomgeving van de dieren.

Reactie:

De bestaande groenvoorzieningen en bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en waar nodig wordt een gecompenseerd conform de daarvoor geldende uitgangspunten. Er zullen echter wel bomen moeten worden geveld om te kunnen voorzien in de nieuwbouw. Dat is ook inherent aan een dergelijke ontwikkeling.

De vraag is echter of daarmee sprake is van een ontwikkeling die ten koste gaat van de natuur en de leefomgeving voor de dieren. In dat kader heeft onderzoek plaatsgevonden en daaruit volgt dat in ieder geval geen gevaar bestaat voor de beschermde diersoorten. Dat er bomen moeten worden gekapt, betekent verder ook niet dat daarmee sprake is van effecten op de leefomgeving voor de dieren die onaanvaardbaar zouden zijn. De bestaande wet- en regelgeving biedt daarbij een waarborg dat van een onevenredige of niet juiste aantasting geen sprake is.

In deze zienswijze wordt geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

In het kader van de toetsing aan de Wnb zal nog wel nader worden ingegaan op de effecten op de dieren.

Deze zienswijze is ongegrond.

Onderdelen 5 en 6

Een dergelijk initiatief past volgens appellant beter binnen een zorgboerderij of een anderszins rustiger omgeving. Volgens appellant hoort deze ontwikkeling niet aan het einde van een woonwijk waar in de directe nabijheid al een appartementencomplex met veel buitenlandse bewoners en kinderen gelegen is. Het zou mede om die reden ook minder bezwaarlijk zijn indien de uitgang aan de kant zou worden gerealiseerd.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

Reactie:

Het plan wordt gerealiseerd op een locatie waar reeds sprake is van een bestemming “maatschappelijk” en waarbij ook reeds sprake is van de nodige bebouwing. Het plan is gelegen binnen de kern Beek en sluit aan op het beleid van de gemeente beek; in alle opzichten.

Vanwege de geschiktheid van het bestaande pand, de locatie, de omvang en de bestemming is de invulling zoals voorzien in het bestemmingsplan planologisch aanvaardbaar. Er zijn geen planologische belemmeringen die in de weg staan aan de ontwikkeling op deze specifieke locatie.

Het standpunt c.q. de stelling van appellant dat een zorgboerderij geschikter zou kunnen zijn, doet aan de gemaakte keuzes en de invulling van het plan geen afbreuk. Dat staat nog los van de vraag of er wel een dergelijke zorgboerderij beschikbaar is. Er is in ieder geval niet gebleken van een geschikte alternatieve locatie.

Het gegeven dat er reeds een appartementencomplex is gelegen, is geen reden om aan te nemen dat de nu voorliggende voorziene ontwikkeling niet inpasbaar is. De ontwikkeling zoals voorzien in het plan sluit immers nauw aan bij de bestaande bebouwing en de (huidige) gebruiksmogelijkheden.

De vrees dat de ontwikkeling zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op de omgeving wordt niet objectief onderbouwd en bovendien ook niet gedeeld. Er is geen objectief argument om aan te nemen dat de locatieontwikkeling zal leiden tot een zodanige toename van het gebruik dat daardoor in combinatie met de bestaande gebouwen in de omgeving een onaanvaardbare situatie zal ontstaan.

De aanwezigheid van het door appellant genoemde appartementencomplex maakt geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. De argumenten vormen dan ook geen aanleiding om tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

<i>De onderdelen van de zienswijze zijn ongegrond.</i>

Onderdeel 7

Appellant vreest dat sprake is van waardevermindering van haar woning indien de ontwikkeling doorgaat.

Reactie:

Los van de vraag of wel sprake is van een nadeligere planologische situatie geldt dat de bestemming van het geldende bestemmingsplan wordt voortgezet. In die zin is het zeer de vraag of de ontwikkeling voor wat betreft het gebruik een grondslag vormt voor een vergoeding van planschade.

Als men meent dat er enig nadeel ontstaat door deze ontwikkeling, kan een verzoek tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Dit staat los van de bestemmingsplanprocedure. Het bevoegd gezag zal dat verzoek dan beoordelen rekening houdend met de wet- en regelgeving.

De mogelijk dat een dergelijk verzoek om planschade kan worden ingediend, staat niet in de weg aan de planologische argumenten om de ontwikkeling ter plaatse mogelijk te maken. In die zin is het plan dus uitvoerbaar en vormt het aspect planschade geen reden voor de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

<i>Dit zevende onderdeel van de zienswijze is ongegrond.</i>

Onderdeel 8

Appellant geeft aan dat de huisvesting van ouderen ter plaatse wel op haar instemming zou kunnen rekenen.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

Reactie:

Doelstelling is dat wordt voorzien in de behoefte voor huisvesting van de specifieke doelgroep en dat is in dit geval niet de huisvesting van ouderen ter plaatse. Dat appellant met de huisvesting van ouderen wel zou kunnen instemmen, is rechte dan ook niet relevant.

