

Documentnummer: D/23/129993

Zaaknummer: Z/23/121012

Voorstel tot vaststellen Bestemmingsplan "Daelzicht, Heel"

Van:	<i>College (portefeuillehouder Snijckers)</i>
Voorstel:	1. het mer-beoordelingsbesluit te nemen op basis van de in paragraaf 5.1.8 en bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Daelzicht, Heel' (NL.IMRO.1641.BPL117-VG01), inhoudende dat er met de ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan planologisch-juridisch mogelijk wordt gemaakt, geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen ontstaan die het opstellen van een Milieueffectrapportage rechtvaardigen; 2. op grond van de "Nota van beantwoording zienswijze inzake het bestemmingsplan 'Daelzicht, Heel'" de zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan van Tennet gegrond te verklaren; 3. het bestemmingsplan 'Daelzicht, Heel' (NL.IMRO.1641.BPL117-VG01) ambtshalve aan te passen en aan te vullen zoals voorgesteld in de bijgevoegde "nota ambtshalve wijzigingen inzake het bestemmingsplan 'Daelzicht, Heel'"; 4. conform beslispoint 2 en 3 het bestemmingsplan "Daelzicht, Heel" (NL.IMRO. 1641.BPL117-VG01) gewijzigd vast te stellen; 5. Voor het bestemmingsplan "Daelzicht, Heel" (NL.IMRO. 1641.BPL117-VG01) geen exploitatieplan vast te stellen; 6. Het voeren van verweer in de vervolgproucedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.
Bijlagen:	Bijgevoegd: Bijlage 1: Zienswijze Bijlage 2: Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Daelzicht, Heel' Bijlage 3: Nota ambtshalve wijzigingen inzake het bestemmingsplan 'Daelzicht, Heel' Bijlage 4: Het bestemmingsplan "Daelzicht, Heel" (NL.IMRO. 1641.BPL117-VG01) Bijlage 5: Concept Raadsbesluit Ter inzage: --

*Namens het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris,*

Toelichting

Voorstel tot vaststellen Bestemmingsplan "Daelzicht, Heel"

Inleiding:

Door Daelzicht is het Masterplan "Heel" opgesteld. Het Masterplan "Heel" beschrijft de gewenste toekomstige inrichting en gebruik van het Daelzicht-terrein voor de komende jaren. De centrale vraag van het 'Masterplan Heel' is:

"Hoe wil Daelzicht het terrein in Heel tot 2035 inrichten met toekomstbestendige woningen en gebouwen, passende dagbestedingslocaties, een heldere infrastructuur en mooie bomen en planten?"

Hiertoe wil Daelzicht onder andere:

- het entreegebied rondom 'Hof van Heel' versterken;
- de relatie met het dorp versterken;
- een 'centraal park' aanleggen;
- de bestaande locatie rondom de Hoeve, Daelzicht en het parkeerterrein anders inrichten;
- het Heerpark meer onderdeel laten zijn van het terrein.

Het stedenbouwkundig ontwerp staat hieronder weergegeven en is een sfeerimpressie van de mogelijke toekomstige inrichting van het terrein in Heel.



Op 13 april 2021 is door Daelzicht dit Masterplan “Heel” aan de gemeenteraad gepresenteerd.

Wenselijkheid

In december 2019 is door het college van B&W de startnotitie Gebiedsontwikkeling Heel 2025 opgesteld. In deze startnotitie is ook de verdere doorontwikkeling van het Daelzicht-terrein opgenomen.

De doorontwikkeling van het Daelzicht-terrein in Heel maakt onderdeel uit van de Gebiedsontwikkeling Woon-zorg-cluster Heel. Voor (onder andere) deze ontwikkeling is aangegeven dat het initiatief voor deze ontwikkeling ligt bij de betreffende eigenaren (zorginstellingen). De gemeente begeleidt de procedures, werkt bij deze gebieden aan aanpassingen van de openbare ruimte en wegen.

