


## Uitspraken

ZAAKNUMMER 201101432/1/R1  
DATUM VAN UITSPRAAK woensdag 18 januari 2012  
TEGEN de raad van de gemeente Margraten, thans: Eijsden-Margraten  
PROCEDURESOORT Eerste aanleg - meervoudig  
RECHTSGEBIED Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen  
Limburg 

201101432/1/R1.  
Datum uitspraak: 18 januari 2012

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te [woonplaats], gemeente Eijsden-Margraten,
2. [appellant sub 2] en anderen, wonend te [woonplaats], gemeente Eijsden-Margraten, appellanten,

en

de raad van de gemeente Margraten, thans: Eijsden-Margraten, verweerder.

### 1. Procesverloop

Bij besluit van 14 december 2010, kenmerk 2010, IV.2/VII, heeft de raad het bestemmingsplan "Bogmanplein noorbeek" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 28 januari 2011, en [appellant sub 2] en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 2 februari 2011, beroep ingesteld. [appellant sub 1] heeft het beroepschrift bij brief van 25 februari 2011 aangevuld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 2] en anderen en de stichtingen Vivre, SGL, Pergamijn en Woonpunt hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 13 oktober 2011, waar [appellant sub 2] en anderen, vertegenwoordigd door mr. G.A.M. van de Wouw, werkzaam bij DuMilan IC te noorbeek, bijgestaan door [architect], en de raad, vertegenwoordigd door mr. J.L. Stoop, advocaat te Roermond, zijn verschenen. Tevens zijn ter zitting gehoord Vivre, SGL, Pergamijn en Woonpunt, vertegenwoordigd door [gemachtigden].

### 2. Overwegingen

Plan

2.1. Het plan voorziet in een woon-zorgcomplex en maximaal vijftien zorgwoningen op de gronden met de bestemming "Maatschappelijk" en maximaal vijftien woningen op de gronden met de bestemming "Wonen" ter plaatse van het Burgemeester Bogmanplein in noorbeek.

2.2. Ingevolge artikel 1.1, eerste lid, onder a, gelezen in verbinding met categorie 3, onder 3.1 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw van toepassing op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Anders dan [appellant sub 2] en anderen betogen, is reeds omdat het plan maximaal 30 woningen mogelijk maakt de Chw van toepassing. Aan de omstandigheid dat de raad niet heeft beoogd op de gronden met de bestemming "Maatschappelijk" mede vijftien zorgwoningen mogelijk te maken, komt in dit verband geen betekenis toe.

#### Procedurale aspecten

2.3. [appellant sub 2] en anderen betogen dat ten onrechte geen vooroverleg heeft plaatsgevonden met het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de provincie Limburg.

2.3.1. In de Nota van inspraak en vooroverleg staat dat het voorontwerp van het plan in vooroverleg is gezonden aan onder meer de provincie Limburg en de VROM-inspectie en dat door deze overlegpartners reacties zijn ingediend. De beroepsgrond mist feitelijke grondslag.

2.4. [appellant sub 2] en anderen voeren aan dat de raad onvoldoende heeft gecommuniceerd met de bevolking bij de voorbereiding van het plan.

2.4.1. Ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), voor zover hier van belang, is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing. De procedure inzake de vaststelling van een bestemmingsplan vangt derhalve aan met de terinzagelegging van een ontwerpplan. Nu het informeren over de voorbereiding van het plan geen deel uitmaakt van de in de Wro geregelde procedure, kan dit bezwaar geen gevolgen hebben voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure en het daaruit voortvloeiende besluit. Het betoog van [appellant sub 2] en anderen treft reeds om die reden geen doel.

2.5. Voor zover [appellant sub 2] en anderen betogen dat het vaststellingsbesluit in strijd met artikel 3.8, vierde lid, van de Wro eerder dan na 6 weken is bekendgemaakt, overweegt de Afdeling dat deze beroepsgrond betrekking heeft op een mogelijke onregelmatigheid van na de datum van het bestreden besluit en reeds om die reden de rechtmatigheid van het besluit niet kan aantasten. Deze mogelijke onregelmatigheid kan geen grond vormen voor vernietiging van het bestreden besluit.

