GEMEENTE
MAASGOUW.

Raadsvergadering
10-10-2023

Documentnummer: D/23/113881
Zaaknummer: Z/21/014550

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan ‘Kasteellaan 1 in Heel’

Van:	*College (portefeuillehouder Snijckers)*
Voorstel:	1. Het bestemmingsplan ‘Kasteellaan 1 in Heel’ met het planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL106-VG01 ongewijzigd vast te stellen. 2. Geen exploitatieplan vast te stellen. 3. Het voeren van verweer in de vervolgprocedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.
Bijlagen:	**Bijgevoegd:** bestemmingsplan ‘Kasteellaan 1 in Heel’ (met het planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL106-VG01) **Ter inzage:** Geen

Namens het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris,

Toelichting
Voorstel tot Bestemmingsplan Kasteellaan 1 in Heel

Inleiding:

Het voornemen bestaat om het voormalige zwembad aan de Kasteellaan 1 te Heel om te zetten naar 12 wooneenheden. Het plangebied waarbinnen dit plan zich bevindt, staat kadastraal bekend als Heel, sectie C, nummer 5087. De globale ligging van het plangebied is in de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasgouw is in principe bereid medewerking te verlenen aan dit initiatief. Middels het voorliggende nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie wordt de functiewijziging mogelijk gemaakt.

Het gebouw met het voormalige zwembad maakte in het verleden onderdeel uit van de sportschool op hetzelfde adres. Het zwembad is sinds augustus 2005 niet meer in gebruik en zal in die functie ook niet meer gebruikt kunnen worden. Het is gedateerd, ondoelmatig en niet meer functioneel te maken en er is sprake van groot achterstallig onderhoud. Verpaupering dreigt.
De afgelopen jaren zijn er in de directe omgeving veel nieuwe woningen gerealiseerd waarbij een nieuwe wijk is ontstaan. In die zin is een omvorming van het voormalige zwembad naar appartementen passend in de omgeving.
Het plan is om het bestaand hoofgebouw te verbouwen tot 10 wooneenheden (ca. 80-90 m2) in 3 bouwlagen.
De voormalige sportzaal aan de zijde van de Wessemerweg wordt verbouwd tot 2 wooneenheden.
Het pand wordt voorzien van diverse gemeenschappelijke ruimten ten behoeve van de bewoners.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk het bestaande zwembad met sportzaal om te zetten in reguliere wooneenheden. Derhalve zal een herziening van het juridisch-planologisch kader plaats moeten vinden.

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan ‘Kasteellaan 1 in Heel’ met het planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL106-VG01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het voeren van verweer in de vervolgprocedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Argumenten:

1.1 Gedurende de ter inzage termijn is geen zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 12 mei 2023 tot en met donderdag 22 juni 2023 (dus gedurende zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van tervisielegging kon iedereen een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijze ingediend.

1.2 *Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld, anders kan er geen gebruik gemaakt worden van het plan*

Het beslispunt om het bestemmingsplan ‘Kasteellaan 1 in Heel’ met het planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL106-VG01 vast te stellen, is het hoofdbesluit van het raadsvoorstel. Alle overige beslispunten zijn direct gerelateerd aan dit beslispunt. Pas op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het voorheen geldende bestemmingsplan vervangen. Pas na vaststelling ontstaat er binnen afzienbare tijd de mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan.

1.3 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld
In artikel 6.12, lid 1 en lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald in welke situatie een

exploitatieplan opgesteld moet worden. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft. Soms hoeft er echter geen exploitatieplan in procedure gebracht te worden.
Dit bouwplan valt niet onder de in artikel 6.2.1 genoemde bouwplannen. Het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan voor onderhavig bestemmingsplan is daarmee dan ook niet noodzakelijk. De gemeenteraad kan (en behoort) ingevolge artikel 6.12, lid 1 en lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) daarom te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

1.4 Bij een mogelijk beroep zal een machtiging afgegeven moeten worden voor de aanwezigheid van de gemeente bij de rechtszaak

Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid dat een belanghebbende in beroep gaat tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Bij een eventuele rechtszaak zal de gemeente vertegenwoordigd worden door de ambtelijke organisatie. De gemeenteraad zal de desbetreffende ondersteuning moeten machtigen voor deze zaak. Vanwege de doorlooptijd van een machtiging en de korte tijdspanne tussen aankondiging van een zitting en de daadwerkelijke zitting wordt de verdere afhandeling van de procedure overdragen aan het college. Het college zal de ambtelijke ondersteuning bij een eventuele rechtszaak machtigen.

Kanttekeningen:

1.1 Mogelijk wordt er een planschadeclaim ingediend

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan iedereen een planschadeclaim indienen. Eventuele risico's van planschade zijn ondervangen door het afsluiten van een (planschade)overeenkomst met de initiatiefnemer.

Communicatie:

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gebeurt na de vaststelling. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Vervolgens wordt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd.

Financiën

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planning en uitvoering:

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling zes weken ter inzage gelegd voor een mogelijk beroep bij de Raad van State. Na de ter inzage termijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Raad van State. Indien beroep wordt ingediend, zal de zaak worden afgehandeld door de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingediend tegen het plan is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Bijlagen:

Bijlage 1 Raadsbesluit bestemmingsplan 'Kasteellaan 1 in Heel'.
Bijlage 2.1 Verbeelding bestemmingsplan 'Kasteellaan 1 in Heel'.
Bijlage 2.2 Regels bestemmingsplan 'Kasteellaan 1 in Heel'.
Bijlage 2.3 Toelichting bestemmingsplan 'Kasteellaan 1 in Heel'.

Team: Fysiek Domein