De vraag of een andere doelgroep wel wenselijk is, staat verder niet in de weg aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit aspect vormt dan ook geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

<i>Dit laatste onderdeel van de zienswijze is ongegrond.</i>

Conclusie:

De ingediende zienswijzen zijn ongegrond.
--

Zienswijzen van indiener 4

Brief d.d. 26 juli 2022 (zonder kenmerk) geregistreerd op 27 juli 2022 met kenmerk 22ink03329

Onderdeel 1

Appellant geeft aan dat het terrein van de Karmelietessenklooster een archeologisch waardevol gebied is. Direct grenzend aan het bestemmingsplan ligt een archeologisch zeer waardevol gebied.

Tijdens onderzoek in 2014 is gebleken dat onder andere een Bandkeramische nederzetting is aangetroffen. Het is niet noodzakelijk dat voorafgaand aan de bouw een archeologische opgraving moet plaatsvinden op het thans niet bebouwde deel van het bestemmingsplan.

Reactie:

Door appellant wordt terecht naar voren gebracht dat het plangebied is gelegen in een omgeving met archeologische waarden.

Op de Archeologische Advieskaart van de gemeente Beek is het plangebied immers aangeduid als een gebied van middelhoge en hoge archeologische waarde (aangeduid met de categorieën 3 en 4).

Ter bescherming van die archeologische waarden kan het bevoegd gezag, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Bij ingrepen boven de 2.500 m² dient een nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Het planvoornemen overschrijdt deze oppervlakte en om die reden heeft eerder ook al nader onderzoek plaatsgevonden; van het gehele plangebied.

In november 2020 is door Econsultancy een zogenaamde Programma van Eisen voor het zogenaamde proefsleuvenonderzoek opgesteld. Dit programma is ook goedgekeurd en zal dus nog moeten uitgevoerd. Hiermee is reeds gewaarborgd dat de archeologische waarden in acht worden genomen voor wat betreft het gehele plangebied. Dat is ook in lijn met hetgeen door appellant naar voren wordt gebracht.

Als extra waarborg geldt dat ook in het plan is voorzien in een bescherming door te werken met een zogenaamde dubbelbestemming. De archeologische waarden worden daarmee beschermd met een archeologische dubbelbestemming die archeologisch onderzoek in bepaalde gevallen noodzakelijk en verplicht maakt.

Op grond van artikel 5 van de planregels zijn de voor 'Waarde - Archeologie 1' (gebied van archeologische waarde) aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

Op de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd en op dit verbod kan enkel een uitzondering wordt gemaakt:

- a. indien de bodemversturende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 250 m²;
- b. indien de bodemversturende ingreep minder diep is dan 30 cm vanaf maaiveld;
- c. op gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij de onderbouw van het gebouw ook niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw;
- d. op bouwprojecten waarvoor een reguliere omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
- e. op gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen selectiebesluit.

Kortom, het gegeven dat sprake is van archeologische waarden in en rondom het plangebied is betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan. Daarmee wordt ook tegemoet gekomen aan de inhoud van de zienswijze van reclamant. Formeel is die zienswijze weliswaar ongegrond maar dat neemt niet weg dat die zienswijze qua inhoud overeenkomt met hetgeen de gemeente voor ogen heeft met dit bestemmingsplan.

Deze zienswijze is ongegrond.

Conclusie:

De ingediende zienswijze is ongegrond en vormt geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie indiener 5

Brief d.d. 15 juli 2022 (kenmerk DOC-00299465) geregistreerd op 20 juli 2022 met kenmerk 22ink00181

Inhoud reactie (verkorte weergave)

Het voorontwerp-bestemmingsplan vormde eerder aanleiding tot het indienen van een reactie.

Het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan geeft eveneens aanleiding tot het indienen van een zienswijze. De gemeente wordt daarbij attent gemaakt op een aantal zaken.

Onderdeel 1

In artikel 10.1. van de planregels wordt ingegaan op de bouwregels in relatie tot het aspect geluid.

De bepaling zoals die is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van de regeling zoals die was opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan.

Naar de mening van de Provincie is de regeling niet correct omdat ook bij een lagere geluidbelasting dan 55 dB(A) de gemeente met een besluit hogere grenswaarde dient vast te leggen wat de geluidsbelasting op het geluidgevoelige object. Om die reden wordt door de Provincie verzocht om de planregeling aan te passen conform het voorstel zoals verwoord in de reactie.

Reactie:

Uit de wetgeving vloeit verder voort dat binnen de geluidzone van een geluid gezoneerd industrieterrein geluidgevoelige objecten gerealiseerd worden, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Alleen bij geluidbelastingen kleiner of gelijk aan 55 dB(A) is de bouw van geluidgevoelige objecten mogelijk, tenzij er dove gevels worden toegepast.

