MEMORIE VAN ANTWOORD

Memorie van Antwoord m.b.t. gestelde vóórvragen ex. artikel 10 van de "Verordening op de raadscommissies gemeente Beekdaelen 2026" van de raadsfracties **Vernieuwingsgroep, Beekdaelen lokaal, VVD, BBB en PRO** ten aanzien van het agendapunt **C.2 Raadsvoorstel inzake: Het realiseren van 20 woningen op de locatie Dorpstraat 13 te Nuth (voormalig feestzaal Smeijstershoek)** ter behandeling in de raadscommissie **Sociale Leefomgeving** van **01.09.2026**

Mede gelet op de hoeveelheid vragen (76 stuks) hebben we gemeend e.e.a. te beantwoorden in een aantal hoofdzaken.

Parkeren en verkeer:
Beekdalen lokaal (vraag 1); VVD (vraag 3); BBB (vraag 1 t/m 5);Vernieuwingsgroep (vraag 1 en 6); PRO (vraag 1 t/m 24)

Parkeren en integrale belangenafweging
Bij de ontwikkeling van 20 woningen aan de Smeijstershoek is het parkeren een aandachtspunt. Op eigen terrein kan niet volledig worden voorzien in de parkeerbehoefte. Dit betekent dat een deel van de toekomstige bewoners gebruik zal maken van de openbare parkeerruimte. Dit wijkt af van het uitgangspunt uit het gemeentelijk parkeerbeleid dat de parkeerbehoefte in beginsel op eigen terrein wordt opgelost. Het college heeft dit aspect nadrukkelijk meegewogen bij de beoordeling van het initiatief. Daarbij is niet alleen gekeken naar het parkeren, maar naar alle betrokken belangen en de bredere woningbouwopgave van Nuth.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het realiseren van minder dan de voorgestelde 20 woningen leidt tot een financieel niet haalbaar woningbouwplan. In dat geval zal de ontwikkeling niet doorgaan. Het verminderen van het aantal woningen is daarmee geen reëel alternatief om de parkeeropgave op eigen terrein volledig op te lossen.

Parkeerdruk in het centrum van Nuth
De parkeeropgave van de Smeijstershoek moet worden bezien in het bredere perspectief van het centrum van Nuth. De gemeente heeft recent een parkeer- en verkeersonderzoek laten uitvoeren. Hiervoor zijn op verschillende momenten metingen verricht in het centrum van Nuth. Uit deze metingen blijkt dat er geen sprake is van een structurele parkeerdruk in het centrum van Nuth. De resultaten van het onderzoek zijn verwerkt in een dashboard, waarmee de beschikbare

gegevens en parkeerbezetting op de verschillende meetlocaties kunnen worden bekeken. Dit betekent niet dat op ieder moment en iedere locatie voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Op specifieke momenten kan een parkeerlocatie drukker bezet zijn. Uit het onderzoek blijkt echter niet dat sprake is van een structureel tekort aan parkeerplaatsen in het centrum van Nuth.

Daarbij moet ook rekening worden gehouden met het karakter van Nuth. Nuth is binnen de gemeente Beekdaelen een stedelijke kern. Het is daarom logisch dat de parkeerbezetting in Nuth hoger ligt dan in kleinere en meer landelijke kernen binnen onze gemeente. In Nuth bevinden zich relatief veel voorzieningen die bezoekers aantrekken uit Nuth en de omliggende dorpen. Tegelijkertijd wonen er veel mensen in en rondom het centrum. Een hogere parkeerbezetting is daarmee inherent aan een levendig stedelijk centrum.

Woningbouwopgave en schaarse ruimte
De ontwikkeling aan de Smeijstershoek maakt onderdeel uit van de bredere woningbouwopgave van Nuth. De gemeente heeft zich nadrukkelijk gecommitteerd aan het toevoegen van een aanzienlijk aantal woningen in Nuth. Hiervoor heeft de gemeente ook subsidie ontvangen vanuit de WOKT-regeling. Deze middelen worden onder andere ingezet voor het verbeteren van de bovenregionale infrastructuur en de parkeervoorzieningen in Nuth. De ontwikkeling aan de Smeijstershoek is relevant voor deze subsidie.