2.6. De beroepsgrond van [appellant sub 2] en anderen dat er geen blijk van is gegeven dat de belangen van derden in de belangenafweging zijn betrokken, faalt. Uit de wijze van behandeling van de zienswijzen in de Nota van zienswijzen blijkt dat die belangen in de door de raad gemaakte belangenafweging zijn betrokken.

#### Zorgwoningen binnen de bestemming "Maatschappelijk"

2.7. [appellant sub 2] en anderen betogen het plan ten onrechte voorziet in de mogelijkheid om op de gronden voor het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" maximaal vijftien zorgwoningen op te richten.

2.7.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat is beoogd binnen de bestemming "Maatschappelijk" wat betreft bebouwing alleen het woon-zorgcomplex mogelijk te maken en dat de mogelijkheid om tevens vijftien zorgwoningen binnen deze bestemming te realiseren abusievelijk is opgenomen. Hij stelt dat het plan voor zover het vijftien zorgwoningen mogelijk maakt binnen de bestemming "Maatschappelijk" voor vernietiging in aanmerking komt.

2.7.2. Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels, voor zover van belang, zijn de gronden met de bestemming "Maatschappelijk" bestemd voor maatschappelijke doeleinden en de daarbij behorende voorzieningen, alsmede voor wegen, voetpaden, openbaar groen, verblijfsgebied en voorzieningen van openbaar nut.

Ingevolge lid 4.2, onder 4.2.1, aanhef en sub a, mogen op de gronden met de bestemming "Maatschappelijk" uitsluitend worden gebouwd maximaal vijftien zorgwoningen, ten behoeve van het in lid 4.1 bedoelde gebruik.

2.7.3. De Afdeling overweegt dat de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven. Gelet hierop is het bestreden besluit voor zover het vijftien zorgwoningen mogelijk maakt op de gronden met de bestemming "Maatschappelijk" niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

2.8. Nu in de motivering van het plan en de aan het plan ten grondslag gelegde stukken en onderzoeken de abusievelijk opgenomen mogelijkheid om vijftien zorgwoningen te realiseren binnen de bestemming "Maatschappelijk" niet is betrokken, ziet de Afdeling aanleiding om voor de behandeling van de overige beroepsgronden het plan te bezien zoals de raad dit heeft beoogd.

#### Behoefte

2.9. [appellant sub 2] en anderen betogen dat niet is onderbouwd dat het plan zich verdraagt met het volkshuisvestingsbeleid. Daarbij betrekken zij dat sprake is van krimp, hetgeen zich niet verdraagt met woningbouw. Het ontbreekt volgens [appellant sub 2] en anderen aan een businessplan of een marktstudie waarin de behoefte aan een woon-zorgcomplex en vijftien woningen in kaart is gebracht.

2.9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de vijftien woningen die binnen de bestemming "Wonen" zijn toegelaten zijn afgewogen in het kader van de gemeentelijke woningbouwprogrammering van de voormalige gemeente Margraten. Deze woningen passen binnen het besluit van de raad van die gemeente van 13 juli 2010 om de komende 10 jaar maximaal 282 woningen te bouwen. Aan dat besluit ligt onderzoek door bureau Croonen ten grondslag, waaruit naar voren komt dat de bevolkingssamenstelling in noorbeek en de omliggende kernen de komende jaren drastisch gaat veranderen en dat daarmee de vraag naar betaalbare huisvesting voor ouderen gaat toenemen.

Ten aanzien van het woon-zorgcomplex stelt de raad zich op het standpunt dat dit weliswaar buiten voormelde gemeentelijke woningbouwprogrammering valt, maar dat zoals in de Nota van zienswijzen is aangegeven er voldoende vraag naar is. Volgens de raad is het voor de zorgaanbieder Vivre uit bedrijfseconomisch oogpunt onhaalbaar om in elke kern ten zuiden van de Rijksweg een woon-zorgcomplex te realiseren. Gelet daarop is een complex van 42 plaatsen op één locatie een goede oplossing. Hierdoor komt voor elke kern op korte afstand een passende oplossing beschikbaar, aldus de raad.