Wanneer de geluidsbelasting hoger is dan 50 dB(A) dient op basis van het wettelijk systeem een hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen. Om die reden dient die procedure dan ook verplicht te worden doorlopen indien en voor zover van een geluidsbelasting hoger dan 50 dB(A) sprake is.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

De Provincie heeft aangegeven dat een regeling zoals omschreven in de reactie wordt voorgestaan. De gemeente neemt deze reactie over in die zin dat de planregeling wordt aangepast in de lijn van het voorstel van de Provincie.

De reactie is inhoudelijk juist. De inhoud van deze reactie vormt aanleiding voor een aanpassing van de planregeling en meer specifiek het bepaalde in artikel 10 conform het voorstel van de Provincie.

Onderdeel 2

Door de Provincie wordt verwezen naar de inhoud van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en meer specifiek de passages omtrent de zorgwoningen. De strekking is dat zorgwoningen niet mogen concurreren met de reguliere woningvoorraad. Naar de mening van de Provincie is de bouw van zorgwoningen voldoende verankerd in het bestemmingsplan met dien verstande dat wordt verzocht om een aanpassing. Een aanpassing in die zin dat aan de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1. van de planregels na “zorgfuncties” wordt toegevoegd “waaronder zorgwoningen”.

De Provincie geeft verder aan dat in het plan wordt aangegeven dat sprake is van een toenemende behoefte c.q. vraag naar eerstelijnszorg en daarmee ook een behoefte aan zorgwoningen. De Provincie is van mening dat het plan op dit onderdeel nog nader gemotiveerd c.q. onderbouwd kan worden.

Reactie:

Het plan voorziet in het planologisch reguleren en verankeren van de mogelijkheid om ter plaatse zorgwoningen te kunnen realiseren. In dit kader is in de planregels geregeld dat de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccomodaties, medische-sociale functies, zorgfuncties, maatschappelijke en culturele functies.

Dat betekent dus concreet dat de bouw van zorgwoningen is verankerd in het voorliggende bestemmingsplan. Met deze bestemming is ook planologisch geregeld dat de betreffende woningen niet gaan concurreren met de reguliere woningvoorraad. Enkel al vanwege het gegeven dat reguliere woningen niet passen binnen de bepalingen van het bestemmingsplan.

Het voorstel van de provincie om aan de begripsbepalingen ook het woord “zorgfuncties” toe te voegen is vanuit planologisch oogpunt acceptabel en ook mogelijk. Dat betekent dat de begripsbepaling zal worden aangevuld met de termijn zorgfunctie en dat daarmee duidelijk is dat het gaat om “zorgfuncties waaronder zorgwoningen”.

Voor wat betreft de regionale behoefte geldt dat in de toelichting reeds uitgebreid wordt ingegaan op de onderbouwing van die behoefte en de toenemende vraag. Dat de initiatiefnemer dit heeft aangegeven, is te verklaren uit het gegeven dat die ook verantwoordelijk is voor het aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing en daarmee ook voor het inzichtelijk maken van de toenemende vraag.

Vanuit initiatiefnemer is ook inzicht gegeven in de daadwerkelijke invulling van het plan. Daaruit volgt dat de te realiseren voorzieningen reeds verhuurd zijn. Dat betekent dus concreet dat de zorgwoningen al zijn voorzien van huurders. Daarmee is duidelijk dat sprake is van concrete behoefte en dat die behoefte ook wordt ingevuld.

In die zin voldoet het bestemmingsplan dan ook aan de daaraan te stellen eisen en is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er geen behoefte zou bestaan.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is met het plan aangegeven waarom, wat en waaraan behoefte bestaat en die behoefte sluit nauw aan bij het regionaal en gemeentelijk beleid.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

Bij deze behoefte gaat het, blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling, niet alleen om de kwantitatieve behoefte. Het kan ook gaan om de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling (vgl. uitspraak van de Afdeling van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, onder 9).

Met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De ladder voor duurzame verstedelijking is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Voor zover nodig zal de toelichting op dit onderdeel worden aangepast c.q. aangevuld met de navolgende passage:

“Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied. Het marktgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio.

In de Woonvisie 2018-2035, Samen bouwen veur Baek is het woonbeleid voor de gemeente Beek geformuleerd en wordt daarmee een Beekse invulling gegeven aan de Structuurvisie Wonen ZuidLimburg. De gemeente focust op het toevoegen van het juiste woonproduct op de juiste plek en het informeren van burgers dat de toekomstige woonwens niet alleen door nieuwbouw kan worden vervuld. Met het toevoegen van de juiste woningen wil de gemeente doorstroming, beweging op de woningmarkt, mogelijk maken. Ook en vooral verbouw van de eigen woning en langer in de eigen (al dan niet aangepaste) woning blijven is een van de mogelijke oplossingen om een woning passend bij de woonwens te hebben/krijgen.

De gemeenten Beek, Beekdaelen, Sittard-Geleen en Stein hebben samen een strategische visie over wonen opgesteld. De transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek is in 2020 vastgesteld. Hiermee willen de gemeenten gericht vraag en aanbod van woningen binnen de regio beter op elkaar afstemmen.

