

**Raadsvoorstel tot vaststelling bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' en beeldkwaliteitsplan (welstandsnota) 'Sleydal fase 4 en 5'**

Raadsvergadering 2 juni 2026

Documentnummer: D/26/233495

Zaaknummer: Z/23/121013

<b>Onderwerp:</b>	Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' en beeldkwaliteitsplan (welstandsnota) 'Sleydal fase 4 en 5'
<b>Van:</b>	College (portefeuillehouder Snijckers)
<b>Voorstel:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Overeenkomstig de "Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Sleydal fase 4 en 5'": <ul style="list-style-type: none"> <li>• de zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;</li> <li>• de inspraakreactie op het Beeldkwaliteitsplan Sleydal fase 4 en fase 5' ongegrond te verklaren.</li> </ul> </li> <li>2. Naar aanleiding van de ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' (met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL113-VG01) aan te passen en aan te vullen, zoals opgenomen in de bijgevoegde Nota ambtshalve wijzigingen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal Fase 5'.</li> <li>3. Conform beslispunten 1 en 2 het bestemmingsplan 'Sleydal, fase 5' (NL.IMRO. 1641.BPL113-VG01) gewijzigd vast te stellen.</li> <li>4. Voor het bestemmingsplan 'Sleydal, fase 5' (NL.IMRO. 1641.BPL113-VG01) geen exploitatieplan vast te stellen.</li> <li>5. Het beeldkwaliteitsplan 'Sleydal fase 4 en fase 5' (welstandsnota) ongewijzigd vast te stellen als onderdeel van en aanvulling op de Welstandsnota gemeente Maasgouw.</li> <li>6. Het voeren van verweer in de vervolgpcedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.</li> </ol>



### Inleiding:

De afgelopen jaren heeft met Sleydal BV overleg plaatsgevonden over afronding van het woongebied "Sleydal". In Heel. Uitgangspunt voor deze gesprekken was de exploitatie-overeenkomst van 3 juni 2003. Op basis van deze overeenkomst heeft de gemeente een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied. Van de in het overeenkomst opgenomen aantal woningen (255) resteren nog 19 woningen voor fase 5. Bij deze ontwikkeling/afronding dient volgens de overeenkomst in beginsel het gehele gebied van fase 5 betrokken te worden. Stedenbouwkundig is niets nader bepaald over de invulling van de desbetreffende gronden. Omdat in de exploitatie-overeenkomst geen einddatum is opgenomen is deze exploitatie-overeenkomst tussen de gemeente en Sleydal BV nog steeds van toepassing.

Overleggen hebben onder andere in het kader van het bestemmingsplan "afbouw planvoorraad" (vastgesteld 19-03-2019) plaatsgevonden. Met betrekking tot de afronding van het woongebied Sleydal is het volgende in dit bestemmingsplan opgenomen:

*"In 1993 is al gestart met het project Sleydal, waarvan inmiddels een groot deel is gerealiseerd. Het thans vigerende bestemmingsplan 'Heel - Panheel' (vastgesteld d.d. 19 maart 2015) laat de bouw van 30 woningen binnen de bestemming 'Woongebied - Sleydal' toe. Op grond van het in de gesloten overeenkomst d.d. 3 juni 2003 opgenomen verkavelingsplan dienen binnen het plangebied van voornoemde bestemming 'Woongebied - Sleydal' (=fase 4) 47 woningen planologisch gereguleerd te worden. De voor het project nog eens 17 extra benodigde woningen worden in het bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad woningbouw 2018' alsnog mogelijk gemaakt.*

*Van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 nog planologisch te verankeren en door u te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal is door u gesteld dat eerst na 2023 bezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt."*

Op 30 maart 2021 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de afronding van het woongebied Sleydal in Heel door ontwikkeling van "Sleydal fase 5", waarbij:

- wordt aangetoond dat er geen beperkingen ontstaan voor het plangebied en de omgeving;
- wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de kwalitatieve behoefte zoals opgenomen in het woningmarktonderzoek 2018;
- planschade wordt afgewenteld via een verhaalsovereenkomst en initiatiefnemer een (aanvullende) exploitatie-overeenkomst aangaat;
- de ontwikkeling in fase 5 gecompenseerd wordt via de systematiek van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu met vastlegging in het bestemmingsplan en in een met aanvrager af te sluiten 'Overeenkomst Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'.

### Wenselijkheid

Zoals vermeld maakt het plangebied "Sleydal fase 5" deel uit van het totale woningbouwgebied "Sleyal". Afgelopen jaren is "Sleydal fase 4" afgerond. Met name aan de noordzijde van het woongebied "Sleydal" straalt het gebied een stedenbouwkundig een niet afgerond geheel uit. Dit wordt veroorzaakt doordat midden in de straat (Broekbeemden) gestopt is met woningbouw. Het plangebied "Sleydal fase 5" sluit hierop aan waardoor met het realiseren van fase 5 de gewenste stedenbouwkundige afronding inclusief landschappelijke inpassing van het totale woningbouwgebied "Sleydal" wordt gerealiseerd.

Naast de stedenbouwkundige wenselijkheid is deze ontwikkeling ook volkshuisvestelijk wenselijk. Binnen de gemeente Maasgouw is behoefte aan levensloopbestendige woningen. De woningen in "Sleydal fase 5" dienen als levensloopbestendige woningen te worden uitgevoerd. Dit maakt de woning geschikt voor bv. senioren die nu in een niet levensloopbestendige woning wonen. Hiermee wordt mogelijk (enige) doorstroming op de woningmarkt gecreëerd.

### Ontwerpbestemmingsplan- zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sleydal fase 5' (met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL113-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 vijf zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde "Nota van beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal, Fase 5' opgenomen en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijzen zijn deels gegrond en voor het overige ongegrond.

De ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Sleydal 'fase 4 en 5' heeft vanaf vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 (dus gedurende zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één inspraakreacties ingediend.

### Beslispunten:

De gemeenteraad besluit:

1. Overeenkomstig de "Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Sleydal fase 4 en 5'":
  - de zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
  - de inspraakreactie op het Beeldkwaliteitsplan Sleydal fase 4 en fase 5' ongegrond te verklaren.
2. Naar aanleiding van de ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' (met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL113-VG01) aan te passen en aan te vullen, zoals opgenomen in de bijgevoegde Nota ambtshalve wijzigingen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal Fase 5'.
3. Conform beslispunten 1 en 2 het bestemmingsplan 'Sleydal, fase 5' (NL.IMRO. 1641.BPL113-VG01) gewijzigd vast te stellen.
4. Voor het bestemmingsplan 'Sleydal, fase 5' (NL.IMRO. 1641.BPL113-VG01) geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Het beeldkwaliteitsplan 'Sleydal fase 4 en fase 5' (welstandsnota) ongewijzigd vast te stellen als onderdeel van en aanvulling op de Welstandsnota gemeente Maasgouw.
6. Het voeren van verweer in de vervolprocedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

### Argumenten:

#### *1.1 De zienswijzen over het bestemmingsplan zijn deels gegrond en voor het overige deel ongegrond.*

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Sleydal, fase 5' heeft gedurende zes weken op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde "Nota van beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal, fase 5' opgenomen en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijzen zijn deels gegrond en voor het overige ongegrond. De navolgende wijzigingen worden doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan, ten opzichte van het ontwerp daarvan, naar aanleiding van het deels gegrond verklaren van de zienswijzen:

1. Paragraaf 3.2.1 onderdeel "Beschermingszones natuur en landschap" wordt aangevuld met een toelichting en onderbouwing van de te realiseren natuurcompensatie conform de provinciale Beleidsregel "natuurcompensatie 2018"
2. Paragraaf 4.4.2 onderdeel "Beschermde gebieden: Houtopstanden - niet aan de orde" wordt aangevuld met een onderbouwing dat artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming niet van toepassing is en dat de aanwezige houtopstanden niet zijn opgenomen op de bomenstructuurkaart van de gemeente Maasgouw waardoor voor het verwijderen van aanwezige houtopstanden geen omgevingsvergunning voor het kappen nodig is.
3. Paragraaf 4.4.3 Nader onderzoek is geactualiseerd op basis van het uitgevoerde nader onderzoek (MAG072, 18 januari 2024) uitgevoerd naar takkennesten, Grote Leeuwenklauw en das.
4. In de regels (artikel 5.5.4) een Voorwaardelijke verplichting is opgenomen om de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing te borgen. Daarnaast is een artikel (5.6.5) opgenomen dat onder voorwaarden kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.5.4.

De exacte wijzigingen zijn opgenomen in bijlage 1 van de Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Sleydal fase 4 en 5'.

