GEMEENTE Nuth

Aan: Gedeputeerde Staten van Limburg
Postbus 5700
6202 MA MAASTRICHT

Nuth, 30 mei 2012
Verzonden, 30 MEI 2012

Onderwerp: zienswijzen ex artikel 3.8. lid 1 Wet ruimtelijke ordening; ontwerp bestemmingsplan Entree Centrum Nuth.

Geacht college,

Refererend naar de door u ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan Entree Centrum Nuth, delen wij u hierbij mede, dat de raad van de gemeente Nuth het onderhavige bestemmingsplan als ook het zienswijzenverslag tijdens de vergadering van 22 mei 2012 hebben vastgesteld.

Zoals uit het zienswijzenverslag blijkt, is besloten uw zienswijzen ongegrond te verklaren. Conform artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening zenden wij u hierbij een afschrift van dit verslag.
Het bedoelde artikel vereist dat wij dit bericht ook via elektronische weg aan u verzenden. Daarom zal deze brief met bijlagen op de genoemde verzenddatum naar uw mailadres postbus@prvlimburg.nl alsmede naar het mailadres van de behandelend ambtenaar verzonden worden.

Vertrouwende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens Burgemeester en Wethouders van Nuth,

F.J.M Arets
Manager afdeling Ruimte & Samenleving

Uw kenmerk:
2012/20022
Ons kenmerk:
FLO/2012/8494
Dossier:

Behandeld door:
R. Stevens
Doorkiesnummer:
045-5659228

Bijlage(n):
div.
Bezoekadres:
Deweverplein 1
6361 BZ Nuth
Postadres:
Postbus 22000
6360 AA Nuth

Centrale telefoon:
045 – 5659100

Fax:
045 – 5659299

Internet:
www.nuth.nl

E-mail:
gemeente@nuth.nl

ZIENSWIJZENVERSLAG
Bestemmingsplan "Entree Centrum Nuth"

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerp bestemmingsplan "Entree Centrum Nuth" gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Omdat in de publicatie vanwege een omissie een termijn van 8 weken is genoemd waarbinnen een zienswijze kenbaar gemaakt kan worden, is besloten ook deze termijn te hanteren.

Gedurende deze termijn zijn een tweetal zienswijzen kenbaar gemaakt, te weten:

1. Provincie Limburg, d.d. 1 mei 2012, kenmerk 2012/20022, geregistreerd op 2 mei 2012 onder nummer: FLO/2012/7163.
2. Bewonerscollectief Dorpsstraat e.o. Dorpsstraat 16 te 6361 EL Nuth, d.d. 10 mei 2012, geregistreerd op 10 mei 2012 onder nummer: FLO/2012/7701.

Gelet op de bovengenoemde motivatie worden beide zienswijzen ontvankelijk verklaard.

1. Zienswijze Provincie Limburg:

Samengevat richt de zienswijze van de Provincie zich het regionale woningbeleid. Het is de Provincie niet duidelijk of de toevoeging van de te realiseren woningen passen binnen de vastgestelde woonvisie.

Reactie:

In het voor de gemeente Nuth geldende woningbouwprogramma (opnieuw vastgesteld in november 2011, met een looptijd van een jaar) dat onder andere als basis dient voor het regionale woningbouwprogramma voor Parkstad Limburg en ook als zodanig geaccordeerd is door de regio, zijn voor de locatie Entree Centrum Nuth 17 woningen opgenomen. Dit op basis van een ouder plan. Het huidige plan betekent een reductie van 3 woningen op het woningbouwprogramma. Dit is geheel in overeenstemming met het beleid om woningoverschotten tegen te gaan.
Het plan Entree Centrum Nuth past daarmee volledig binnen het geaccordeerde woningbouwprogramma.
De zienswijze van de provincie is hiermee beantwoord wordt ongegrond verklaard.

2. Zienswijze Bewonerscollectief:

Reactie:
Onderstaand wordt de zienswijze weergegeven en wordt op de inhoud gemotiveerd ingegaan.

1. **De realisatie van woningen is ongewenst, als gevolg van de bevolkingskrimp. Dit blijkt onder andere uit de onbewoonde appartementen aan de Adam van Nuttahof.**

Het betreffende project is opgenomen in de 'woonvisie' van de gemeente Nuth. Voor een motivatie wordt kortheidshalve verwezen naar de reactie op de zienswijze van de Provincie.
Ook de onbewoonde appartementen aan de Adam van Nuttahof pasten destijds binnen de richtcijfers voor de gemeente Nuth zoals deze door de regio Parkstad Limburg waren opgesteld. Inmiddels is de Woonvisie al aangepast naar de huidige situatie op de woningmarkt, waarbij rekening is gehouden met eventuele krimp van de bevolking van Nuth. Tevens bestaat er een onderscheid in koopwoningen (Adam van Nuttahof) en huur (Entree Centrum Nuth). Met name in het huursegment blijkt de vraag naar geschikte woningen groot. Door de realisatie van dit plan wordt aan deze vraag tegemoet gekomen.

2. Er zijn al zorgwoningen gepland in de woonwijk "Op den Toren". Er worden zodoende al voldoende zorgwoningen gerealiseerd. De bouw van zorgwoningen in het plangebied tast de haalbaarheid van het project "Op den Toren" aan. Op deze manier wordt de vergrijzing in een bruisende kern in de hand gewerkt.

Opgemerkt wordt dat "Op den Toren" geen woonwijk is, doch een verzorgingstehuis waarin zorgwoningen worden geïntegreerd, alwaar zorg geleverd wordt.
Er bestaat dus een wezenlijk onderscheid tussen de appartementen voor het betreffende plangebied Entree Centrum Nuth en het project Op de Toren. De appartementen binnen Entree Centrum Nuth kunnen gehuurd worden met een zorgaanbod op maat, of als zelfstandige woonruimte. Derhalve is het plangebied ook bestemd als "Wonen". De woningen/appartementen bij Op den Toren hebben vooral een maatschappelijk (zorg)functie. Vergrijzing binnen de dorpskern wordt niet in de hand gewerkt; ook senioren (met vaak een autochtone achtergrond) wensen dicht bij voorzieningen in het centrum van Nuth te verblijven.

3. Door de realisatie van het project verdwijnen zestien parkeerplaatsen. De parkeerdruk zal toenemen. Het bewonerscollectief is tegen de realisatie van een inrit naast de Dorpstraat 61 en de te realiseren appartementen. Het verdwijnen van de parkeerplaatsen is niet meegenomen bij het project.

De bestaande 16 parkeerplaatsen waren in samenspraak met de gemeente Nuth van tijdelijke- en niet-openbare aard. Deze parkeerplaatsen waren gesitueerd op percelen die nu binnen het plangebied vallen. De bestemming van deze parkeerplaats is in het vigerende bestemmingsplan Kern Nuth "Centrum". Dat wil niet zeggen dat dit dus uitsluitend voor parkeren bedoeld is. Parkeren is een verkeersbestemming.

Er is echter rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen voor de realisatie van het project. Er wordt immers uitgegaan van de realisatie van 18 nieuwe parkeerplaatsen. Om deze parkeerplaatsen te bereiken is gekozen voor een in/uitrit naast Dorpstraat 61, waarbij voldoende afstand is tot het genoemde perceel. Tevens wordt zo ook voldoende afstand gerespecteerd tussen de hoofdbebouwing van Entree Centrum Nuth en de bestaande aangrenzende bebouwing. De huidige parkeerplaatsen aan de straatzijde van de Stationsstraat en de Dorpstraat worden gerespecteerd en vervallen niet.

4. Voor het vaststellen van de parkeerdruk moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van diverse restaurants en detailhandel, waardoor de parkeerdruk nu soms al te groot is door regelmatig foutief parkeren.

Door realisatie van de appartementen van Entree Centrum Nuth ontstaat geen extra parkeerdruk; er is rekening gehouden met voldoende nieuwe parkeerruimte. Parkeerdruk die in de huidige situatie ontstaat als gevolg van foutparkeerders, wordt immers niet geïnitieerd door nieuwbouw ter plaatse van het plangebied. Foutparkeren dient tegen gegaan te worden door handhaving. De realisatie van een bouwplan heeft hierop verder geen invloed.

5. In de directe omgeving resteert te weinig parkeerruimte voor eventuele bezoekers, ook voor eventueel verzorgend personeel. Door het verdwijnen van 16 parkeerplaatsen neemt de parkeerdruk aan de Dorpstraat buitenproportioneel toe.

Het verdwijnen van 16 parkeerplaatsen wordt gecompenseerd door de realisatie van 18 nieuwe parkeerplaatsen in het plangebied. Voor eventueel verzorgend personeel resteert dan nog voldoende parkeerruimte in de onmiddellijke omgeving. Indien voor bezoekers en of verzorgend personeel een langere loopsafstand noodzakelijk is, zal dit deze doelgroep niet of nauwelijks belemmeren.

