

Documentnummer: D/24/143727

Zaaknummer: Z/24/126176

Voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan 'Chateaupark Heel fase 2 en 3'

Van:	<i>College (portefeuillehouder Snijckers)</i>
Voorstel:	Voorgesteld wordt om: 1. naar aanleiding van ambtelijke wijzigingen het bestemmingsplan 'Chateaupark Heel fase 2 en 3' (NL.IMRO.1641.BPL118-VG01) aan te passen en aan te vullen; 2. conform besluit 1 het bestemmingsplan 'Chateaupark Heel fase 2 en 3' (NL.IMRO.1641.BPL118-VG01) gewijzigd vast te stellen; 3. voor het bestemmingsplan 'Chateaupark Heel fase 2 en 3' (NL.IMRO.1641.BPL118-VG01) geen exploitatieplan vast te stellen; 4. het voeren van verweer in de vervolgprocedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.
Bijlagen:	<u>Bijgevoegd:</u> 1. Bestemmingsplan 'Chateaupark Heel fase 2 en 3' (NL.IMRO.1641.BPL118-VG01) <u>Ter inzage:</u> ---

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



Toelichting

Voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan 'Chateaupark Heel fase 2 en 3'

Inleiding:

Tussen de Kasteellaan en Kastanjelaan aan de zuidrand van de kern Heel ligt het Sint Anna Klooster. Het klooster bestaat uit het Chateau Heel en de kapel. Het complex staat al enkele jaren leeg. In 2014 zijn de 'nieuwste' vleugels van het voormalige klooster gesloopt. Hierna zijn enkel de originele kapel en kasteel behouden, die nu twee losse gebouwen vormen. Door de leegstand verslechtert de staat van het chateau en de kapel snel. Om de monumentale waarde niet verloren te laten gaan, is het voornemen om het gehele terrein onder de noemer 'Chateaupark Heel' gefaseerd te herontwikkelen. Het bestemmingsplan 'Kasteelhof Heel', vastgesteld op 6 juni 2019, maakte de ontwikkeling van fase 1 mogelijk. In fase 1 wordt het chateau getransformeerd tot een zorginstelling met intramurale zorg (30 wooneenheden) voor dementerende ouderen en worden ten noorden daarvan 23 reguliere woningen ontwikkeld. Ondanks bovenstaand planvoornemen voor fase 1 is op 28 december 2023 het kasteel voor een groot deel verwoest door brand.

Voorliggend bestemmingsplan 'Chateaupark Heel fase 2 en 3' gaat over het mogelijk maken van fase 2 en 3.

- Fase 2: de realisatie van een complex met 18 appartementen, 12 zorgstudio's, zorgvoorzieningen, maatschappelijk gerelateerde short stay eenheden en circa 850 m2 bvo verhuurbare commerciële ruimte in en rond het gemeentelijk monument "Kapel Heel", gelegen aan de Kasteellaan en Kapellaan;
- Fase 3: de bouw van een hospice met 14 zorgplaatsen aan de Sint Annalaan.

Het realiseren van deze nieuwe ontwikkelingen is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk.

De gemeente Maasgouw heeft hiervoor een principeakkoord afgegeven op 22 maart 2022.

Vooroverleg

Met het voorontwerp-bestemmingsplan is, op basis van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onlangs het verplicht vooroverleg met instanties gevoerd. De instanties, waarmee overleg heeft plaatsgevonden, zijn:

- Rijkswaterstaat;
- Provincie;
- Waterschap;
- Veiligheidsregio Limburg Noord

Alle instanties hebben gereageerd, waarbij Rijkswaterstaat en de Veiligheidsregio akkoord zijn en ook het Waterschap en Provincie, na aangegeven aanpassingen, akkoord zijn. De ingekomen vooroverlegreacties zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Ontwerpbestemmingsplan, zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chateaupark Heel fase 2 en 3'(NL.IMRO.1641.BPL118-ON01) met de daarbij behorende stukken heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 (dus gedurende zes weken) op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Er zijn wel een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, mede (maar niet alleen) naar aanleiding van voornoemde brand tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan, weliswaar in het plangebied van fase 1. Dit betreft de volgende ontwerpen in de Toelichting en Bijlagen bij de Toelichting:

- Paragraaf/onderzoek Stikstof geactualiseerd;
- Paragraaf Ecologie aangevuld;
- Paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid aangevuld.