De Transformatievisie speelt in op de toekomstige trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Zoals vergrijzing, een veranderende bevolkingssamenstelling en mogelijke daling van de bevolking. De Transformatievisie Westelijke Mijnstreek geeft sturing aan hoe het woningaanbod moet worden aangepast naar de veranderende woningbehoeftes. Uit deze visie volgt onder meer dat ook sprake is van een toename aan wonen met zorg en levensloopgeschiktheid van woningen.

Voor de uitdagingen die zich situeren op het niveau van de woningvoorraad en de woningtypes schuift de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek de kwaliteitszeef naar voor als afwegingskader, die enkele belangrijke uitdagingen goed samenvat. Nieuwe ontwikkelingen, plannen, vervangbouw moeten deze kwaliteitszeef doorstaan.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

De vier grote lijnen waarop de woningmarktontwikkelingen worden (af)getoetst zijn (volgens Companen & Buro 5, 2011):

- Het wonen met zorg en levensloopgeschiktheid van woningen*
- Het aansluiting zoeken op de kansrijke woningmarktsegmenten*
- Inbreiding boven uitbreiding*
- Het versterken van het woonmilieu*

Uit de uitgevoerde analyse blijkt dat deze lijnen actueel blijven, maar dat ze naar concrete invulling geactualiseerd en verfijnd kunnen worden. Zeker wat betreft het versterken van het woonmilieu en het werken aan de leefkwaliteit van álle kernen is een nieuwe, bredere benadering aan de orde.

Uit de visie vloeit aldus voort dat ingezet dient te worden op het versterken van de mogelijkheid tot wonen in combinatie met zorg.

De gemeente zoekt binnen de subregionale afspraken en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg naar de maximale mogelijkheden om de leemte op de woningmarkt (in regionaal verband) op te vullen en zo de doorstroming op de woningmarkt weer op gang te brengen.

Hierbij wordt onder andere ingezet op het realiseren van een passend woningaanbod, met speciale aandacht voor de doelgroepen jongeren-starters, gezinnen en senioren. Nieuwe woonvormen zoals meergeneratiewoningen c.q. generatieneutrale woningen, kompaswoningen, (tijdelijke) zorgwoningen, mantelzorgwoningen, familiewoningen en collectief particulier opdrachtgeverschap enz. kunnen hierbij mogelijk oplossingen bieden.

Met voorliggend initiatief wordt voorzien in een woonvorm voor mensen die afhankelijk zijn van de zorg zoals die wordt geboden. Tevens wordt hiermee voorzien in zorgwoningen die niet zijn voorzien in de regio en dat maakt duidelijk dat sprake is van een (toenemende) behoefte.

De reactie is inhoudelijk juist.

De inhoud van deze reactie vormt aanleiding voor een aanpassing van de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1. van de planregels in die zin dat na “zorgfuncties” wordt toegevoegd “waaronder zorgwoningen”.

Tevens zal de toelichting worden aangepast middels het opnemen van een passage waarin wordt ingegaan op de (toenemende) behoefte.

Onderdeel 3

De Provincie merkt op dat de conclusie van het aanvullend onderzoek vleermuizen en marterachtigen inhoudende dat de vliegroutes en het foerageergebied behouden blijven niet wordt gedeeld.

De Provincie maakt uit de stukken op dat de vliegroutes worden vernietigd dan wel worden verstoord door het plan. Op basis van de vleermuizenwaarneming dient op grond van de verbodsbepaling ex artikel 3.5 Wnb een soortenonthefving te worden aangevraagd. De Provincie onderbouwt haar standpunt dat in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden overwogen of de Wnb op voorhand aan de uitvoerbaarheid in de weg staat.

Reactie:

De Wnb verplicht vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen geen aanwezige beschermde plant- of diersoorten en groei- of verblijfplaatsen aantasten. In november 2019 is een quickscan uitgevoerd waaruit naar voren is gekomen dat de aanwezige bebouwing en de bomen in de kloostertuin geschikt zijn voor vleermuizen. En dat daarnaast marterachtigen in de kloostertuin zouden kunnen voorkomen.

Alle in Nederland levende vleermuizen zijn beschermd door de Wnb, onder artikel 3.5 (Habitatrichtlijn). Daarnaast zijn marterachtigen in Limburg beschermd onder artikel 3.10 van de Wnb (overige soorten).

Nota beantwoording zienswijzen en reacties bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

Het in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde objectieve onderzoek heeft volgens de deskundigen/onderzoekers aangetoond dat er geen verblijfplaatsen binnen de invloedssfeer van de voorgenomen bouwplannen in het plangebied aanwezig zijn.

Wel zijn er volgens de deskundigen/onderzoekers vliegroutes en foerageergebieden voor de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger aanwezig ter plaatse van de geplande werkzaamheden. De locatie waar wel verblijfplaatsen zijn vastgesteld is in het verleden al gerenoveerd en hier vinden nu geen werkzaamheden plaats bij de geplande wijziging binnen het plangebied. De vliegroutes voor de vleermuizen en het foerageergebied zullen volgens de deskundige behouden blijven.