De parkeerproblematiek bij de Smeijstershoek staat bovendien niet op zichzelf. Ook bij andere ontwikkelingen in het centrum, zoals herontwikkeling van De Kroon en de pastorie, is het inpassen van voldoende parkeerplaatsen een uitdaging. Dit is inherent aan woningbouw in een centrumgebied waar de beschikbare ruimte schaars is.

Maatregelen om de parkeercapaciteit te vergroten
De gemeente neemt daarnaast concrete maatregelen om de beschikbare parkeercapaciteit in Nuth uit te breiden. Zo wordt de bestaande parkeerplaats bij de begraafplaats aan de Slagboomsweg uitgebreid van 38 naar 135 parkeerplaatsen. Daarnaast worden ter plaatse van de Nuinhofstraat, op de locatie van de afgebrande woningen, nog ± 20 extra parkeerplaatsen aangelegd.

Deze maatregelen vergroten de beschikbare parkeercapaciteit aanzienlijk en dragen bij aan het opvangen van de parkeerbehoefte die ontstaat door de groei van het aantal woningen en bezoekers van het centrum. Daarmee wordt de parkeerdruk verminderd, maar niet volledig weggenomen. Ook zal men een grotere afstand moeten overbruggen voor een parkeerplaats dan elders in de gemeente.

Integrale afweging door het college
Het college is zich ervan bewust dat het voorliggende plan op het punt van parkeren niet volledig voldoet aan het uitgangspunt om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. Tegelijkertijd is het college van oordeel dat het niet wenselijk is om uitsluitend vanuit dit uitgangspunt naar de ontwikkeling te kijken. De ontwikkeling geeft invulling aan een leegstaand pand, levert een bijdrage aan de

woningbouwopgave van Nuth en past binnen de bredere ontwikkeling en versterking van het centrum. Daar staat tegenover dat een deel van de parkeerbehoefte in de openbare ruimte moet worden opgevangen. Uit het parkeer- en verkeersonderzoek blijkt overigens dat in het centrum geen sprake is van een structurele parkeerdruk. Daarnaast wordt de parkeercapaciteit de komende periode aanzienlijk uitgebreid.

De initiatiefnemer heeft bovendien duidelijk aangegeven dat een vermindering van het aantal woningen ertoe leidt dat het plan financieel niet haalbaar is en de ontwikkeling niet doorgaat. Daarmee staat het college voor een afweging tussen enerzijds het volledig vasthouden aan het uitgangspunt van parkeren op eigen terrein en anderzijds het mogelijk maken van een woningbouwontwikkeling die bijdraagt aan de gemeentelijke woningbouwopgave en waarvoor de parkeerbelasting, gelet op de onderzoeksresultaten en de geplande maatregelen, naar het oordeel van het college verantwoord kan worden opgevangen. Alles afwegende heeft het college ingestemd met het voorliggende plan van 20 woningen.

Er worden verder nog diverse vragen gesteld over de oude situatie toen de feestzaal nog in gebruik was. Naast de feestzaal waren er op het achterterrein nog een aantal vakantiewoningen aanwezig die op dit moment gebruikt worden als kamerbewoning door arbeidsmigranten (zo'n 10 stuks). Op het achterterrein zijn 14 parkeerplaatsen aanwezig. De parkeersituatie in het verleden was aanzienlijk slechter als dat hij nu zou gaan worden. Aangezien we alleen kunnen salderen indien de oude situatie niet langer dan een jaar meer aanwezig is, kennen we formeel niet salderen. Zouden we wel kunnen salderen dan voldoet het plan overigens wel aan het parkeerbeleid. Gevraagde gegevens over parkeren c.s. vanuit het verleden zijn niet voorhanden en op zich ook niet relevant. De initiatiefnemer heeft nog geprobeerd aanpalende gronde te verwerven t.b.v. parkeren. Dit is echter niet gelukt. Met de ontwikkelaar wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten, waarin de (bovenwijkse) kosten die voor rekening komen van de gemeente worden verrekend, hieronder ook de (indirecte) kosten als gevolg van de extra parkeerdruk.