6. Uit de plannen blijkt dat er vanwege de archeologische verwachtingwaarde ter plaatse een archeologisch onderzoek zou zijn uitgevoerd door RAAP. Is een dergelijk onderzoek al uitgevoerd, ook ter plaatse van het nog bebouwde gedeelte van het plangebied?

Dit onderzoek is door bureau RAAP uitgevoerd (kenmerk 4164). Het rapport is ter beoordeling voorgelegd aan de rayonarcheologe van Parkstad Limburg.
Haar conclusie is als volgt: Middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van jagerverzamelaars en landbouwers uit de periode Laat-Paleolithium – Vroege Middeleeuwen. Hogere archeologische verwachting voor vindplaatsen van landbouwers uit de Volle- en Late Middeleeuwen.
Aanbevelingen van de archeologe: zuidoostelijke deel van het plangebied behoeft geen verder archeologisch onderzoek; voor het noordoostelijke deel wordt een archeologische begeleiding geadviseerd.

Bij de sloopwerkzaamheden zal toezicht door een (amateur)archeoloog gehouden worden. Deze verplichting tot toezicht wordt als voorwaarde bij de sloopvergunning opgenomen.

7. De bebouwing aan de Adam van Nuttahof is te kolossaal ten opzichte van de historische bebouwing ter plaatse. De Adam van Nuttahof bebouwing wordt daarom door velen als lelijk ervaren, maar bij een bouwlaag minder zou dat enigszins acceptabel zijn geweest. Het bewonerscollectief spreekt zich ook uit tegen de bebouwing in het plangebied die ook als te kolossaal ten opzichte van historische bebouwing wordt gezien.

De bestaande bebouwing aan de Adam van Nuttahof is destijds met voldoende waarborgen gemotiveerd waarbij tevens rekening is gehouden met de toegankelijkheid van de Dorpstraat/ Stationsstraat viceversa, waarbij voldoende respect werd getoond naar de omliggende bebouwing. Zo ook voor de voorgestelde bebouwing binnen Entree Centrum Nuth die voldoende afstand houdt tot de bestaande, soms historische aangrenzende bebouwing. Bebouwing direct ten zuiden van het plangebied, Dorpstraat 77, bestaat immers ook uit drie bouwlagen. Tevens is bij het definitieve ontwerp voldoende afstand gehouden tot Dorpstraat 61 en zal rondom de bebouwing in het plangebied ruimte ontstaan voor een duurzame groene inrichting. Gezien het feit dat de gemeente Nuth voor dit plan geen eisen van welstand vereist, behoeft het plan niet aan een dorpsbouwmeester te worden voorgelegd.

8. **Het verbod op het gebruik van horeca ter plaatse van het plangebied is gewenst. Enkel het gebruik van 'Wonen' ter plaatse is derhalve ongewenst. In het plangebied dient op zijn minst de mogelijkheid te worden opgenomen om een café aan de Stationsstraat te vestigen, of inpandig ruimte te laten bestaat in de voorgenomen bouw. Bovendien dienen de voorgevels naar de weg gekeerd te worden gebouwd.**

Door de huidige eigenaren van de percelen van het plangebied wordt geen horecavestiging in de nabije toekomst voorzien. Binnen het centrum van Nuth bestaan echter nog voldoende vestigingsmogelijkheden, daar waar in het bestemmingsplan "Kern Nuth" binnen de bestemming 'Centrum' een aanduiding 'horeca' is opgenomen op de verbeelding. Het ligt niet voor de hand om op deze locatie een horecabestemming in relatie tot de geplande woningbouw te realiseren, gelet op de overlast die op de woningen kan ontstaan.

9. **Het bewonerscollectief spreekt zich uit tegen werkverkeer voor sloop- en bouwwerkzaamheden, geheel over de Dorpstraat. Ervaring van de werkzaamheden aan de Adam van Nuttahof heeft een buitenproportionele belasting opgeleverd voor de bewoners van de Dorpstraat en er is schade ontstaan aan de bestrating door het werkverkeer. De beschikbare parkeerplaatsen worden gebruikt door werklieden welke werkzaam zijn binnen het plangebied. Hierdoor bestaat de kans op inkomensderving door middenstand aan de Dorpstraat. Bij de sloop van aanwezige bebouwing in het plangebied ontstaat de kans op schade van de volksgezondheid door aanwezigheid van asbest.**