Uit het ‘Aanvullend onderzoek vleermuizen en marterachtigen’ van Florauna advies blijkt het volgende:
“Er zijn geen verblijfplaatsen binnen de invloedssfeer van de voorgenomen bouwplannen in het plangebied aanwezig. Wel zijn er vliegroutes en foerageergebieden voor de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger aanwezig ter plaatse van de geplande werkzaamheden. De locatie waar wel verblijfplaatsen zijn vastgesteld is in het verleden al gerenoveerd en hier vinden nu geen werkzaamheden plaats bij de geplande wijziging binnen het plangebied. De vliegroutes voor de vleermuizen en het foerageergebied zullen behouden blijven. Bij de voorgenomen plannen zullen wel bomen geveld worden en wordt nieuwbouw gerealiseerd. Maar gedurende de uitvoer van de werkzaamheden kunnen vleermuizen de functie van vliegroute en foerageergebied blijven gebruiken, evenals na de afronding van de werkzaamheden. Het is wel van belang om gedurende de nachtelijke uren het verlichten van vliegroutes en foerageergebieden te vermijden en enkel werkzaamheden uit te voeren tijdens de daglichtperiode (tussen zonsopkomst en zonsondergang). Als wel nachtelijke verlichting wordt gevoerd kan dit een overtreding van de verbodsbepalingen opleveren zoals vastgesteld in de Wnb. Er is dan wel een ontheffing noodzakelijk.”

Uit het onderzoek van Florauna blijkt aldus dat het leefgebied (foerageergebied) behouden blijft, er blijft namelijk voldoende groen aanwezig om als leefgebied te fungeren. Houtopstanden worden enkel geveld ter plaatse van de nieuwe bebouwing, ter plaatse van nieuwe verharding en waar nodig ter realisatie van de binnentuin.

Als de aannemer vóór zonsopgang en na zonsondergang wil bouwen, dan is een ontheffing Wet natuurbescherming benodigd. Het verlenen van de ontheffing is haalbaar, omdat er ten eerste geen sprake is van verlies van leefgebied is en ten tweede voldoende alternatief leefgebied in de directe omgeving aanwezig is. Een mitigatieplan voor bouwen met verlichting gedurende de nachtelijke uren is ruimtelijk uitvoerbaar. De eventuele aanwezigheid van voornoemde soorten staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van de Wet natuurbescherming daarom niet in de weg.

<i>Deze zienswijze is ongegrond.</i>

Onderdeel 4:

Volgens de Provincie is op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan het bouwvlak van het bestaande klooster niet aangeduid met de aanduiding “bouwvlak”. Deze omissie geldt tevens voor de dubbelbestemming “Waarde – cultuurhistorie”.

Ook de muur rondom het klooster is niet als zodanig te herkennen op de verbeelding. Het gaat in dit geval om bevindingen ten aanzien van het bestemmingsplan zoals dat werd ingediend bij de Provincie.

Bij het ontwerp-bestemmingsplan zoals dat is gepubliceerd op de website ruimtelijkeplannen.nl is dat niet het geval.

De Provincie verzoekt dan ook om de versie te gebruiken.

Reactie:

De Provincie heeft terecht vastgesteld dat het plan zoals dat aan de Provincie werd gestuurd abusievelijk een aantal verbeeldingen ontbeert en dat daarmee sprake is van een aantal omissies in dat plan.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

De Provincie geeft zelf al aan dat die omissies zich niet voordoen voor wat betreft het ontwerp-bestemmingsplan zoals dat ter inzage is gelegd c.q. is gepubliceerd op de website ruimtelijkeplannen.nl.

Kortom, conform verzoek van de Provincie zal de versie zoals die eerder door de gemeente is gepubliceerd op de website ruimtelijkeplannen.nl worden gebruikt bij de zogenaamde registratie ruimtelijke plannen. Dit om te waarborgen dat het juiste bestemmingsplan met de juiste verbeelding, tekening en voorschriften wordt gehanteerd.

De reactie is inhoudelijk juist.

De reactie leidt weliswaar niet tot aanpassing van het bestemmingsplan maar zal worden meegenomen bij de registratie ruimtelijke plannen zodat de volledige en juiste versie wordt geregistreerd.

Onderdeel 5:

De Provincie wijst erop dat er momenteel een wijziging in voorbereiding is van de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het ligt in de planning dat deze verordening in de eerste helft van oktober 2022 in werking zal treden. Indien de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan na de inwerkingtreding van de gewijzigde Omgevingsverordening Limburg 2014 zal plaatsvinden dan dient voor wat betreft de onderwerpen wonen en na-ijlende effecten steenkoolwinning te worden voldaan aan de nieuw geformuleerde instructieregels voor nieuwe planvoorraad wonen en na-ijlende effecten steenkoolwinning.