2.9.2. In hoofdstuk 2 van de plantoelichting is de raad ingegaan op het vigerende huisvestingsbeleid en de wijze waarop het plan hierbij aansluit. Voorts is in de Nota van zienswijzen ingegaan op nut en noodzaak van het bouwproject, welke met name zijn ingegeven door schaalverkleining in het licht van de wens van verpleeghuispatiënten om in de eigen omgeving te blijven wonen. De bouw van het woon-zorgcomplex en de seniorenwoningen gaat volgens de nota gepaard met sloop en het afdanken van complexen elders. Het standpunt van de raad dat er behoefte bestaat aan de vijftien woningen en het woon-zorgcomplex is niet onredelijk. Met de enkele stelling dat sprake is van een krimpsituatie hebben [appellant sub 2] en anderen niet aannemelijk gemaakt dat het plan strijdig is met het volkshuisvestingsbeleid.

#### Locatiekeuze en alternatieven

2.10. [appellant sub 2] en anderen betwisten dat de gekozen locatie geschikt is met het oog op de bereikbaarheid voor hulpdiensten.

2.10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat uit de inspraakreactie van de regionale brandweer Zuid-Limburg niet blijkt dat het woon-zorgcomplex en de vijftien woningen niet bereikbaar zijn voor hulpdiensten.

2.10.2. [appellant sub 2] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat het plangebied niet voldoende bereikbaar zou zijn voor hulpdiensten. Hun betoog faalt.

2.11. Volgens [appellant sub 2] en anderen is noorbeek onvoldoende begaanbaar voor mindervaliden en is de infrastructuur van het dorp en het te bouwen complex voor hen ongeschikt.

2.11.1. De raad stelt zich op het standpunt dat gegeven het heuvelachtige terrein er met de juiste aanpassingen en voorzieningen voor mindervaliden geen probleem hoeft te zijn. Het aanwezige hoogteverschil binnen het plangebied van 5 m zal worden overbrugd met een lift en een hellingbaan. Het natuurlijk verval van straten in noorbeek dat van oudsher bestaat is voor mindervaliden niet onoverkomelijk.

2.11.2. Gelet op het voorgaande en nu [appellant sub 2] en anderen hun stelling niet nader hebben onderbouwd, is de Afdeling van oordeel dat [appellant sub 2] en anderen niet aannemelijk hebben gemaakt dat het dorp voor mindervaliden onvoldoende begaanbaar is of de infrastructuur voor hen ongeschikt is.

2.12. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] en anderen voeren aan dat geen onderzoek is gedaan naar alternatieven voor de gekozen locatie en de aldaar voorziene omvang van de bebouwing.

2.12.1. De Afdeling overweegt dat de raad bij de keuze van de bestemming een afweging dient te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beoordelingsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen. In de stukken is beschreven welke alternatieven zijn bezien en waarom voor de onderhavige locatie is gekozen. Het betoog van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] en anderen faalt.

#### Passendheid

2.13. Naar [appellant sub 2] en anderen stellen is de in het plan voorziene bouwmassa van het woon-zorgcomplex niet passend in de omgeving.

2.13.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de bouwmassa wel als passend kan worden beschouwd. Gedeelten van het terrein zullen gebruikt gaan worden als groen, parkeervoorziening maar ook als verblijfsgebied voor bewoners. De maximale bouwhoogte is afgestemd op de omliggende bebouwing en er wordt optimaal gebruik gemaakt van de aanwezige hoogteverschillen door delen van het complex verdiept aan te leggen.

2.13.2. Ingevolge artikel 4, lid 4.2.2, onder a, van de planregels geldt ten aanzien van de gebouwen dat deze uitsluitend in het bouwvlak mogen worden gebouwd, de goothoogte ten hoogste 10,50 meter zal bedragen en de bouwhoogte ten hoogste de gebouwde goothoogte vermeerderd met 3,00 meter zal bedragen.

2.13.3. Gelet op de situering van het bouwvlak en de in artikel 4, lid 4.2.2, onder a, van de planregels gestelde eisen acht de Afdeling niet aannemelijk gemaakt dat het voorziene woon-zorgcomplex niet passend in de omgeving is. Hetgeen [architect] in dit verband naar voren heeft gebracht, geeft geen aanleiding voor een ander oordeel. Dat verschillende visies op de inrichting van het plangebied mogelijk zijn, betekent niet dat het standpunt van de raad onredelijk is.

#### Privacy

2.14. [appellant sub 1] vreest voor aantasting van haar privacy. Het woon-zorgcomplex zal maar 25 m van de achtergevel van haar woning komen te liggen, terwijl onduidelijk is waar in het complex de ramen zullen komen.

2.14.1. De raad stelt zich op het standpunt dat is gekeken naar de inpasbaarheid in de omgeving en dat de schaalgrootte is afgestemd op rondom het complex gelegen bebouwing. De afstand van 25 m in samenhang met de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van het woon-zorgcomplex waarborgt volgens de raad voldoende dat de privacy van [appellant sub 1] gerespecteerd zal

worden.

2.14.2. Niet is uitgesloten dat vanuit het woon-zorgcomplex zicht op de woning van [appellant sub 1] mogelijk zal zijn, waardoor de privacy van [appellant sub 1] enigszins zal verminderen. Gelet op de afstand van de woning van [appellant sub 1] tot het voorziene woon-zorgcomplex, de in artikel 4, lid 4.2.2, onder a, van de planregels opgenomen maximale bouwhoogte zoals hiervoor in 2.13.2 vermeld, en in aanmerking genomen dat de woning van [appellant sub 1] is gelegen in een dorpskern, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat [appellant sub 1] niet hoeft te vrezen voor een onevenredige beperking van haar privacy.

#### Geluidsonderzoeken

2.15. [appellant sub 2] en anderen betogen dat in de geluidsonderzoeken ten onrechte niet is uitgegaan van de maximale bouwmogelijkheden die het plan biedt. Zij voeren daartoe aan dat in het onderzoek door AFL/Adviesbureau F. Lemmens naar de gevolgen van twee nabijgelegen bedrijven op de bebouwing die het plan mogelijk maakt, waarvan de resultaten zijn neergelegd in het rapport "Woonfuncties zorgcentrum Heuvelland noorbeek, geluidimmissie bedrijven in de omgeving" van 24 juni 2009, is uitgegaan van een kleiner gebouw dan ingevolge het plan mogelijk is. Voorts stellen zij dat in het onderzoek door AFL/Adviesbureau F. Lemmens naar de geluidsbelasting van verkeersgeluid van de Dorpsstraat op de gevel van de gebouwen die het plan mogelijk maakt, waarvan de resultaten zijn neergelegd in het rapport "Woon-zorgcomplex Bogmanplein noorbeek, geluidsbelasting gevel" van 12 november 2010, van dertien woningen is uitgegaan, terwijl het plan ter plaatse vijftien woningen mogelijk maakt.

2.15.1. Ingevolge artikel 1.9 van de Chw, dat onderdeel uitmaakt van afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw, dient de bestuursrechter een besluit niet te vernietigen op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dat beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept.

Uit de memorie van toelichting op het wetsvoorstel van de Chw (Kamerstukken II 2009/2010, 32 127, nr. 3, blz. 49) kan worden afgeleid dat de wetgever met dit artikel de eis heeft willen stellen dat een verband moet bestaan tussen een beroepsgrond en de daadwerkelijke (of: achterliggende) reden om een besluit in rechte aan te vechten en dat de bestuursrechter een besluit niet moet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die niet strekt tot bescherming van een belang waarin de eisende partij feitelijk dreigt te worden geschaad.

2.15.2. [appellant sub 2] en anderen wonen in de omgeving van het plangebied. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat geen van hen woont op de gronden voor de plandelen met de bestemming "Wonen" of "Maatschappelijk" en ook anderszins is niet gebleken dat zij rechten hebben met betrekking tot deze gronden. Voorts bevinden zich onder hen geen van de exploitanten van de ondernemingen die zijn betrokken in het geluidsonderzoek dat ten grondslag ligt aan het rapport van 24 juni 2009. De door [appellant sub 2] en anderen bestreden geluidsonderzoeken hebben betrekking op de naleving van geluidsnormen ten aanzien van het nieuw op te richten woon-zorgcomplex en de nieuw op te richten woningen. Deze normen strekken niet tot bescherming van de belangen van [appellant sub 2] en anderen.

Het voorgaande en het hetgeen de Afdeling in 2.4.3 van haar uitspraak van 19 januari 2011, in zaak nr. 201006426/1/R2, heeft overwogen leiden ertoe dat, daargelaten of deze beroepsgrond indien de Chw niet van toepassing zou zijn zou slagen, de Afdeling deze beroepsgrond buiten beschouwing zal laten, nu artikel 1.9 van de Chw er aan in de weg staat dat het bestreden besluit om die reden wordt vernietigd.

#### Parkeren en verkeer

2.16. [appellant sub 1] vreest parkeeroverlast door het wegvallen van de openbare parkeerplaatsen op het Burgemeester Bogmanplein. [appellant sub 2] en anderen betogen dat onvoldoende duidelijk is op grond waarvan de raad zich op het standpunt stelt dat ten behoeve van het plan 40 parkeerplaatsen benodigd zijn. Voorts staat volgens [appellant sub 2] en anderen het plan het gebruik van de gronden voor parkeren niet toe. Ook zij wijzen op het verlies van

openbare parkeergelegenheid op het Burgemeester Bogmanplein. In dit verband betwisten zij het aantal parkeerplaatsen waar de raad vanuit gaat. [appellant sub 2] en anderen betogen dat de raad niet kan volstaan met het verwijzen naar een te realiseren parkeerterrein aan de Klein Heugdeweg, dat buiten de plangrens valt. Voorts menen zij dat een terrein voor parkeren aldaar afbreuk doet aan de landschappelijke waarden ter plaatse. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] en anderen stellen ook dat de beoogde parkeerplaatsen aan de Klein Heugdeweg door het hoogteverschil moeilijk bereikbaar zijn.

2.16.1. De raad stelt zich op het standpunt dat op basis van parkeercijfers uit de Aanbeveling Stedelijke Verkeersvoorzieningen (hierna: ASVV) van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw (hierna: CROW) is berekend hoeveel parkeerplaatsen voor het woon-zorgcomplex en de vijftien woningen nodig zijn. Binnen het plangebied zullen 28 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en de overige 12 zullen op een nog te realiseren parkeerterrein aan de Klein Heugdeweg worden gerealiseerd. Omdat het parkeerterrein aan de Klein Heugdeweg een capaciteit van 57 parkeerplaatsen zal hebben zullen voor de inwoners van noorbeek 45 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Hiermee wordt de huidige parkeercapaciteit van 44 parkeerplaatsen op het Burgemeester Bogmanplein gecompenseerd.

2.16.2. Ingevolge artikel 4, lid 4.4, onder a, sub 1, van de planregels, voor zover van belang, wordt voor de gronden met de bestemming "Maatschappelijk" onder gebruik strijdig met de bestemming verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor parkeervoorzieningen.

2.16.3. In de "Parkeerbilans WoZoCo Burg. Bogmanplein te noorbeek" (hierna: de parkeerbilans) staat dat op basis van de ASVV van het CROW voor het woon-zorgcomplex maximaal 29,4 parkeerplaatsen nodig zijn en voor de vijftien woningen maximaal 9, zodat derhalve in totaal maximaal 38,4 parkeerplaatsen voor het plan benodigd zijn. De raad heeft vervolgens voor 40 parkeerplaatsen gekozen. Gelet hierop acht de Afdeling voldoende duidelijk op grond waarvan de raad het standpunt heeft ingenomen dat ten behoeve van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt 40 parkeerplaatsen benodigd zijn. Voorts is ingevolge de bestemming "Maatschappelijk" parkeren mogelijk gemaakt, zodat in het plan is voorzien in de mogelijkheid parkeerplaatsen te realiseren. De afweging of het parkeerterrein aan de Klein Heugdeweg passend in de omgeving is, is reeds gemaakt in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009", zodat deze vraag thans niet aan de orde kan komen. Voorts ziet de Afdeling in de enkele omstandigheid dat het parkeerterrein aan de Klein Heugdeweg niet binnen het plangebied ligt, geen aanleiding voor het oordeel dat de raad deze parkeerplaatsen niet in zijn besluitvorming heeft mogen betrekken. Voor het oordeel dat dit terrein vanwege het hoogteverschil moeilijker bereikbaar is, is ook geen aanleiding. De raad heeft onweersproken gesteld dat de bewoners van het woon-zorgcomplex niet over een auto zullen beschikken. Zo nodig kunnen door hen de bij het woon-zorgcomplex te realiseren parkeerplaatsen gebruikt worden. [appellant sub 2] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat het aantal parkeerplaatsen op het Burgemeester Bogmanplein dat zal verdwijnen zodanig hoog is dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het parkeerterrein aan de Klein Heugdeweg voldoende compensatie zal bieden voor het verlies aan openbare parkeerplaatsen op het Burgemeester Bogmanplein.

2.17. Volgens [appellant sub 2] en anderen ontbreekt een deugdelijk verkeersplan. Een studie naar de te verwachten verkeersstromen zou ten grondslag moeten liggen aan het plan.

2.17.1. Uit de plantoelichting blijkt dat het woon-zorgcomplex voor gemotoriseerd verkeer op twee punten zal worden ontsloten. De hoofdontsluiting zal plaatsvinden via het Burgemeester Bogmanplein in de richting van de Sint Maartensweg. Een tweede ontsluiting vindt plaats via de Schoolstraat. Deze is met name bedoeld voor de woningen. Ter hoogte van de Dorpsstraat is het gebied slechts voor voetgangers en rolstoelers toegankelijk.

2.17.2. De raad heeft kunnen volstaan met hetgeen in de plantoelichting is opgenomen over de verkeersafwikkeling. [appellant sub 2] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat een afzonderlijk verkeersplan nodig is.

Archeologische waarden

2.18. [appellant sub 2] en anderen betogen dat ten onrechte geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd op basis van eigen kaarten en dat het provinciale kaartmateriaal waar de raad zich op baseert verouderd is.

2.18.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hoewel hij de bevoegde instantie is, dit nog niet betekent dat geen gebruik mag worden gemaakt van provinciale kaarten. Op basis daarvan zal een gemeentelijke verwachtingen- en beleidskaart ontwikkeld worden, maar er zijn geen aanwijzingen dat die nieuwe kaart tot een andere archeologische waarde van het plangebied zal leiden.

2.18.2. In de plandoelichting is opgenomen dat op basis van de Basiskaarten van de Limburgse Cultuurhistorie van de provincie Limburg het standpunt is ingenomen dat in en nabij het plangebied geen terreinen van archeologische betekenis, terreinen van hoge archeologische waarde of te beschermen dan wel beschermde archeologische monumenten te vinden zijn. Uit die kaarten volgt volgens de raad tevens dat het plangebied wat betreft de indicatieve archeologische waarden valt onder de categorie "laag". Een nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, aldus de raad.

2.18.3. De Afdeling overweegt dat de raad heeft mogen uitgaan van de Basiskaarten van de Limburgse Cultuurhistorie. De enkele stelling dat het provinciale kaartmateriaal verouderd is, is onvoldoende voor een ander oordeel. Het betoog faalt.

#### Beschermd dorpsgezicht

2.19. [appellant sub 2] en anderen betogen dat ten onrechte geen afweging is gemaakt of het plan strookt met het beschermd dorpsgezicht. Hetgeen het plan mogelijk maakt, verstoort het dorpsgezicht en door de lift en de hellingbaan zullen monumenten beschadigd raken, aldus [appellant sub 2] en anderen.

2.19.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de bebouwing inclusief de lift en de hellingbaan zo goed mogelijk zal worden aangesloten op de omliggende bebouwing. De lift en de hellingbaan zullen niet direct aan de Dorpsstraat worden gerealiseerd. Het woon-zorgcomplex komt buiten het gebied te liggen dat als beschermd dorpsgezicht is aangewezen. In het kader van de omgevingsvergunning zullen de monumentale waarden van de omgeving in ogenschouw worden genomen.

2.19.2. Volgens de plandoelichting ligt het plangebied gedeeltelijk in het beschermd dorpsgezicht noorbeek. De gronden waarop het woon-zorgcomplex en een gedeelte van de woningen zijn voorzien, vallen erbuiten. Volgens de toelichting betekent de gedeeltelijke ligging in het beschermde dorpsgezicht dat de ruimtelijke ontwikkeling afgestemd dient te worden op de instandhouding en daar waar mogelijk versterking van de aanwezige karakteristieken dan wel waarden. Ter bescherming van deze waarden is in de planregels de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" opgenomen.

2.19.3. Ingevolge artikel 6, lid 6.1, van de planregels zijn de voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en onbebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de ruimtelijke en/of structurele samenhang, dan wel haar wetenschappelijke, ecologische of cultuurhistorische waarde.

Ingevolge artikel 6, lid 6.2, onder b, mag op de tot "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden met daarop overige panden uitsluitend worden gebouwd indien rekening wordt gehouden met de aangrenzende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld en de schoonheid en de ruimtelijke structurele samenhang van het Beschermd Dorpsgezicht noorbeek niet worden aangetast, met dien verstande, dat bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming.

Ingevolge artikel 6, lid 6.3, onder c, wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in dit lid onder sub a slechts verleend, wanneer de bedoelde werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan de schoonheid

en ruimtelijke structurele samenhang van het Beschermd Dorpsgezicht noorbeek, zoals omschreven in het aanwijzingsbesluit en in de Atlas Ruimtelijke Kwaliteit noorbeek en de Wesch: verheven in het beekdal.

2.19.4. Door aan een gedeelte van het plangebied dat valt binnen het beschermd dorpsgezicht noorbeek de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" toe te kennen, heeft de raad rekening gehouden met de waarden die ingevolge de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht bescherming verdienen. Voor zover het plangebied daarbuiten valt, behoefde de raad dat niet te doen. Voor zover volgens [appellant sub 2] en anderen het dorpsgezicht zal worden verstoord en monumenten beschadigd zullen raken, betreft dat een kwestie van uitvoering dan wel handhaving die buiten de onderhavige procedure valt.

#### Begripsbepalingen

2.20. Volgens [appellant sub 2] en anderen is in de planregels niet aangegeven wat een "zorgwoning" is of wat moet worden verstaan onder "pg-bewoners". Daarmee bieden deze begrippen onvoldoende duidelijkheid.

2.20.1. Gelet op hetgeen hiervoor in 2.7.3 is overwogen, kan het betoog voor zover dit het begrip "zorgwoning" betreft buiten beschouwing blijven. Naar het oordeel van de Afdeling is voorts, mede in het licht van de context van de desbetreffende planregel, voldoende duidelijk dat onder "pg-bewoners" psychogeriatrische bewoners dienen te worden verstaan. Dat hoefde niet uitdrukkelijk in de planregels te worden opgenomen.

#### Uitvoerbaarheid

2.21. Volgens [appellant sub 2] en anderen is de anterieure overeenkomst ingevolge welke volgens de raad het kostenverhaal anderszins is verzekerd niet ter inzage gelegd. Gelet daarop kan volgens [appellant sub 2] en anderen niet worden nagegaan of voorzien wordt in eventuele kosten in verband met planschade.

2.21.1. De raad stelt zich op het standpunt dat op 13 december 2010, derhalve voorafgaande aan de vaststelling van het plan, een exploitatieovereenkomst is gesloten met Woonpunt, waarmee op grond van artikel 6.12 van de Wro het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Van het afsluiten van de overeenkomst is op 29 december 2010 op grond van artikel 6.24 van de Wro kennisgeving gedaan door middel van een zakelijke beschrijving in het huis-aan-huisblad Heuvelland Actueel. Daarin is vermeld dat Woonpunt zich bereid heeft verklaard de uit het plan voortvloeiende schade te compenseren dan wel daarin tegemoet te komen. De vergoeding van planschade is daarmee verzekerd, aldus de raad.