Bij aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden zal door de gemeente Nuth in overleg met aannemer en ontwikkelaar rekening gehouden worden met het zoveel mogelijk beperken van eventuele overlast. Ten behoeve hiervan zal de ontwikkelaar in samenspraak met de gemeente Nuth een werkplan opstellen. Eventuele gevolgen en verantwoordelijkheid van schade van bestrating door werkverkeer zal hierin worden meegenomen. Voor werklieden wordt binnen het plangebied, danwel elders een parkeerplaats toegewezen. Vooralsnog ziet de gemeente met vaststelling van het bestemmingsplan geen inkomensderving ontstaan voor de middenstand als gevolg van de genoemde werkzaamheden. De bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk. Omdat nieuwbouw op de betreffende percelen ook volgens het vigerende bestemmingsplan mogelijk is, ontstaat er planologisch

geen nieuwe situatie die permanent een negatieve invloed voor het nieuwe bestemmingsplan zal hebben.
Voor verwijdering en afvoer van eventuele asbesthoudende materialen wordt middels de sloop- en omgevingsvergunning een onderzoek uitgevoerd, waarbij tevens melding wordt gemaakt de toe te passen werkwijze van het verwijderen van asbesthoudende materialen.

10. Het bewonerscollectief verzoekt de gemeente om af te zien van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

Bovenstaande in overweging nemende, ziet de gemeente Nuth geen aanleiding om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan "Entree Centrum Nuth".

Conclusie:
Na zorgvuldige afweging van alle in het geding zijnde belangen, kan geconcludeerd worden, dat de ingediende zienswijzen door de Provincie Limburg en het Bewonerscollectief ongegrond worden verklaard.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Nuth op 22 mei 2012.

provincie limburg





De Raad van de gemeente Nuth
Postbus 22000
6360 AA NUTH

Cluster/Bureau ROZ
E-mail cjh.maes@prvlimburg.nl
Ons kenmerk 2012/20022
Vpl. nummer
Bijlage(n) -

Behandeld C.J.H. Maes
Telefoon (043)389 79 81
Faxnummer (043) 389 79 77
Uw kenmerk
Maastricht 1 mei 2012

VERZONDEN 0 1 MEI 2012

Onderwerp
Zienswijzen ex artikel 3.8.1 Wro
Ontwerpbestemmingsplan "Entree centrum Nuth", hierna te noemen het plan

Geachte Raad,

Wij hebben via elektronische weg kennisgenomen van het plan.
Wij delen u mede, dat de beoordeling van het plan op grond van artikel 3.1.1 Bro aanleiding is geweest tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. De opmerkingen zijn niet (volledig) in het plan meegenomen. Wij zien daarom aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.
In het kader van het regionale woningbouwbeleid is het noodzakelijk dat toevoegingen van woningen passen binnen de afgestemde en vastgestelde regionale woningbouwplannen en is het noodzakelijk dat deze plannen zijn opgenomen met een 'harde planstatus'. Voor het onderhavige plan dat 14 (zorg)appartementen mogelijk maakt, is niet duidelijk of aan vorenstaande verplichting is voldaan.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

bv

ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)

GEMEENTE NUTH

Raad: **22 mei 2012**
Agendapunt:
RTG: **8 mei 2012**

AAN DE RAAD

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Entree Centrum Nuth

1. Samenvatting

In de raadsvergadering van 8 februari 2011 heeft uw raad besloten tot ontwikkeling van de entree centrum Nuth, hoek Dorpsstraat / Stationstraat. Bij besluit van 1 november 2011 (FLO/2011/13605) heeft uw raad ingestemd met de financiering van het plan.

2. Doelstelling / Beoogd effect

Het bestemmingsplan Entree Centrum Nuth zal dienen als planologisch kader om 14 (zorg)appartementen te bouwen. Het complex wordt gerealiseerd in 3 bouwlagen.

3. Argumenten / Alternatieven c.q. opties / Toelichting

Gezien de huidige situatie ter plekke geeft het nieuwe plan de entree van Nuth een betere aanblik, met 14 woningen voor een specifieke doelgroep.
Voor de karakteristieke uitstraling vooral naar de Dorpstraat is er voor gekozen om voor de verbinding tussen Dorpsstraat en Stationsstraat een langzaam verkeersverbinding te realiseren. Dit heeft optisch ook een positief effect op de omgeving ter plaatse van het plan.