Reactie:

De vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan zal plaatsvinden voor de inwerkingtreding van de gewijzigde Omgevingsverordening Limburg 2014. Daarbij geldt dat dit bestemmingsplan reeds lange tijd in voorbereiding is en dat eerder ook niet is aangegeven dat op die onderdelen mogelijk nog een aanvulling en/of wijziging zou moeten plaatsvinden. Het is geen eenvoudige opgave om een dergelijk bestemmingsplan nog te moeten aanpassen aan wijzigingen die zich kennelijk voordoen vlak voor of nagenoeg gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor zover nodig geldt dat uit bestudering van de gewijzigde Omgevingsverordening en de reactie van de Provincie is gebleken dat het gaat om de nieuw geformuleerde instructieregels voor nieuwe planvoorraad wonen en na-ijlende effecten steenkoolwinning.

Ten aanzien van de planvoorraad geldt uit artikel 2.4.2. van de wijziging volgt dat bij de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Het voorliggende plan voorziet niet in reguliere woonvoorraad maar in het planologisch mogelijk maken van zorgwoningen met een zorgfunctie. In die zin geldt dat het in deze niet gaat om het realiseren van reguliere woningen zoals beoogd in voormeld artikel.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

Ten aanzien van de na-ijlende effecten steenkoolwinning geldt dat op basis van de wijziging van de verordening dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in de gemeenten Brunssum, Beekdaelen, Heerlen, Landgraaf, Voerendaal, Kerkrade, Simpelveld, Beek, Sittard-Geleen en Stein mogelijk maakt, beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning.

Rijk, provincie en betrokken gemeenten hebben gezamenlijk een maatschappelijke verantwoordelijkheid voor een veilige leefomgeving. In de bestuurlijke overleggen tussen de betrokken overheden is eerder afgesproken dat de benodigde maatregelen die voortvloeien uit de aanbevelingen van IHS en de CA overgenomen en uitgevoerd worden. Daarmee worden eventuele negatieve effecten van de voormalige steenkoolwinning zo veel als mogelijk voorkomen.

In opdracht van het Ministerie van Economische Zaken is (in 2016) onderzoek gedaan naar de effecten van vroegere steenkoolwinning. Dat onderzoek is mede op aandringen van de regio (provincie Limburg en betrokken gemeenten) uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek is besloten een aantal maatregelen te treffen.

De belangrijkste maatregelen zijn het monitoren van verschillende onderzochte na-ijlende effecten van de steenkoolwinning, het treffen van maatregelen bij zes industriële schachten en het voor zover nodig, proportioneel en uitvoerbaar, saneren van historische schachten.

Het voorliggende plan voorziet in een wijziging van de bestemming en het realiseren van extra woningen in bestaand stedelijk gebied van de gemeente Beek. Het plan is daarmee gelegen in het deel van de gemeente Beek dat valt buiten de werking van het – kort gezegd – risicogebied. Dat betekent dat de op basis van onderzoek geconstateerde en mogelijke risico's zich niet zullen voordoen ter plaatse van het plangebied zoals dat voorligt.

Daarbij zal verder overigens ook geen sprake zijn van een ingreep in de bodem die gevolgen heeft c.q. kan hebben voor de reeds bestaande effecten van steenkoolwinning. In die zin brengt het bestemmingsplan daarin geen wijziging en dat betekent dat dit verder ook niet hoeft te leiden tot een aanpassing van de planregels of de plankaart.

Gelet op het advies van de Provincie zal de toelichting op dit onderdeel worden aangevuld met een samenvatting van deze reactie.

De reactie is inhoudelijk juist.

Ongeacht de vraag of het bestemmingsplan voor of na inwerkingtreding van de gewijzigde verordening wordt vastgesteld, zal de toelichting worden aangevuld. Die aanvulling is dan een zakelijke samenvatting van de reactie.

Onderdeel 6

De Provincie geeft aan dat in de toelichting wordt aangegeven dat niet geïnfiltreerd wordt in de bodem maar dat vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater (de Keutelbeek). Indien alsnog zou worden besloten om over te gaan voor infiltreren dan is dat volgens de Provincie gewenst om dat te doen volgens de Voorkeurstabel Afkoppelen en om geen uitlogende materialen bij de bouw te gebruiken.

Reactie:

Op basis van de bodemopbouw en textuur wordt infiltratie op voorhand niet doelmatig geacht. Vanuit de tijdelijke bergingsvoorziening zal (hemel)water eventueel gedoseerd en vertraagd worden afgevoerd op het oppervlaktewater. De vertraagde afvoer dient afgestemd te worden op de maximale afvoernorm en mag niet meer bedragen dan 2 l/s/ha.

**Nota beantwoording zienswijzen en reacties
bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”**

De reactie is inhoudelijk juist. De reactie heeft niet tot gevolg dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld op dit onderdeel.

Conclusie:

De inhoud en strekking van de zienswijzen vormen aanleiding vormt voor aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

IV. BEANTWOORDING OVERIGE REACTIE

In het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is nog een separate reactie ontvangen, welke reactie worden meegenomen in de voorliggende nota van beantwoording.