Beslispunten:

De gemeenteraad besluit:

1. naar aanleiding van ambtelijke wijzigingen het bestemmingsplan 'Chateaupark Heel fase 2 en 3' (NL.IMRO.1641.BPL118-VG01) aan te passen en aan te vullen;
2. conform besluit 1 het bestemmingsplan 'Chateaupark Heel fase 2 en 3' (NL.IMRO.1641.BPL118-VG01) gewijzigd vast te stellen;
3. voor het bestemmingsplan 'Chateaupark Heel fase 2 en 3' (NL.IMRO.1641.BPL118-VG01) geen exploitatieplan vast te stellen;
4. 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 zijn geen zienswijzen ingediend, maar er zijn wel enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Er zijn een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, mede (maar niet alleen) naar aanleiding van voornoemde brand tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan, weliswaar in het plangebied van fase 1. Dit betreft de volgende ontwerpen in de Toelichting en Bijlagen bij de Toelichting:

- Paragraaf/onderzoek Stikstof geactualiseerd;
- Paragraaf Ecologie aangevuld;
- Paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid aangevuld.

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

Het beslispunt om het bestemmingsplan vast te stellen, is het hoofdbesluit van het raadsvoorstel. Alle overige beslispunten zijn direct gerelateerd aan dit beslispunt. Pas op het moment dat dit bestemmingsplan is vastgesteld, worden de voorheen geldende bestemmingsplannen vervangen. Pas na vaststelling ontstaat er binnen afzienbare tijd de mogelijkheid gebruik te kunnen maken van de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan.

Het college heeft op 22 maart 2022 een principeakkoord afgegeven en aangegeven dat deze ontwikkeling wenselijk is. Met het oog op ontwikkeling van het hele terrein en het tegengaan van leegstand, de bijdrage aan de instandhouding van het Rijks- en gemeentelijk Erfgoed, de kwalitatieve toevoegingen van de zorgenheden en woningen en het hospice, is het plan voor fase 2 en 3 cruciaal om het hele Chateaupark Heel te kunnen transformeren. Daarom is het college van mening, ook na de brand van het kasteel in het gebied van fase 1, dat het plan goed en noodzakelijk is voor dit gebied van Heel en voor de kern Heel als geheel.

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

In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald in welke situaties een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. De beoogde ontwikkeling behoort tot de aangewezen bouwplannen voor wat betreft de ontwikkeling van het Chateaupark Heel. In beginsel stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor de gronden waarop het bouwplan is voorgenomen. Een exploitatieplan wordt dan gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft. Conform artikel 6.12 tweede lid sub a Wro is het mogelijk geen exploitatieplan vast te stellen, maar het verhaal van kosten van de grondexploitatie over het plan anderszins te verzekeren. Dit is voor het voorliggende initiatief, voor wat betreft het ontwikkelen van Chateaupark Heel fase 2 en 3, gedaan door een overeenkomst te sluiten met de initiatiefnemer. Zodoende kan door de gemeenteraad worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

4.1 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 belanghebbenden en degenen, die tijdig een zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht, in beroep gaan 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.

Kantttekeningen:

1.1 Er kan planschade ontstaan

Door een herziening van het bestemmingsplan ontstaat voor derden de mogelijkheid een planschadeclaim in te dienen. Daarom heeft de gemeente via een verhaalsovereenkomst de planschade afgewenteld op de initiatiefnemer.

Samenhang met andere Beleidsdocumenten:

De herontwikkeling van het Chateaupark Heel past binnen de beschrijving voor de Kern Heel uit de Omgevingsvisie Maasgouw waar het wonen, met accent op de zorg en erfgoed, kenmerkend is. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Verder is de woonopgave afgestemd met de provincie.

Communicatie:

Communicatie van het bestemmingsplan vindt, na vaststelling door de gemeenteraad, plaats door middel van:

- de wettelijk voorgeschreven kennisgevingen (publicatie in het Gemeenteblad);
- elektronisch verkeer met instanties;
- bovendien krijgen de indieners van een zienswijze hierover schriftelijk bericht.

Financiën

Alle kosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Hiervoor is een verhaalsovereenkomst voor de planschade afgesloten alsmede een exploitatie-overeenkomst (akkoordverklaring kosten en voorwaarden).

Planning en uitvoering:

Het bestemmingsplan wordt, na vaststelling, zes weken ter inzage gelegd voor een mogelijk beroep bij de Raad van State. Na de termijn van terinzagelegging 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:

1. Bestemmingsplan 'Chateaupark Heel fase 2 en 3 (NL.IMRO.1641.BPL118-VG01).

Team: Fysiek Domein