Voor het Daelzicht-terrein wordt geen verandering van de huidige hoofdfuncties beoogd. De hoofdfuncties blijven "wonen", "zorg" en "dagbesteding" voor mensen met een beperking. Belangrijk streven is om de verbindingen en interactie tussen het Daelzicht-terrein en andere gebieden in Heel te versterken.

Voor de gemeente gelden de rond de gebiedsontwikkelingen enkele doelstellingen van algemene aard die samenhangen met de ontwikkelingen. Voor het Daelzicht-terrein zijn dit onder andere:

- Mogelijkheden om te kunnen wonen voor huidige en toekomstige bewoners (met oog voor behoefte van specifieke doelgroepen)
- Gunstige omstandigheden voor werkgevers, ondernemers en dienstverleners (facilitering en stimulering binnen de kaders in wet- en regelgeving en beleid);
- Mogelijkheden voor dagbesteding.

Via de Raadsinformatiebrief van 17 december 2019 (RIB-0793) is de gemeenteraad geïnformeerd over de opgestelde gebiedsontwikkeling Heel 2025. Zoals in deze RIB is aangegeven wordt verwacht dat de gebiedsontwikkeling in zijn geheel een bijdrage kan gaan leveren aan gemeentelijke doelen op het terrein van wonen & leefomgeving, economie & werkgelegenheid, sociale cohesie en aan de leefbaarheid & vitaliteit van het dorp.

Gezien de bijdrage aan de gemeentelijke doelen is de doorontwikkeling van het Daelzicht-terrein als wenselijk te beschouwen.

Het plan voldoet aan de ‘Omgevingsvisie Maasgouw’

Het plangebied is, conform de omgevingsvisie, zowel gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied (zuidelijk deel + noordoostelijke deel) en ook binnen het buitengebied (Groen-blauwe Natuurzone). Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een bestaand zorgterrein waarbij het aantal studio's niet toeneemt in de uitgangssituatie. Met deze ontwikkeling wordt derhalve niet voorzien in een verdere toevoeging van woonzorgvoorzieningen.

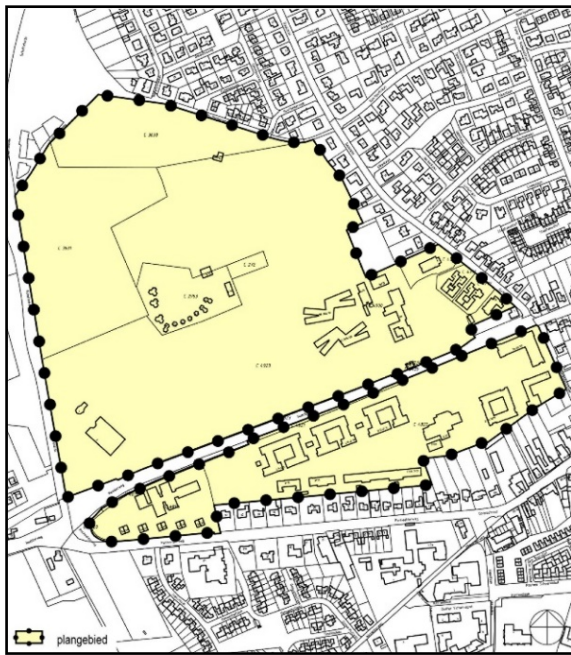
In de omgevingsvisie is bepaald dat stedelijke ontwikkelingen in beginsel moeten plaatsvinden binnen bestaand bebouwd gebied. Het planvoornemen betreft, zoals aangegeven, de herontwikkeling van een bestaand zorgterrein binnen bestaand bebouwd gebied,

Daarnaast wordt met dit planvoornemen het subgebied dat ligt binnen de Groen-blauwe Natuurzone voorzien van een passende bestemming (uitbreiding bestemming 'Natuur' en 'Groen').