De reactie wordt vanwege het overzicht aangeduid als appellant/indiener 6.

Reactie indiener 6

E-mail d.d. 27 juni 2022 (zonder kenmerk)

Inhoud reactie (verkorte weergave)

Het plan voldoet niet aan de gestelde eisen van het Waterschap. Daarbij wordt verwezen naar de inhoud van de eerder door het waterschap verzonden brief van 14 juli 2021. In dat kader wordt vastgehouden aan het advies om bestaand en nieuw verhard af te koppelen en te bergen. Het vertraagd lozen op de Keutelbeek kan maar is dan wel vergunningsplichtig.

Reactie:

In het bestemmingsplan is al aangegeven dat rekening zal worden gehouden met de inhoud van de reactie van het waterschap. Dat betekent concreet dat de ontwikkelende partij in overleg zal treden met de gemeente en in dat kader zal dan ook rekening worden gehouden met een mogelijke herinrichting van de Keutelbeek.

De reactie is in die zin aanleiding om nader overleg en afstemming te plaatsvinden met als doel om rekening te houden met de door het Waterschap naar voren gebrachte aspecten.

Conclusie:

De ingekomen reactie vormt op zich geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan met dien verstande dat wel rekening zal worden gehouden met de reactie en visie bij de uitvoering van het plan.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

V. WIJZIGINGEN

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

1. Aan de verbeelding van de huidige kloostermuur wordt op de plankaart behorend bij het bestemmingsplan de aanduiding “geluidwerende (klooster) muur” toegekend en tevens in de legenda opgenomen.
2. In artikel 3 van de planregels wordt in de lijn van de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen inhoudende dat geen sprake is van strijdig gebruik van de zorgwoningen indien en voor zover de geluidwerende kloostermuur aanwezig is.
3. De artikelen 10.1.2. tot en met 10.1.4 van de planregels behorend bij het bestemmingsplan worden gewijzigd in de navolgende zin:
*“10.1.2 Verbod
Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd.
10.1.3 Omgevingsvergunning
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1.2, met dien verstande dat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai aan de gevels van de te realiseren geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.
10.1.4 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de gebiedsaanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien door de zonebeheerder middels besluitvorming een wijziging in de zone is aangebracht”.*
4. De bestemmingsomschrijving in artikel 3.1. van de planregels wordt aangepast in die zin dan na “zorgfuncties” wordt toegevoegd “*waaronder zorgwoningen*”.
5. In paragraaf 3.2.3. onder c (“Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?”) van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan wordt de navolgende passage opgenomen:
“Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied.

Het marktgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. In de Woonvisie 2018-2035, Samen bouwen voor Baek is het woonbeleid voor de gemeente Beek geformuleerd en wordt daarmee een Beekse invulling gegeven aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De gemeente focust op het toevoegen van het juiste woonproduct op de juiste plek en het informeren van burgers dat de toekomstige woonwens niet alleen door nieuwbouw kan worden vervuld. Met het toevoegen van de juiste woningen wil de gemeente doorstroming, beweging op de woningmarkt, mogelijk maken. Ook en vooral verbouw van de eigen woning en langer in de eigen (al dan niet aangepaste) woning blijven is een van de mogelijke oplossingen om een woning passend bij de woonwens te hebben/krijgen.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

De gemeenten Beek, Beekdaelen, Sittard-Geleen en Stein hebben samen een strategische visie over wonen opgesteld. De transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek is in 2020 vastgesteld. Hiermee willen de gemeenten gericht vraag en aanbod van woningen binnen de regio beter op elkaar afstemmen.

De Transformatievisie speelt in op de toekomstige trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Zoals vergrijzing, een veranderende bevolkingssamenstelling en mogelijke daling van de bevolking. De Transformatievisie Westelijke Mijnstreek geeft sturing aan hoe het woningaanbod moet worden aangepast naar de veranderende woningbehoeftes. Uit deze visie volgt onder meer dat ook sprake is van een toename aan wonen met zorg en levensloopgeschiktheid van woningen.

Voor de uitdagingen die zich situeren op het niveau van de woningvoorraad en de woningtypes schuift de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek de kwaliteitszeef naar voor als afwegingskader, die enkele belangrijke uitdagingen goed samenvat. Nieuwe ontwikkelingen, plannen, vervangbouw moeten deze kwaliteitszeef doorstaan.

De vier grote lijnen waarop de woningmarktontwikkelingen worden (af)getoetst zijn (volgens Companen & Buro 5, 2011):

- Het wonen met zorg en levensloopgeschiktheid van woningen*
- Het aansluiting zoeken op de kansrijke woningmarktsegmenten*
- Inbreiding boven uitbreiding*
- Het versterken van het woonmilieu*

Uit de uitgevoerde analyse blijkt dat deze lijnen actueel blijven, maar dat ze naar concrete invulling geactualiseerd en verfijnd kunnen worden. Zeker wat betreft het versterken van het woonmilieu en het werken aan de leefkwaliteit van alle kernen is een nieuwe, bredere benadering aan de orde. Uit de visie vloeit aldus voort dat ingezet dient te worden op het versterken van de mogelijkheid tot wonen in combinatie met zorg.

