



## Samenvatting

Het college biedt de grondexploitatie en het bestemmingsplan Zorgcomplex Laan in den Drink ter vaststelling aan de raad aan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 juni 2023 tot en met 2 augustus 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is wel aanleiding een ambtshalve aanpassing door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan Zorgcomplex Laan in den Drink.

## Beslispunten

1. Bijgevoegd raadsvoorstel voor te leggen aan de raad met de beslispunten:
  - 1a. Het vaststellen van de Grondexploitatie “Zorgcomplex Laan in den Drink”.
  - 1b. Het bestemmingsplan “Zorgcomplex Laan in den Drink” gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
  - 1c. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Zorgcomplex Laan in den Drink” het digitale bestand o\_NL.IMRO.0935.bpZorgcomplexLidD-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
  - 1d. Te besluiten dat dit raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit.
  - 1e. De vaststelling van het bestemmingsplan “Zorgcomplex Laan in den Drink” op de gebruikelijke wijze bekend te maken.
2. Opleggen van geheimhouding ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet voor bijlage G1 – GEHEIM – Specificatie Grondexploitatie Zorgcomplex Laan in den Drink voor onbepaalde duur op basis van artikel 5.1, tweede lid, sub b en sub i Woo.
3. De bijlage G1 – GEHEIM – Specificatie Grondexploitatie Zorgcomplex Laan in den Drink onder geheimhouding ter inzage verstrekken aan de Domeinvergadering Fysiek ingevolge artikel 88, lid 2, Gemeentewet en de raad ingevolge artikel 88, lid 5 Gemeentewet.
4. De wethouder te mandateren om tekstuele wijzigingen door te voeren.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 31 oktober 2023:

Conform.



## 1. Aanleiding

Ter uitvoering van het collegebesluit van 13 juni 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Zorgcomplex Laan in den Drink met ingang van 22 juni 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is wel sprake van een ambtshalve aanpassing als gevolg van het overleg met de buurt. Deze aanpassing heeft betrekking op de bestemming maatschappelijk. Onder paragraaf 3 wordt een en ander nader toegelicht.

Wij merken op dat de planontwikkeling reeds geruime tijd gaande is en dat met de vaststelling van het bestemmingsplan de planologisch juridische grondslag wordt gecreëerd om op een later tijdstip de omgevingsvergunning te verlenen. Wij hebben gedurende het planproces (vanaf 2e helft 2020) veelvuldig met de omwonenden, de klankbordgroep, het buurtnetwerk Scharn en de voetbalvereniging Heer overleg gehad. Daarnaast is de gemeenteraad middels diverse raadsinformatiebrieven (o.a. 21 augustus 2020, 15 december 2020, 11 mei 2021, 20 september 2021, 15 december 2021 en 12 juni 2023) meegenomen in het planproces.

## 2. Context

Bij besluit van 13 juni 2023 heeft uw college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Zorgcomplex Laan in den Drink. Dit bestemmingsplan is de planologisch-juridische verankering van en de juridische basis voor de realisering van een kleinschalig zorgcomplex. De raad is op grond van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd bestuursorgaan voor het vaststellen van genoemd bestemmingsplan.

Tevens heeft uw college op 13 juni jongstleden besloten dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld omdat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maken geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

Tegelijkertijd met de start van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is de procedure Hogere Grenswaarde Wet geluidhinder gevolgd. Dit als gevolg van het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeerslawaaai. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit tot vaststelling van deze Hogere Grenswaarden vindt plaats voor de vaststelling van het bestemmingsplan.



### 3. Gewenste situatie

De gewenste situatie is om het tekort aan betaalbare ouderenwoningen voor mensen met dementie terug te dringen. Het bestemmingsplan Zorgcomplex Laan in den Drink maakt het juridisch mogelijk om een kleinschalig (betaalbaar) zorgcomplex te realiseren.

Met de buurt is het plan van tevoren afgestemd. Op 20 juli 2023 heeft nog overleg plaatsgevonden met de klankbordgroep. Tijdens dit overleg is ingegaan op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Eén van de vragen had betrekking op artikel 4.1 sub a van de planregels. Artikel 4.1 sub a betekent nu dat ter plaatse van de gronden die zijn bestemd voor “maatschappelijke voorzieningen” in functioneel opzicht in ruime zin maatschappelijke functies gerealiseerd kunnen worden.

De zorgwoningen zijn geregeld via artikel 4.1 sub b, waar is aangegeven dat op deze gronden de beoogde “zorgwoningen” gerealiseerd kunnen worden.