<u>Participatie:</u>
Beekdalen lokaal (vraag 5); BBB (vraag 6 en 7); PRO (vraag 43, 44 en 45), Vernieuwingsgroep (vraag 8)

De initiatiefnemer heeft participatie met de omgeving georganiseerd en hierover met omwonenden en andere belanghebbenden gesproken.
De gemeente beoordeelt of participatie heeft plaatsgevonden en of aan de daarvoor geldende vereisten is voldaan. De inhoud en uitvoering van het participatietraject zijn in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.
De gemeente bepaalt niet welke afspraken tussen de initiatiefnemer en omwonenden worden gemaakt. De afspraken die tussen de initiatiefnemer en direct belanghebbenden zijn gemaakt, hebben een privaatrechtelijk karakter. De gemeente kan dergelijke privaatrechtelijke afspraken niet zonder meer publiekrechtelijk afdwingen. Deze afspraken worden daarom niet automatisch als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. Het uitvoeren van participatie betekent ook niet dat het plan naar aanleiding van iedere wens of opmerking moet worden aangepast. De inbreng vanuit de omgeving wordt betrokken bij de beoordeling van het initiatief,

maar de initiatiefnemer is niet verplicht om alle wensen van omwonenden over te nemen. Er is daarom geen sprake van een situatie waarin het plan uitsluitend vanwege het participatieproces op onderdelen moet worden aangepast. De participatie vormt een onderdeel van de belangenafweging, maar leidt niet automatisch tot een wijziging van het plan. Eén van de zaken die uit de participatie is voortgekomen is dat er nog één extra parkeerplaats op eigen terrein wordt aangelegd.

De in het participatieverslag opgenomen verwachting dat niet alle bewoners over een auto beschikken is gebaseerd op het type woningen en de beoogde doelgroep van de ontwikkeling. Binnen het plan worden onder andere levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Bij dergelijke woningen kan rekening worden gehouden met een bewonersgroep die niet noodzakelijkerwijs over een auto of over twee auto's per huishouden beschikt. Het gaat hierbij om een algemene aanname bij de parkeeronderbouwing en niet om een aanname over individuele toekomstige bewoners.

<u>Archeologie, spuitzone en naijleffecten steenkoolwinning:</u>
Beekdalen lokaal (vraag 2 en 3); BBB (vraag 8, 9 en 10); PRO (vraag 42)

Een archeologisch rapport zal onderdeel uit gaan maken van de vergunning. Dat rapport zal echter geen weigeringsgrond gaan opleveren. Er zijn altijd, indien nodig, maatregelen te treffen die de archeologische waarden beschermen.

Een deel van de aanliggende gronden heeft een agrarische bestemming met waarden. Deze gronden zijn echter nog nimmer als zodanig gebruikt. De percelen zijn eigendom van particulieren en deels van de gemeente. Ze worden als tuin resp. park gebruikt. De bestemming is als zodanig gekozen om een stukje groene long te creëren en zal hoogstwaarschijnlijk nooit als agrarisch in gebruik worden gegeven aangezien de panden (2 carréhoeves aan de Stationstraat) de bestemming wonen hebben gekregen.

In het onderhavige gebied is nooit gemijnd. Er kan dan ook geen sprake zijn van mijnschade.

<u>Type woningen;</u>
Beekdalen lokaal (vraag 4); Vernieuwingsgroep (vraag 2 en 7)

Het type woningen is in goed overleg met de gemeente bepaald. Hierbij is rekening gehouden met de vraag uit de markt, de behoefte in de kern Nuth en een stuk geld om een gesloten businesscase te krijgen. Het plan is subregionaal afgestemd, het staat op de woningprogrammering en er is een overeenkomst met de gemeente waarin vastligt welke woningen er gerealiseerd worden.

<u>Cultuurhistorie:</u>

Beekdalen lokaal (vraag 1); Vernieuwingsgroep (vraag 3), VVD (vraag 1, 2 en 4 ged.)

