

Beslisdocument

college van Peel en Maas

Zaaknummer: 1894/2022/2600235

Documentnummer: 1894/2023/2856364

Besluitnummer:

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Daelzicht, De Koningstraat 25 Koningslust

Openbaarheid

Het collegevoorstel is openbaar, met uitzondering van de anterieure overeenkomst

Advies:

Te besluiten om:

- 1 De raad voor te stellen het 'bestemmingsplan ontwikkeling Daelzicht, De Koningstraat 25 Koningslust', IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0306-VG01 gewijzigd vast te stellen;
- 2 De raad voor te stellen in te stemmen met een ambtshalve wijziging van de toelichting;
- 3 De raad voor te stellen het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (Welstandsnota) ongewijzigd vast te stellen;
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.2.1a Bro.

Besluit van het college Peel en Maas:

- ☐ volgens advies
- ☐ aangehouden
- ☐ anders, namelijk:

Ondertekening gemeentesecretaris/directeur,

datum:

K.H. Werps-Aerts

Zaaknummer: 1894/2022/2600235
Documentnummer: 1894/2023/2856364
Besluitnummer:

Adviesnota

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Daelzicht, De Koningstraat 25 Koningslust

Advies:

Te besluiten om:

- 1 De raad voor te stellen het 'bestemmingsplan ontwikkeling Daelzicht, De Koningstraat 25 Koningslust', IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0306-VG01 gewijzigd vast te stellen;
- 2 De raad voor te stellen in te stemmen met een ambtshalve wijziging van de toelichting;
- 3 De raad voor te stellen het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (Welstandsnota) ongewijzigd vast te stellen;
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.2.1a Bro.

Inleiding

Op zorgterrein Daelzicht, ook wel bekend als Savelberg te Koningslust, wonen momenteel circa 130 mensen met een verstandelijke beperking. Er zijn 178 plaatsen aanwezig, dus feitelijk is er sprake van onderbezetting. Dit vloeit voort uit de lage kwaliteit van de woongebouwen op Koningserf. De dagbestedingsruimten zijn qua vierkante meters te gering. Daarnaast mist het terrein door de vormgeving een eigen identiteit. Initiatiefnemer is voornemens de gehele locatie te herontwikkelen. Deze herontwikkeling wordt in fases uitgevoerd en zal van 2025 tot circa 2035 duren.

Een gedeelte van de naastgelegen landbouwgrond wordt bij het terrein betrokken. Op deze gronden wordt gestart met de eerste fase, namelijk de bouw van de eerste studio's voor cliënten.

Vervolgens wordt binnen het huidige terrein van Daelzicht in fases de bebouwing vernieuwd. Als laatste wordt het onderdeel Koningserf ontmanteld. Dit gedeelte van het terrein wordt ingericht met groen waar de cliënten overdag buiten activiteiten kunnen uitvoeren, zoals tuinieren. Hier is een schuilgelegenheid/slechtweervoorziening bij nodig waar cliënten een kopje koffie tussendoor kunnen nemen en voor opslag van materialen om te tuinieren. Het terrein is voor iedereen toegankelijk; ook de mensen van Koningslust kunnen er gebruik van maken. Op die manier wordt ook meer de verbinding gezocht met de bewoners van Koningslust.

Het totale plan bestaat uit:

- 19.800 m2 voor de gelijkvloerse woningen;
- 5000 m2 voor activiteiten- en behandelcenta;
- Een flexibiliteit van 2200 m2 om als gevolg van een veranderende zorgvraag aanpassingen te kunnen doen en tevens voor de mogelijkheid tot het realiseren van ondergeschikte bouwwerken;
- Een oppervlakte van 150 m2 voor ondergeschikte bebouwing op het Koningserf.

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 10 oktober 2023 tot en met 20 november 2023. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. In november 2023 heeft er een update van de Aeries calculator plaatsgevonden. Bij het vast te stellen bestemmingsplan is daarom een geactualiseerde Aeries berekening toegevoegd. Dit is een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan in procedure te brengen zodat de locatie naar de huidige eisen getransformeerd kan worden.

Argumenten

1.1 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*
De locatie De Koningstraat 25 te Koningslust ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' en heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Daar waar de uitbreiding komt is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Op basis van de bestemmingsplananalyse is geconstateerd dat er een omissie zit in het geldende bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas. De maximaal te bebouwen oppervlakte binnen de bestemming Maatschappelijk is namelijk beperkt tot 300 m2 hetgeen niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie ter plaatse en tevens niet in overeenstemming is met het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2001, van de voormalige gemeente Helden. Dat plan kende aan het betreffende terrein geen maximum bebouwingsoppervlak toe, maar een maximum bebouwingspercentage van 20%. Omdat de huidige maatschappelijke bestemming een oppervlakte heeft van 91.000 m2, resulteerde dat in een maximaal te bebouwen oppervlakte van 18.200 m2. Verder is het terrein aangeduid met de functie zorginstelling, zijn bedrijfswoningen uitgesloten en geldt er op sommige delen nog een dubbelfunctie ter bescherming van archeologische waarden. De maximaal te bebouwen oppervlakte wordt met het nieuwe plan overschreden. Daarnaast wordt de maatschappelijke bestemming uitgebreid en wordt een gedeelte van de huidige maatschappelijke bestemming (huidige Koningserf) gewijzigd in de bestemming Groen. Hiervoor dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

