



Samenvatting

Het college stemt in met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Zorgcomplex Laan in den Drink'. Dit (ontwerp)bestemmingsplan heeft betrekking op de beoogde planontwikkeling van een kleinschalig zorgcomplex met maximaal 24 betaalbare zorgeenheden voor mensen met dementie aan een openbaar park ter plaatse van het voormalige zwembad aan de Laan in den Drink te Heer. Het verplaatsen van bestaande parkeerplaatsen van de voetbalvereniging Heer en de aanleg van een openbaar park zijn ook onderdeel van de beoogde planontwikkeling. Het opstellen van een milieueffectrapport (MER) is hierbij niet noodzakelijk.

Beslispunten

1. Besluiten dat op basis van de in de plandoelichting opgenomen vormvrije m.e.r.-beoordeling geen milieueffectrapport (MER) voor het bestemmingsplan "Zorgcomplex Laan in den Drink" wordt opgesteld, nu is geconstateerd dat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maken geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben;
2. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Zorgcomplex Laan in den Drink".
3. Geheimhouding opleggen op bijlage G1 - GEHEIM - Bijlage Financiën ingevolge artikel 87 Gemeentewet voor onbepaalde duur op basis van artikel 5.1, tweede lid, sub b en sub i Woo.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 12 juni 2023:

Conform.



1. Aanleiding

Op 15 december 2020 heeft het College van burgemeester en wethouders ingestemd met de beoogde planontwikkeling van een kleinschalig zorgcomplex met maximaal 24 betaalbare zorgeenheden voor mensen met dementie aan een openbaar park ter plaatse van het voormalige zwembad aan de Laan in den Drink te Heer. Het verplaatsen van bestaande parkeerplaatsen van de voetbalvereniging Heer en de aanleg van een park zijn ook onderdeel van de beoogde planontwikkeling.

Vanwege de kleinschaligheid van het plan en de gewenste integrale ontwikkeling was ervoor gekozen om de totale ontwikkeling in één hand te houden en daarom de gebiedsontwikkeling inclusief de uitgifte van de grond, de verplaatsing van de parkeerplaatsen voor de plaatselijke voetbalvereniging, de aanleg van het openbare park, het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing op basis van één aanbesteding te regelen. Dit is echter niet gelukt. Er bleef bij de aanbesteding uiteindelijk maar een partij over waardoor er geen sprake was van concurrentie. Dat is de reden geweest dat de aanbestedingsprocedure is beëindigd. Navraag leerde dat er te veel expertise in een keer werd gevraagd. Daarom is de keuze gemaakt om de aanbesteding te splitsen. Voor de verkoop van de grond en dus de bouw van het zorgcomplex wordt een aparte aanbesteding gedaan, zodat partijen alleen hoeven in te schrijven voor de bouw van dit zorgcomplex. De gemeente besteedt zelf de aanleg van het park en de verplaatsing van de parkeerplaatsen aan. Ook stelt de gemeente zelf het bestemmingsplan op hetgeen nu geresulteerd heeft in het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan.

Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is vereist omdat de ontwikkellocatie is gelegen in het bestemmingsplan “Heer-Scharn” en de bestemming “Maatschappelijk” heeft in de vorm van een zwembad. Daarnaast hebben gronden de bestemming “Maatschappelijk” die niet kunnen worden bebouwd, aangezien er geen bouwvlak is aangegeven. Op onderhavige gronden is de beoogde planontwikkeling dus niet toegestaan. Met het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van een zorgcomplex planologisch juridisch mogelijk gemaakt.

Ook dient de procedure Hogere Grenswaarde Wet geluidhinder gevolgd te worden voor maximaal 12 zorgeenheden. Dit als gevolg van het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeerslawaaï. Deze procedure wordt tegelijkertijd gestart met de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan.



2. Context

Besluiten

Op 15 december 2020 heeft uw college ingestemd met deze gebiedsontwikkeling en op 11 mei 2021 heeft uw college ingestemd met de aanbestedingsprocedure, welke door gebrek aan concurrentie is beëindigd, zoals ook hier voren aangegeven.

Woonbeleid

Van belang is dat de ontwikkeling voldoet aan het door de raad vastgestelde woonbeleid. Bij deze zorgwoningen gaat het om zorgwoningen met 24 uren zorg en dit valt, onder de bestemming “Maatschappelijk” waardoor er geen regionale toestemming is vereist en de definitie in het (ontwerp)bestemmingsplan voldoet aan de Woonprogrammering 2021-2030.

3. Gewenste situatie

M.e.r.-beoordeling

Voor onderhavig plan is een m.e.r.-beoordelingstoets verricht. Deze is opgenomen in paragraaf 4.11 (M.E.R. beoordeling). Op basis van deze toets kan worden geconcludeerd dat het opstellen van een milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is, omdat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maakt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

(Ontwerp)bestemmingsplan

De wens is om een kleinschalig zorgcomplex te realiseren met 24 betaalbare zorgeenheden voor mensen met dementie. Daarom dient een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor om vrij te geven voor de zienswijzentermijn.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