2.21.2. Ingevolge artikel 6.24, derde lid, van de Wro in samenhang bezien met artikel 6.2.12 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het college van burgemeester en wethouders verplicht om binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst over grondexploitatie kennis hiervan te geven in een publicatie in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en een zakelijke beschrijving van de inhoud daarvan ter inzage te leggen.

2.21.3. Nu de raad onweersproken heeft gesteld dat een zakelijke beschrijving van de exploitatieovereenkomst met Woonpunt ter inzage heeft gelegen mist het betoog van [appellant sub 2] en anderen in zoverre feitelijke grondslag. Gelet op de terinzagelegging en in aanmerking genomen dat [appellant sub 2] en anderen geen verzoek hebben ingediend om de volledige exploitatieovereenkomst te mogen inzien, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende vaststaat.

2.22. [appellant sub 2] en anderen betwijfelen of Woonpunt, Vivre, Pergamijn en SGL de juiste partijen zijn om het project te realiseren. Andere partijen kunnen tot andere mogelijkheden komen.

2.22.1. Volgens de raad is de samenwerking van de vier zorgaanbieders gericht op het bereiken van een optimale bezettingsgraad door het uitwisselen van zorgplaatsen en kan zo, indachtig



eventuele toekomstige bezuinigingen, in de toekomst de exploitatie van het woon-zorgcomplex gewaarborgd worden.

2.22.2. Het standpunt van de raad is niet onredelijk. De enkele twijfel van [appellant sub 2] en anderen is onvoldoende voor het oordeel dat de uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende verzekerd is.

2.23. Volgens [appellant sub 2] en anderen is onduidelijk of daadwerkelijk zorg zal worden geleverd. Een principeovereenkomst tussen Vivre en Woonpunt ontbreekt. De uitvoerbaarheid van het plan is dan ook niet verzekerd, aldus [appellant sub 2] en anderen.

2.23.1. De raad heeft zich op het standpunt mogen stellen dat het een uitvoerbaar plan betreft. Voor zover [appellant sub 2] en anderen vrezen dat de feitelijke zorglevering niet is gewaarborgd, betreft dit een kwestie van uitvoering die in deze procedure niet aan de orde kan zijn.

### Conclusie

2.24. Voor zover in deze uitspraak is geoordeeld dat de beroepsgronden falen, heeft de Afdeling zich, met uitzondering van rechtsoverweging 2.15.2, niet uitgesproken over de vraag of artikel 1.9 van de Chw van toepassing is.

2.25. Gelet op hetgeen in 2.7.3 is overwogen, is het beroep van [appellant sub 2] en anderen gedeeltelijk gegrond. Het bestreden besluit dient wat betreft artikel 4, lid 4.2, onder 4.2.1, aanhef en sub a, van de planregels wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd. In hetgeen [appellant sub 1] en [appellant sub 2] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan voor het overige strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van [appellant sub 1] en het beroep van [appellant sub 2] en anderen voor het overige zijn ongegrond.

2.26. De raad dient ten aanzien van [appellant sub 2] en anderen op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld. Ten aanzien van [appellant sub 1] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

### 3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 2] en anderen gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Margraten, thans: Eijsden-Margraten, van 14 december 2010, kenmerk 2010, IV.2/VII, wat betreft artikel 4, lid 4.2, onder 4.2.1, aanhef en sub a, van de planregels;

III. verklaart het beroep van [appellant sub 1] geheel en het beroep van [appellant sub 2] en anderen voor het overige ongegrond;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Eijsden-Margraten tot vergoeding van bij [appellant sub 2] en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

V. gelast dat de raad van de gemeente Eijsden-Margraten aan [appellant sub 2] en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen

bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. R. van der Spoel, voorzitter, en mr. N.S.J. Koeman en mr. J. Kramer, leden, in tegenwoordigheid van mr. S. Zwemstra, ambtenaar van staat.

w.g. Van der Spoel w.g. Zwemstra  
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 18 januari 2012

91.

---