1.2 *De ontwikkeling draagt bij aan de doelen uit de Kaderstellingen Ruimte en Economie en Kaderstellingen Sociaal domein en Vitale gemeenschappen en aan de Omgevingsvisie Peel en Maas.*
Het initiatief voldoet aan een aantal doelen zoals genoemd in de Kaderstellingen Sociaal Domein en Vitale gemeenschappen. Hierin is opgenomen dat we oog hebben voor doelgroepen met bijzondere aandacht. De doelgroep die Daelzicht huisvest op Savelberg betreft relatief zware zorg, waarbij het van belang is dat cliënten in een veilige omgeving kunnen verblijven. Door de ligging in het buitengebied, aan de rand van de kern, kan deze veilige omgeving geboden worden. Hoewel we op basis van onze kaderstellingen Sociaal Domein en Vitale gemeenschappen in principe koersen op een samenhang met de gemeenschap gaat het hier zoals gezegd om relatief zware zorg waarbij een veilige woonomgeving van groot belang is. Dit type zorgt leent zich minder om te realiseren in bestaande woonwijken. Daarnaast gaat het om een reeds bestaande maatschappelijke voorziening, neemt het aantal cliënten niet toe en is de afstand tot de kern relatief beperkt (slechts 500 meter) waardoor wel de verbinding met de kern gezocht kan worden. Het initiatief voldoet daarnaast aan het doel 'zorgen voor elkaar' zoals genoemd in de Kaderstellingen Ruimte en Economie. De gemeente heeft extra oog voor doelgroepen met bijzondere aandacht, waaronder zorgbehoevenden.

In de Omgevingsvisie Peel en Maas zijn een aantal opgaven vastgelegd waarbij voor dit initiatief met name de volgende opgaven van belang zijn: 'een gezonde en veilige leefomgeving' en 'goed wonen' voor iedereen. Deze ontwikkeling heeft betrekking op het toekomstbestendig maken van de locatie met een gezonde en veilige leefomgeving voor de cliënten. Daarmee past het initiatief binnen de Omgevingsvisie Peel en Maas.

1.3 *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

Door de initiatiefnemer is een toelichting op de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan opgesteld. Uit deze toelichting en de bijbehorende bijlagen blijkt dat wordt voldaan aan de ruimtelijke randvoorwaarden. Daarnaast is er inrichtingsplan en een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke zorgt voor een kwalitatieve goede inpassing van het plangebied.

1.4 *Uitbreiding van de locatie is noodzakelijk voor de toekomst*

Er vindt een toename van de bebouwde oppervlakte plaats. Dat komt enerzijds omdat de woningen van cliënten, die nu in twee bouwlagen aanwezig zijn, in de toekomst alleen op de begane grond komen. Daarnaast worden er nieuwe ruimtes voor dagbesteding gemaakt en is het de wens om qua bebouwde oppervlakte flexibiliteit in te bouwen zodat het in de toekomst mogelijk is om aanvullend ondergeschikte bouwwerken te realiseren. Het aantal cliënten en wooneenheden zal ten opzichte van de huidige capaciteit niet toenemen.

1.5 *Overeenstemming bij overlegpartners tijdens wettelijk vooroverleg*

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd. Het plan is voor wettelijk vooroverleg aangeboden aan de Provincie en het Waterschap. Zij kunnen instemmen met het plan.

2.1 *Er zijn geen zienswijzen ingediend; er is wel sprake van een ambtshalve wijziging*

Tijdens de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend. In november 2023 heeft er een update van de Aeries calculator plaatsgevonden. Bij het vast te stellen bestemmingsplan is daarom een geactualiseerde Aeries berekening toegevoegd. Dit is een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan.

In de toelichting is het volgende aangepast:

- Paragraaf 5.2.3.2 onder het kopje 'stikstofdepositie: tekst is gewijzigd in: "Het onderzoeksrapport (29 november 2023; 20231129-DIP0001-RAP-STD-4.0)";
- Bijlage 12 bij de toelichting (stikstofdepositie onderzoek) is geactualiseerd

3.1 *Het beeldkwaliteitsplan zorgt voor samenhang in het plangebied*

Het beeldkwaliteitsplan is de richtlijn voor de ontwikkeling van het gebied en inrichting binnen het plan. De welstandsaspecten in het beeldkwaliteitsplan krijgen een toetsingsfunctie. Wanneer het beeldkwaliteitsplan welstandscriteria bevat, moet het namelijk op grond van artikel 12a eerste lid van de Woningwet als (onderdeel van de) welstandsnota vastgesteld worden door de gemeenteraad om het bindend te laten worden. Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor de (nieuw)bouw van bouwwerken wordt alsdan getoetst aan de redelijke eisen van welstand zoals die volgen uit de welstandsnota én het beeldkwaliteitsplan, wat daar een onderdeel van is/wordt. De adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (ARK) heeft ingestemd met het beeldkwaliteitsplan.

4.1 *Er is sprake van een procedure waar de grondexploitatie wet van toepassing is*

De kosten worden in dit geval verhaald via een anterieure overeenkomst waardoor kostenverhaal anderszins verzekerd is. Deze overeenkomst is ondertekend.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Kostenverhaal vindt plaats via een anterieure overeenkomst.

Juridische afwegingen

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten met de aanvrager. Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Communicatie

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in paragraaf 6.2.2 van de toelichting en in bijlage 14 bij de toelichting. Op 13 september 2022 is in Koningslust een omgevingsdialoog gevoerd. Hieruit is gebleken dat de omgeving geen grootschalige bezwaren heeft tegen het plan. De omgeving ziet kansen om het terrein juist meer te betrekken bij het dorp;
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website en het gemeenteblad.

Uitvoering

Nadat het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad ligt het plan gedurende de beroepstermijn ter inzage. Zodra de beroepstermijn ongebruikt is verstreken of gedurende die termijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het onherroepelijk.

Formulering besluit t.b.v. openbare besluitenlijst

Het college stelt de raad voor om het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Daelzicht, De Koningstraat 25 Koningslust vast te stellen.