De gemeente zoekt binnen de subregionale afspraken en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg naar de maximale mogelijkheden om de leemte op de woningmarkt (in regionaal verband) op te vullen en zo de doorstroming op de woningmarkt weer op gang te brengen.

Hierbij wordt onder andere ingezet op het realiseren van een passend woningaanbod, met speciale aandacht voor de doelgroepen jongeren-starters, gezinnen en senioren. Nieuwe woonvormen zoals meergeneratiewoningen c.q. generatieneutrale woningen, kompaswoningen, (tijdelijke) zorgwoningen, mantelzorgwoningen, familiewoningen en collectief particulier opdrachtgeverschap enz. kunnen hierbij mogelijk oplossingen bieden.

Met voorliggend initiatief wordt voorzien in een woonvorm voor mensen die afhankelijk zijn van de zorg zoals die wordt geboden. Tevens wordt hiermee voorzien in zorgwoningen die niet zijn voorzien in de regio en dat maakt duidelijk dat sprake is van een (toenemende) behoefte”.

6. De toelichting behorend bij het bestemmingsplan wordt aangevuld met een nieuwe paragraaf 3.3.4 welke ingaat op de (aangekondigde) wijziging van de Omgevingsverordening Limburg 2014. Deze paragraaf luidt als volgt:

“3.3.4 Omgevingsverordening Limburg 2014 (wijziging)

Onderdeel : planvoorraad

Ten aanzien van de planvoorraad geldt uit artikel 2.4.2. van de wijziging van de Omgevingsverordening 2014 volgt dat bij de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

Nota beantwoording zienswijzen en reacties bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”

- rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Het voorliggende plan voorziet niet in reguliere woonvoorraad maar in het planologisch mogelijk maken van zorgwoningen met een zorgfunctie. In die zin geldt dat het in deze niet gaat om het realiseren van reguliere woningen zoals beoogd in voormeld artikel.

Onderdeel: na-ijlende effecten steenkoolwinning

Ten aanzien van de na-ijlende effecten steenkoolwinning geldt dat op basis van de wijziging van de verordening dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in de gemeenten Brunssum, Beekdaelen, Heerlen, Landgraaf, Voerendaal, Kerkrade, Simpelveld, Beek, Sittard-Geleen en Stein mogelijk maakt, beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning.

Rijk, provincie en betrokken gemeenten hebben gezamenlijk een maatschappelijke verantwoordelijkheid voor een veilige leefomgeving. In de bestuurlijke overleggen tussen de betrokken overheden is eerder afgesproken dat de benodigde maatregelen die voortvloeien uit de aanbevelingen van IHS en de CA overgenomen en uitgevoerd worden. Daarmee worden eventuele negatieve effecten van de voormalige steenkoolwinning zo veel als mogelijk voorkomen.

In opdracht van het Ministerie van Economische Zaken is (in 2016) onderzoek gedaan naar de effecten van vroegere steenkoolwinning. Dat onderzoek is mede op aandringen van de regio (provincie Limburg en betrokken gemeenten) uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek is besloten een aantal maatregelen te treffen.

De belangrijkste maatregelen zijn het monitoren van verschillende onderzochte na-ijlende effecten van de steenkoolwinning, het treffen van maatregelen bij zes industriële schachten en het voor zover nodig, proportioneel en uitvoerbaar, saneren van historische schachten.

Het voorliggende plan voorziet in een wijziging van de bestemming en het realiseren van extra woningen in bestaand stedelijk gebied van de gemeente Beek. Het plan is daarmee gelegen in het deel van de gemeente Beek dat valt buiten de werking van het – kort gezegd – risicogebied. Dat betekent dat de op basis van onderzoek geconstateerde en mogelijke risico's zich niet zullen voordoen ter plaatse van het plangebied zoals dat voorligt.

Daarbij zal verder overigens ook geen sprake zijn van een ingreep in de bodem die gevolgen heeft c.q. kan hebben voor de reeds bestaande effecten van steenkoolwinning.

**Nota beantwoording zienswijzen en reacties
bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster te Beek”**

VI. BIJLAGEN

De navolgende bijlagen maken onderdeel uit van dit rapport:

1. Ontwerp bestemmingsplan “Zorgwoningen Carmelitessenklooster” (incl. rapporten) met als nummer NL.IMRO.0888.BPCARMELITESSEN22-ON01;
2. Zienswijzen in het kader van het ontwerp bestemmingsplan Zorgwoningen Carmelitessenklooster;
3. Reacties in het kader van het ontwerp bestemmingsplan Zorgwoningen Carmelitessenklooster.

EINDE NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN REACTIES