Er is zorgvuldig gekeken naar de mogelijkheden om onderdelen van de bestaande bebouwing, waaronder de historische voorgevel, te behouden. Dit bleek echter om meerdere redenen niet haalbaar. Het pand is technisch in zeer slechte staat en is qua indeling en constructie ook niet om te vormen naar woningen.
De beeldbepalendheid wordt als volgt omschreven: "Hoeve Smeijstershoek is een karakteristiek pand bestaande uit twee bouwlagen met kap, gedeeltelijk als zadeldak en gedeeltelijk als mansardedak, dat gebruikt wordt voor horecadoeleinden. Kenmerkend is de onderdoorgang die toegang geeft tot de binnenplaats. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen. De voordeur is iets terug gelegen met een kunststeen omlijsting. De raampartijen zijn uitgevoerd met venster, geverfd in een karakteristieke patroon". Het plan is meerdere keren besproken in de monumentencommissie. Uiteindelijk is er een positief advies gegeven. Belangrijk is dat het stedenbouwkundig beeld dat mede bepaald wordt door kapvorm en de kleinschalige korrel wordt behouden, zo ook de onderdoorgang en de bestaande poort. Ook is de aansluiting met de naastgelegen gebouwen en het totale straatbeeld op een goede manier ingepast. De doorgang biedt toegang tot het toekomstige hofje. Of de huidige poort voldoende ruim is voor alle mogelijke voertuigen, is op dit moment nog niet vastgesteld.

Het college onderschrijft het belang om de cultuurhistorische betekenis van de locatie ook in de nieuwe ontwikkeling herkenbaar te houden. De naamgeving van een private woning is echter in beginsel aan de eigenaar. De door de fractie VVD genoemde namen Smeijstershoek en Smeijstershof kunnen daarom als suggestie aan de initiatiefnemer worden meegegeven.

<u>Proces rondom het initiatief:</u>
PRO (vraag 25 t/m 41 en 46 t/m 50)

De betreffende vragen hebben niet zozeer betrekking op het onderhavige plan alswel het proces van totstandkoming. De fractie geeft in hun inleiding aan dat ze positief tegenover het plan als zodanig staan. Ze constateren echter bij meerdere ruimtelijke ontwikkelingen dat het een lange tijd duurt van het prille initiatief tot daadwerkelijke vergunningverlening. Het college onderschrijft het belang van een zorgvuldig, transparant en efficiënt proces bij ruimtelijke initiatieven. Daarbij merkt het college op dat de doorlooptijd van dergelijke trajecten niet uitsluitend wordt bepaald door gemeentelijke procedures. Ook de initiatiefnemer, externe adviseurs, onderzoeksbureaus, stakeholders en andere betrokken overheden spelen hierin een belangrijke rol. Onderzoeken, afstemming, participatie en het aanleveren of verwerken van aanvullende informatie vragen vaak tijd en beïnvloeden gezamenlijk de voortgang van het proces.

Het college blijft inzetten op verdere optimalisatie van de begeleiding van ruimtelijke initiatieven, onder meer door duidelijke procesafspraken, goede coördinatie en tijdige communicatie over benodigde onderzoeken en randvoorwaarden. Tegelijkertijd is het niet mogelijk de totale doorlooptijd volledig toe te rekenen aan één partij of hiervoor

een generieke streeftermijn vast te stellen, aangezien deze sterk afhankelijk is van de aard en complexiteit van het initiatief en van factoren die buiten de directe invloedssfeer van de gemeente liggen.

Overige vragen:

Vernieuwingsgroep vraag 4:

Op dit moment zijn op het perceel meerdere vakantiewoningen aanwezig die worden gebruikt voor kamerbewoning door arbeidsmigranten. Het gaat om circa tien verblijfsruimten. Het is het college niet bekend hoe de huidige bewoners worden opgevangen of gehuisvest wanneer zij als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet langer op deze locatie kunnen verblijven.

Vernieuwingsgroep vraag 5:

Wij zullen nagaan of de genoemde bijlagen beschikbaar zijn en, indien mogelijk, alsnog aan de stukken toevoegen.