#### 2.1 Ambtshalve zijn enkele aanpassingen doorgevoerd/onderwerpen geactualiseerd.

De navolgende wijzigingen worden ambtshalve doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan, ten opzichte van het ontwerp daarvan:

1. De in paragraaf 2.2 Toekomstige situatie (van de toelichting) opgenomen impressie van de toekomstige situatie is aangepast conform de doorgevoerde wijzigingen.
2. In Paragraaf 2.3 Landschappelijke inpassing (van de toelichting) is (de beschrijving van) de toekomstige landschappelijke inpassing uitgebreid.
3. In paragraaf 4.12 M.e.r. beoordeling (van de toelichting) is in de tabel met de kenmerken van het plan is de conclusie van het nader soorten onderzoek en de afspraken die zijn gemaakt omtrent de mogelijke bijburcht van de das verwerkt.
4. De definitieve versie van het landschappelijk inpassingsplan en de definitieve versie van het landschappelijk compensatieplan zijn als bijlage bij de regels toegevoegd.
5. De meest recente onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd.
6. De verbeelding is aangepast conform de doorgevoerde wijzigingen.

De exacte wijzigingen zijn opgenomen in de Nota ambtshalve wijzigingen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal Fase 5'.

### *3.1 Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld anders kan geen gebruik worden gemaakt van het plan.*

Het besispunt om het bestemmingsplan 'Sleydal, fase 5' met het planidentificatienummer nummer NL.IMRO.1641.BPL113-VG01 vast te stellen is het hoofdbesluit van het raadsvoorstel. Alle overige besispunten zijn direct gerelateerd aan dit besispunt. 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.

### *4.1 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 ontwikkelaar 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.

### *5.1 De omgevingscommissie heeft het beeldkwaliteitsplan als "akkoord onder voorwaarden" beoordeeld.*

De omgevingscommissie heeft op 23 juli 2023 geadviseerd over het (voorontwerp) beeldkwaliteitsplan. De omgevingscommissie kan instemmen met het beeldkwaliteitsplan, maar vraagt om:

- Verplichte inheemse erfafscheidingen.
- Toevoeging van eenlaagse woning met kap bij referentiebeelden.
- Weergave van tweezijdige oriëntatie op de plankaart.
- Minder materiaal- en kleurkeuzes voor meer eenheid.
- Opname van rondpunt en trap in de tekening.

Deze punten zijn verwerkt in het (ontwerp) beeldkwaliteitsplan.

### *5.2 Met de vaststelling wordt het beeldkwaliteitsplan gekoppeld aan de Welstandsnota gemeente Maasgouw*

Door het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota gemeente Maasgouw krijgt het beeldkwaliteitsplan een juridische status. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is immers geregeld dat de omgevingscommissie alleen kan toetsen aan de welstandsnota (en dus niet aan een beeldkwaliteitsplan). Een beeldkwaliteitsplan moet dus worden gekoppeld aan de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan moet hiertoe juridisch (formeel) vastgesteld worden door de gemeenteraad als onderdeel van (en aanvulling op) de Welstandsnota gemeente Maasgouw.

### *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.

### **Risico's:**

#### *1.1 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.

#### *2.1 Tegen de bestemmingsplanwijziging staan rechtsmogelijkheden open*

Op de procedure tot wijziging van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat iedereen over het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar kan maken. Belanghebbenden en ook degenen, die zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt, kunnen nadien beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen.

### **Samenhang met andere beleidsdocumenten:**

Het bestemmingsplan is getoetst aan Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan passend is binnen de kaders van Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid.

### **Communicatie:**

Communicatie vindt, na vaststelling van het bestemmingsplan en de aanvulling op de welstandsnota door de gemeenteraad, plaats door middel van:

- De wettelijk voorgeschreven kennisgevingen (publicatie in het Gemeentebled);
- Elektronisch verkeer met instanties;
- Bovendien krijgen de indieners van een zienswijze en/of inspraakreactie hierover schriftelijk bericht.

### **Financiën**

Alle kosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Hiervoor is een verhaalsovereenkomst voor de planschade afgesloten alsmede een exploitatie-overeenkomst.

### **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: Zienswijzen (geanonimiseerd) .

Bijlage 2: Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Sleydal fase 4 en 5' (geanonimiseerd).

Bijlage 3: Nota ambtshalve wijzigingen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal Fase 5'

Bijlage 4: Bestemmingsplan 'Sleydal, fase 5' (NL.IMRO. 1641.BPL113-VG01).

Bijlage 5: Beeldkwaliteitsplan "Sleydal fase 4 en fase 5".

Bijlage 6: (concept) Raadsbesluit tot vaststelling bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' en beeldkwaliteitsplan (welstandsnota) 'Sleydal fase 4 en 5'.

### **Ter inzage:**

Bijlage 1. Zienswijzen (niet geanonimiseerd)

Bijlage 2: Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5'en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Sleydal fase 4 en 5' (niet geanonimiseerd).

### **Ondertekening:**

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

C.M. Keersmaekers

D.W.J. Schneider