Bestemmingsplan

De gewenste nieuwe inrichting en ontwikkelingen kunnen niet worden gerealiseerd op basis van de geldende bestemmingsplannen "Heel - Panheel", "Daelzicht" en "Stichting Wigwam te Heel". Om uitvoering te geven aan het masterplan “Heel” zodat het instituutsterrein klaar is voor de toekomstige zorg (als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Woon-zorgcluster Heel) is een herziening van de bestemmingsplannen wenselijk en noodzakelijk. De gemeenteraad is met de raadsinformatiebrief van Z/22/029294 (verzonden 21 september 2023) geïnformeerd over het opstarten van de bestemmingsplanprocedure

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie en de plangrens van het bestemmingsplan weer.



De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Heel en Panheel, sectie C, nummers 272, 2348, 2953, 3439, 3630, 3631, 3763, 4046, 4770, 4771, 4772, 4819, 4820 (gedeeltelijk), 4821, 4822, 4823 en 4923. De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt circa 36.700 m². De gronden zijn eigendom van Daelzicht.

Ontwerpbestemmingsplan- zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Daelzicht, Heel' (met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL117-ON01) met de daarbij behorende stukken heeft van vrijdag 24 november 2023 tot en met donderdag 4 januari 2024 (dus gedurende zes weken) op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn is door Tennet een zienswijze ingediend. De ingekomen zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze is in de bijgevoegde "Nota van beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Daelzicht, Heel'" opgenomen en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijze is gegrond.

Naast de door te voeren wijzigingen zoals opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijze inzake het bestemmingsplan 'Daelzicht, Heel'" worden de navolgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Daelzicht, Heel' ten opzichte van het ontwerp daarvan:

- A. Het 'Nader soortenonderzoek alpenwatersalamander en das' is als bijlage 9 van de toelichting toegevoegd.
- B. Het 'stikstofdepositie-onderzoek' is herijkt vanwege een update van het rekenprogramma. Het aangepaste stikstofdepositie-onderzoek is als bijlage 10 van de toelichting toegevoegd.
- C. Conform punten A en B is de mer-aanmeldnotitie aangepast.

Beslispunten:

De gemeenteraad besluit:

1. het mer-beoordelingsbesluit te nemen op basis van de in paragraaf 5.1.8 en bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Daelzicht, Heel' (NL.IMRO.1641.BPL117-VG01), inhoudende dat er met de ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan planologisch-juridisch mogelijk wordt gemaakt, geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen ontstaan die het opstellen van een Milieueffectrapportage rechtvaardigen;
2. op grond van de "Nota van beantwoording zienswijze inzake het bestemmingsplan 'Daelzicht, Heel'" de zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan van Tennet gegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan 'Daelzicht, Heel' (NL.IMRO.1641.BPL117-VG01) ambtshalve aan te passen en aan te vullen zoals voorgesteld in de bijgevoegde "nota ambtshalve wijzigingen inzake het bestemmingsplan 'Daelzicht, Heel'";
4. conform beslispunt 2 en 3 het bestemmingsplan "Daelzicht, Heel' (NL.IMRO. 1641.BPL117-VG01) gewijzigd vast te stellen;
5. Voor het bestemmingsplan "Daelzicht, Heel' (NL.IMRO. 1641.BPL117-VG01) geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Het voeren van verweer in de vervolgproucedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Argumenten

1.1 Er is geen milieueffectrapportage nodig

Voor de op ontwikkeling gerichte delen in het bestemmingsplan moet een mer-beoordeling plaatsvinden. In die mer-beoordeling wordt beoordeeld of voor de activiteit en dus voor het bestemmingsplan een Milieueffectrapportage moet plaatsvinden of niet. De mer-beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van paragraaf 5.1.8 en bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Daelzicht, Heel'. Deze beoordeling heeft tot de conclusie geleid dat er met de planologische regeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen ontstaan, die het opstellen van een Milieueffectrapportage rechtvaardigen.

2.1 De zienswijze over het bestemmingsplan is gegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Daelzicht, Heel' heeft gedurende zes weken op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is door Tennet een proforma zienswijze ingediend. In verband met de voortgang van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan kreeg Tennet de gelegenheid om tot en met 18 januari 2024 de inhoudelijke gronden van de zienswijze in te dienen. De inhoudelijke gronden zijn op 16 januari 2024 door de gemeente ontvangen.

De ingediende zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze is in de bijgevoegde "Nota van beantwoording zienswijze inzake het bestemmingsplan 'Daelzicht, Heel'" opgenomen en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijze is gegrond. De navolgende wijzigingen worden doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan, ten opzichte van het ontwerp daarvan, naar aanleiding van het gegrond verklaren van de zienswijze:

Toelichting

In hoofdstuk 5.1.7.4 van de toelichting wordt een passage opgenomen dat de bestaande beschermingszone is opgenomen in de juridische regeling en verbeelding.

Regels

In de regels wordt het artikel "Leiding-Hoogspanningsverbinding" toegevoegd. In dit artikel zijn regels opgenomen waarmee het hoogspanningsnet voldoende wordt beschermd tegen omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op een betrouwbare levering van energie

Verbeelding

Op de verbeelding wordt de belemmerde strook van het tracé Maasbracht-Eindhoven 380 kV opgenomen en voorzien van de bestemming dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanningsverbinding".

3.1 Het actualiseren van onderzoeken heeft geleid tot ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in de "Nota ambtshalve wijzigingen inzake het bestemmingsplan 'Daelzicht, Heel'"

- In het ontwerpbestemmingsplan was in hoofdstuk 5 onder het aspect 'Natuurwaarden' opgenomen dat voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een nader onderzoek naar de das en de alpenwatersalamander zal moeten worden ingevoegd. Het 'nader soortenonderzoek alpenwatersalamander en das' is als bijlage 9 van de toelichting toegevoegd.
- Het 'stikstofdepositie-onderzoek' is herijkt vanwege een update van het rekenprogramma. Het aangepaste stikstofdepositie-onderzoek is als bijlage 10 van de toelichting toegevoegd.
- Conform punten a en b is een erratum aan bijlage 7 van de toelichting toegevoegd en is paragraaf "5.1.8.2 Analyse".

4.1 Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld anders kan geen gebruik worden gemaakt van het plan.

Het beslispunt om het bestemmingsplan 'Daelzicht, Heel' met het planidentificatienummer nummer NL.IMRO.1641.BPL117-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.

5.1 De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins wordt verzekerd.

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.

Er is een exploitatieovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Gelet hierop is dus een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorhanden. 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.

6.1 Bij een mogelijk beroep zal een machtiging afgegeven moeten worden voor het voeren van verweer.

Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid dat beroep wordt ingesteld tegen het raadsbesluit tot vaststelling daarvan. 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:

2.1 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.

Samenhang met andere Beleidsdocumenten:

De doorontwikkeling van het Daelzicht-terrein is opgenomen in de Gebiedsontwikkeling Heel 2025.

Communicatie:

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gebeurt na de vaststelling:

- het vaststellingsbesluit inzake het bestemmingsplan wordt, zoals wettelijk voorgeschreven, gepubliceerd in het Gemeenteblad;
- betrokken instanties worden per e-mail geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- de indiener van de zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan wordt schriftelijk bericht over voornoemd vaststellingsbesluit.

Financiën

Alle kosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Hiervoor is een verhaalsovereenkomst voor de planschade afgesloten alsmede een akkoordverklaring kosten en voorwaarden bestemmingsplanherziening (tevens exploitatieovereenkomst).

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: Zienswijze

Bijlage 2: Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Daelzicht, Heel'

Bijlage 3: Nota ambtshalve wijzigingen inzake het bestemmingsplan 'Daelzicht, Heel'

Bijlage 4: Het bestemmingsplan 'Daelzicht, Heel' (NL.IMRO. 1641.BPL117-VG01)

Bijlage 5: Concept Raadsbesluit

Team: Fysiek Domein