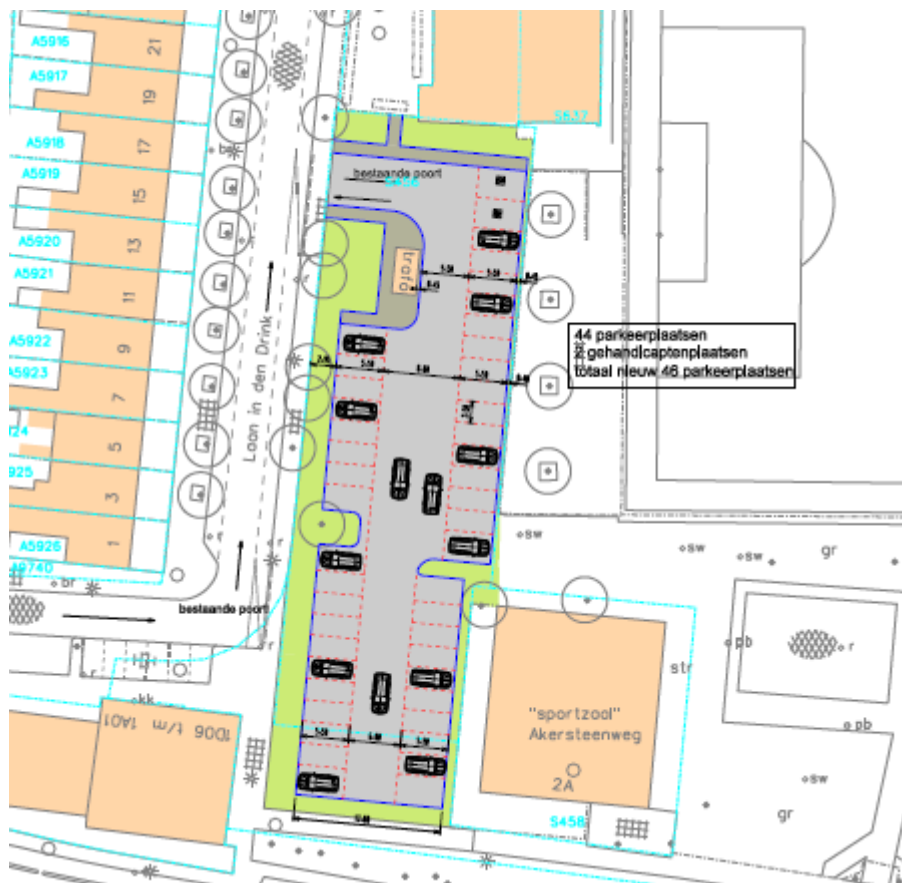
Dit wordt nader geformuleerd in de aanbesteding en aansluitend op bouwplanniveau bekeken.

5. Effect op de openbare ruimte

De bouwlocatie sluit aan op openbaar gebied waar inmiddels een Tiny Forest is gerealiseerd te midden van een grasveld met bomen. Het grasveld rondom deze Tiny Forest wordt te zijner tijd voorzien van (gemaaide) paden, bomen etc. zodat dit een park wordt voor de buurt.



Zoals eerder in deze nota aangegeven dienen de parkeerplaatsen voor de bestaande voetbalclub Heer verplaatst te worden ten behoeve van de bouw van het zorgcomplex. Deze parkeerplaatsen worden door de gemeente aangelegd op het ten zuiden gelegen terrein grenzend aan de Akersteenweg. Dit terrein is eigendom van de gemeente.



Collegevoorstel

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Het onderdeel financiën is opgenomen in de bijlage (G1 - GEHEIM - Bijlage Financiën) in verband met de marktgevoelige informatie aangezien diverse onderdelen van het project nog moeten worden aanbesteed.



9. Aanbestedingen

Zie het gestelde in paragraaf 1 van deze nota met betrekking tot de 2 separate aanbestedingen voor enerzijds de verkoop van de grond en de bouw van het zorgcomplex en anderzijds voor de aanleg van het park en de verplaatsing van de parkeerplaatsen.

10. Participatie tot heden

Betrokkenheid buurt

Zoals in het collegebesluit van 11 mei 2021 is aangegeven, is met de buurt overleg geweest in de vorm van een klankbordgroep. Niet alleen de bewoners namen deel aan de klankbordgroep maar ook het buurtnetwerk Scharn en de voetbalvereniging Heer. Er zijn een drietal bijeenkomsten geweest met de klankbordgroep en de klankbordgroep is ook na deze bijeenkomsten op de hoogte gesteld van zowel de beëindiging van de aanbestedingsprocedure en de nieuwe aanpak.

De klankbordgroep is bijgepraat over het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan en hoe daarin de afspraken met de klankbordgroep zijn geborgd.

Betrokkenheid raad

De raad is op 31 augustus 2020 via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de bijeenkomst met de buurt op 8 september 2020 over deze ontwikkeling. Via de RIB van 15 december 2020 is de raad op de hoogte gesteld van het voornemen van de herontwikkeling van de voormalige locatie van het zwembad in Heer. Op 11 mei 2021 is de raad via een RIB op de hoogte gesteld dat het college akkoord is gegaan met de hoofdlijnen van de opzet van de Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure. De raad is op 20 september 2021 geïnformeerd over de beëindiging van de aanbestedingsprocedure en op 17 december 2021 over de wijze van voortzetting van de gebiedsontwikkeling.

11. Voorstel

1. Besluiten dat op basis van de in de plantoelichting opgenomen vormvrije m.e.r.-beoordeling geen milieueffectrapport (MER) voor het bestemmingsplan “Zorgcomplex Laan in den Drink” wordt opgesteld, nu is geconstateerd dat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maken geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben;
2. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Zorgcomplex Laan in den Drink”.
3. Geheimhouding opleggen op bijlage G1 - GEHEIM - Bijlage Financiën ingevolge artikel 87 Gemeentewet voor onbepaalde duur op basis van artikel 5.1, tweede lid, sub b en sub i Woo;



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op de wettelijke voorgeschreven wijze bekendgemaakt en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan eenieder zijn/haar zienswijzen schriftelijk of mondeling kenbaar maken bij de gemeenteraad. Hierna neemt de raad een besluit over het al dan niet (eventueel gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt weer bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld tegen het besluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De aanbestedingsprocedure voor de verkoop van de grond wordt gestart op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is omdat dit plan de onderlegger vormt voor deze aanbesteding.