4. Eerdere besluitvorming

Kortheidshalve wordt verwezen naar de raadsbesluiten van 8 februari 2011 (FLO/2010/16843) en van 1 november 2011 (FLO/2011/13605), welke als bijlage ter inzage liggen voor uw raad.

5. Past in strategische visie ja/nee (waarom niet) en welk programma

Ja, het voorstel past in de Strategische Visie van de gemeente Nuth.
Het onderhavige bestemmingsplan schept de mogelijkheid voor een wenselijke herstructurering van een locatie in het centrum van Nuth. Door de nieuwe invulling van de locatie Entree Centrum Nuth wordt representativiteit en de leefbaarheid van deze omgeving sterk verbeterd, hetgeen een speerpunt is in de Strategische Visie.

6. Juridische aspecten / Wettelijk kader

Het plan ligt vanaf 27 maart 2012 gedurende 6 weken ter visie. De termijn sluit op 11 mei. Dit betekent dat bij de behandeling van het plan in de RTG van 8 mei de termijn nog niet is verstreken. Bij memo van 1 februari 2012 (FLO/2012/1873) heeft de portefeuillehouder uw raad bericht dat het bestemmingsplan op 22 mei voor vaststelling zou worden voorgelegd. Hij wil hier in het kader van een snelle voortgang van het project, conform de wens van uw raad aan vast houden.
Tegen het plan is een zienswijze kenbaar gemaakt door de Provincie. De Provincie stelt het woningbeleid ter discussie.

7. Financiële aspecten

Middels de realiseringsovereenkomst is geregeld dat alle kosten en risico's ten laste van de ontwikkelaar komen. De overeenkomst is getekend. Daarnaast is door de provincie een subsidie

in het kader van de ISV-3 regeling toegezegd. De ontwikkelaar is ook verantwoordelijk voor de termijn die bewaakt moet worden om aan de vereisten voor subsidie voldaan moet worden.

8. Communicatie en Burgerparticipatie

Uw raad wordt voorgesteld het bijgevoegde zienswijzenverslag vast te stellen, wat dele uit zal maken van het bestemmingsplan. Voorts dient de raad kennis te nemen van de ambtelijke correcties die in het bestemmingsplan opgenomen zullen worden, waarvoor de verantwoordelijke portefeuillehouder gemachtigd is door het college om dit uit te voeren.

9. Risico's

Verwezen wordt naar de kop financiële aspecten.

10. Planning

De omgevingsvergunning is reeds aangevraagd en wordt uitvoerig getoetst. Nadat het onderhavige bestemmingsplan onherroepelijk is, en de aanvraag voldoet aan alle vereisten, kan de vergunning verleend worden. Op de uitvoering wordt toezicht gehouden dat het plan volgens de regels wordt uitgevoerd.

11. Evaluatiemomenten / Rapportages aan raad

N.v.t.

12. Bijlage(n)

1. Ontwerp bestemmingsplan Entree Centrum Nuth
2. Ingekomen zienswijze Provincie Limburg.
3. Zienswijzenverslag.
4. Overzicht ambtelijke correcties met beantwoording vragen RTG.

13. Ter inzage liggende stukken

1. Akoestisch onderzoek gevelbelasting bouwplan Stationstraat
2. Archeologisch rapport Plangebied Stationstraat/Dorpstraat en beoordeling van het Archeologisch rapport
3. Rapport Verkennend en nader bodemonderzoek Dorpstraat 67 t/m 73.
4. De raadsbesluiten van 8 februari 2011 en 1 november 2011.
5. Brief Provincie dd. 15-02-2011 inzake de reservering van de ISV-3 subsidie.

14. Voorstel College

Uw raad wordt geadviseerd om het ontwerp bestemmingsplan Entree Centrum Nuth en het zienswijzenverslag vast te stellen, alsmede de ambtelijke correcties conform voorstel portefeuillehouder in het vastgestelde plan op te nemen..

Burgemeester en wethouders van Nuth,

de secretaris., de burgemeester,

Drs. E. van Mierlo Mr. H.G. Vos

15. Besluit Raad

1. Het bestemmingsplan Entree Centrum Nuth vast te stellen;
2. Het zienswijzenverslag vast te stellen;
3. De ambtelijke correcties in het vastgestelde plan op te nemen.

De raad van de gemeente Nuth,

Aldus besloten door de raad van de gemeente Nuth in de openbare vergadering van 22 mei 2012,

de griffier, de voorzitter,

P.J.M. Boyen Mr. H.G. Vos