Afspraak met de buurt was dat alleen de “zorgwoningen” gerealiseerd zouden worden. Om te voldoen aan deze afspraak dienen de planregels aangepast te worden en stellen wij voor om het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen.

#### Ambtshalve wijzigingen:

##### Planregels:

- \* artikel 4.1 sub “a. maatschappelijke voorzieningen” van de planregels laten vervallen en
- \* artikel 4.1 sub b tot en met g te vernummernen naar artikel 4.1 sub a tot en met f.

##### Oud:

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' (zoi);
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.



Nieuw:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' (zoi);
- b. tuinen, erven en verhardingen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

**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.

Met de uitgifte van de bouwlocatie is sprake van een afname van het areaal van per saldo circa 1.700 m<sup>2</sup>.

**6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

**7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

**8. Financiën**

Grondexploitatie



De grondexploitatie heeft betrekking op de herontwikkeling van de voormalige zwembadlocatie tot een zorgcomplex voor mensen met dementie aan de Laan in den Drink te Heer en vindt plaats door en voor rekening en risico van de gemeente.

De benodigde gronden ten behoeve van deze herontwikkeling zijn volledig in eigendom van de gemeente. Na vaststelling van de grondexploitatie en zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden zal voor de verkoop van de grond en dus de bouw van de zorgwoningen een aanbesteding worden gedaan.

Op hoofdlijnen ziet de grondexploitatie er als volgt uit (prijspeil 2023):

	<b>Gerealiseerd</b>	<b>Nog te realiseren</b>	<b>Totalen</b>
<b>Kosten:</b>	<b>€ 164.185</b>	<b>€ 506.815</b>	<b>€ 671.000</b>
Inbrengwaarden			
Verwervingskosten			
Bouwrijp maken			
Planontwikkelingskosten			
Overige kosten/Rentekosten			
<b>Opbrengsten:</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 671.000</b>	<b>€ 671.000</b>
Uitgifte bouwgrond			
Overige bijdragen			
<b>Resultaat</b>			<b>€ 0</b>

Bedragen zijn exclusief b.t.w.

De gedetailleerde grondexploitatie is opgenomen in de bijlage G1 – GEHEIM – Specificatie Grondexploitatie Zorgcomplex Laan in den Drink in verband met de marktgevoelige informatie, aangezien diverse onderdelen van het project nog moeten worden aanbesteed.

De beoogde planontwikkeling heeft betrekking op de realisering van een kleinschalig zorgcomplex met maximaal 24 betaalbare (huur) zorgeenheden voor mensen met dementie.

## 9. Aanbestedingen

Er worden 2 separate aanbestedingen gedaan: één voor de verkoop van de grond en de bouw van het zorgcomplex en één voor de aanleg van het park en de verplaatsing van de parkeerplaatsen van de huidige voetbalvereniging Heer.



## 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.

Aansluitend is de raad middels informatiebrief van 12 juni 2023 nader geïnformeerd over de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, de aanbesteding en communicatie met de buurt.

## 11. Voorstel

Bijgevoegd raadsvoorstel voor te leggen aan de raad met de beslispunten:

- 1a. Het vaststellen van de Grondexploitatie “Zorgcomplex Laan in den Drink”.
- 1b. Het bestemmingsplan “Zorgcomplex Laan in den Drink” gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
- 1c. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Zorgcomplex Laan in den Drink” het digitale bestand o\_NL.IMRO.0935.bpZorgcomplexLidD-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
- 1d. Te besluiten dat dit raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit.
- 1e. De vaststelling van het bestemmingsplan “Zorgcomplex Laan in den Drink” op de gebruikelijke wijze bekend te maken.
2. Opleggen van geheimhouding ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet voor bijlage G1



- GEHEIM – Specificatie Grondexploitatie Zorgcomplex Laan in den Drink voor onbepaalde duur op basis van artikel 5.1, tweede lid, sub b en sub i Woo.
3. De bijlage G1 – GEHEIM – Specificatie Grondexploitatie Zorgcomplex Laan in den Drink onder geheimhouding ter inzage verstrekken aan de Domeinvergadering Fysiek ingevolge artikel 88, lid 2, Gemeentewet en de raad ingevolge artikel 88, lid 5 Gemeentewet.
  4. De wethouder te mandateren om tekstuele wijzigingen door te voeren.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Na het besluit van de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekendgemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Tegen de ongewijzigde onderdelen van de bestemmingsplannen kunnen alleen belanghebbenden beroep instellen die verschoonbaar geen zienswijze hebben kenbaar gemaakt. Met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking (indien geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend).