

Verslag omgevingsdialoog Sint Joep, Heel

Van Daelzicht (via: Kragten)

Betreft Verslag omgevingsdialoog Sint Joep, Heel

Datum 27 september 2022

Inleiding

Het zorgterrein in Heel wordt in de volksmond ook wel Sint Joep genoemd, een populaire naam met verwijzing naar Sint Joseph. Het kent momenteel 329 functioneel beschikbare studio's, terwijl er circa 300 mensen met een verstandelijke (en meervoudige) beperking wonen. Net als op andere vestigingen van Daelzicht kenmerken de cliëntdoelgroepen zich door een steeds grotere zorgvraag. De onderbezetting vloeit voort uit met name de functioneel zeer lage kwaliteit van de woongebouwen aan de Panheelderweg. Net als op andere vestigingen is er geen sprake van uitnodigende voorzieningen om de ontmoeting tussen cliënten en familieleden / omwonenden te kunnen faciliteren.

De initiatiefnemer is onder meer voornemens om het entreegebied rondom 'Hof van Heel' te versterken en de relatie met het dorp te versterken, een centraal 'park' aan te leggen, de bestaande locatie rondom de hoeve en het parkeerterrein anders in te richten 'Hoeve en Daelzicht' en het Heerpark meer onderdeel te laten zijn van het terrein.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van de vigerende bestemmingsplannen "Heel - Panheel" en "Daelzicht". De gemeente Maasgouw heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan. In het kader van deze bestemmingsplanherziening dient een omgevingsdialoog uitgevoerd te worden.

Planvoornemen

Uitgangspunten voor de bouwstructuur is de bouwmaat van ten minste 1.600 m² met twee groepen van elk 9 bewoners en één logeerruimte, huiskamers en ondersteunende ruimten. Voorts is de wens uitgesproken om het wonen uitsluitend op maaiveldniveau uit te voeren teneinde maximale flexibiliteit in doelgroepen te houden. Hiervan is geen sprake ter hoogte van de Rector Driessenstraat. Aldaar is aansluiting gezocht bij het meerlaagsgebouw de Speelman en het in aanbouw zijnde Hof van Heel. Vooralsnog wordt bij deze nieuwbouw gedacht aan de functie hoofdkantoor en recreatiecentrum.

Middels dit planvoornemen wordt niet gekozen voor een eenduidige architectonische verschijningsvorm. Onderhavig plan kent een flexibele insteek, waarbij de wens is uitgesproken om het wonen op maaiveld te positioneren om maximale flexibiliteit qua doelgroepen te behouden. Bij de herontwikkeling is bij de nieuwbouw uitgegaan van 18 bewoners per cluster en 1 of 2 logés (groep = 9 studio's per huiskamer, plus 1 of 2 logeerkamer, cluster = 18 studio's, 1 of 2 logeerkamers en 2 huiskamers).

Omgevingsdialoog

Op dinsdag 27 september 2022 is door Daelzicht een omgevingsdialoog georganiseerd. Dit omgevingsdialoog vond plaats in cultureel centrum 'Don Bosco' aan de Monseigneur Savelbergweg 100 in Heel. Aanwezig waren circa 40 bewoners.

Dit omgevingsdialoog is opgedeeld in twee delen:

1. Presentatie door Daelzicht aangaande de voorgenomen plannen;
2. Mogelijkheid tot het stellen van vragen (integrale benadering).

De presentatie is bijgevoegd als bijlage 1 bij dit verslag.

Reacties

Na afloop van de presentaties zijn enkele inhoudelijke vragen gesteld met betrekking tot de ontwikkeling. Hierna volgt een opsomming van de vragen (inclusief een antwoord, indien mogelijk).

1. *Wat zijn de mogelijkheden met betrekking tot het verplaatsen van de paarden?*

Op dit moment zijn er geen plannen met betrekking tot het verplaatsen van de paarden. De aanwezigheid van vliegen bij paarden is daarnaast een normaal verschijnsel waar helaas op korte termijn niets aan te doen is.

2. *Leidt deze ontwikkeling tot een oplossing van de verkeers(on)veiligheid?*

Geconstateerd wordt ook door Daelzicht dat er op de Heerbaan hard gereden wordt. De chicane nabij het 'Hof van Heel' nodigt uit om het gaspedaal te gebruiken. De scope van het bestemmingsplan valt buiten deze weg. Desalniettemin zal door dit bestemmingsplan een nieuwe ontsluiting worden gerealiseerd op de Heerbaan en zal de bestaande ontsluiting worden veranderd. Zaak is om hierin de verkeersveiligheid mee te nemen en daar waar mogelijk de Heerbaan te vertragen.

3. *Is er voor dit bestemmingsplan ook een stikstofdepositie-onderzoek noodzakelijk?*

Het antwoord hierop is ja. Voor dit bestemmingsplan is een stikstofdepositie-onderzoek benodigd die ingaat op de aanleg- en gebruiksfase van de uitgangssituatie. Deze rapportage wordt momenteel uitgevoerd en de resultaten hiervan zullen worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

4. *Wordt de bestaande tunnel verbreedt? Hier geldt namelijk een archeologische verwachtingswaarde.*

Binnen Daelzicht zijn geen plannen om de bestaande tunnel te verbreden. Enerzijds komt dit door de bestaande hellingshoek en de aanloopfase van deze tunnel. Anderzijds is de archeologische verwachtingswaarde een beperkende factor in een mogelijke verbreding.



Bijlage 1

Daelzicht Masterplan Heel

Bijeenkomst omwonenden 27 september 2022 – Don Bosco 19.00 - 20.30 uur



Agenda

- Voorstelronde
- Korte terug blik
- Toelichting Masterplan Heel
- Toekomstbeeld en aandachtspunten
- Vragen
- Afsluiting

Informatiesessies

Projectgroep Masterplan

- Leidinggevend en uitvoerend:
 - Huisvesting, zorg, dagbesteding en behandeling

Informatie- en brainstormsessies omwonenden

- Bijeenkomsten:
 - 18 juni 2019 (Hof van Heel)
 - 26 september 2019
 - 14 januari 2020
 - 27 mei 2021 (online bijeenkomst)

Afstemming Gemeente

- Tim Snijckers
- Roger Huntjens
- Luuk Smets / Peter Janssen



Masterplan Heel

Cliënten

- Huidige cliënten blijven op terrein wonen: gelijk aantal bewoners
- Cliënten worden ouder, meervoudige problematiek, woonwensen en -behoeften wijzigen
- Toekomstbestendige woon- en dagbestedingslocaties voor cliënten
- Prettige en passende woon- en leefplek
- Groen invulling en duidelijke infrastructuur



Masterplan Heel

Medewerkers

- Prettige werkomgeving en welbevinden van medewerkers

Omwonenden en bewoners Heel

- Uitnodigend terrein waar omwonenden zich welkom voelen
- Wandelen en recreëren
- Verkeersveiligheid
- Voorkomen van overlast

Duurzame, groene terreinen

- Duurzaam materiaal gebruik
- Streven energieneutraal
- Aandacht voor groen invulling

Terrein Heel bestand

Ruimtelijke lay-out bestand terrein



Terrein Heel

Gerealiseerd en in voorbereiding



Terrein Heel bestand

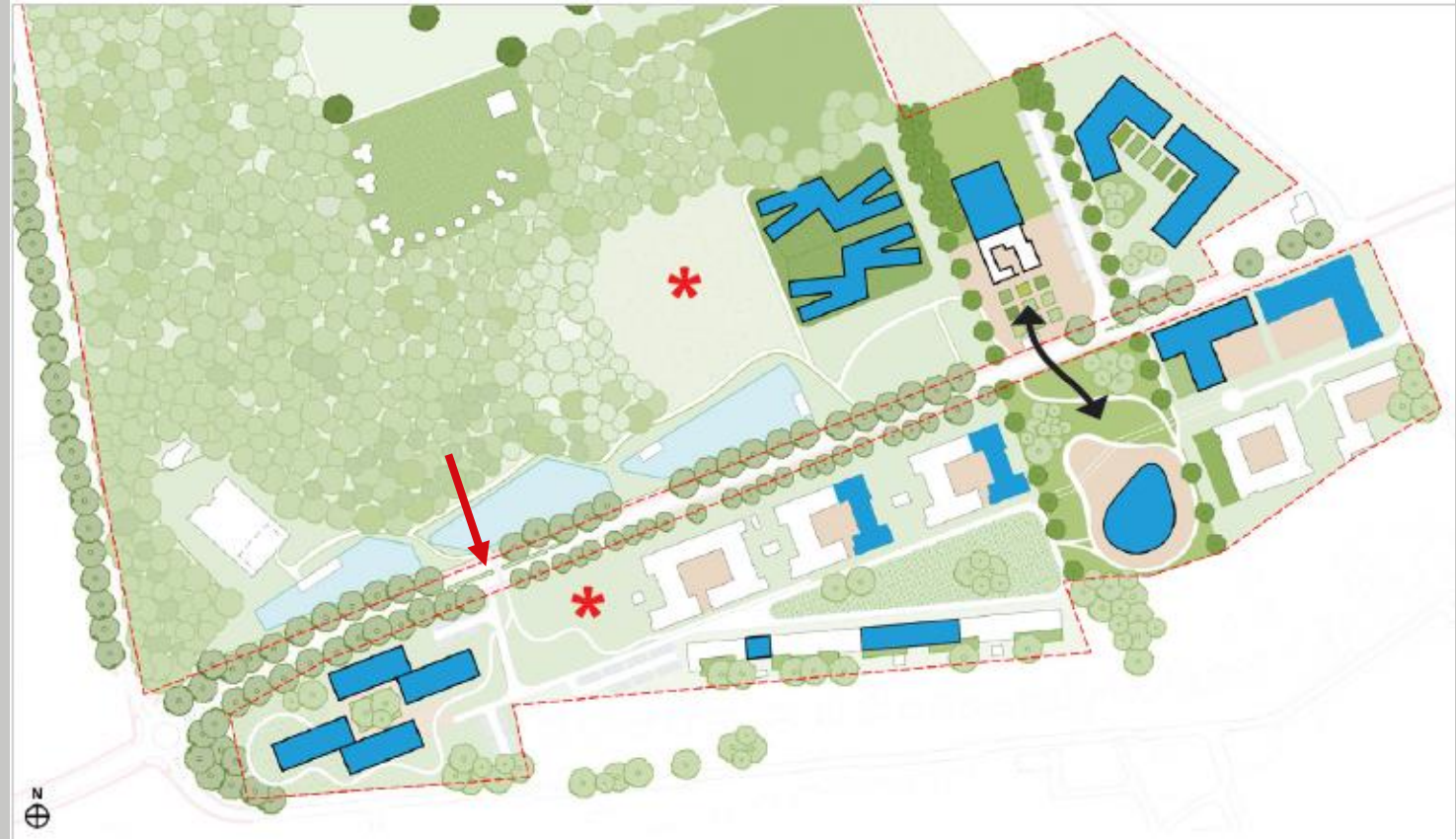
Aandachtpunten vanuit Masterplan

- Verkeersveiligheid
- Voorkomen van overlast
- Speeltuin
- Zwembad
- Kwaliteit van dagbesteding / recreatie
- Behoud van historische elementen
- Verbinding met het dorp
 - Fysiek met loop- wandelroutes
 - Inhoudelijk met activiteiten en interactie

Terrein Heel nieuw

Ruimtelijk ontwerp terrein Heel

- Verbinding tussen noord en zuid
- Verleggen hoofdentree terrein
- Samenkomst functie
- Specifiek groenontwerp
- Belevingsbos
- Eén visie, één bestemmingsplan
- Gefaseerde aanpak
- Tussentijdse evaluatie momenten

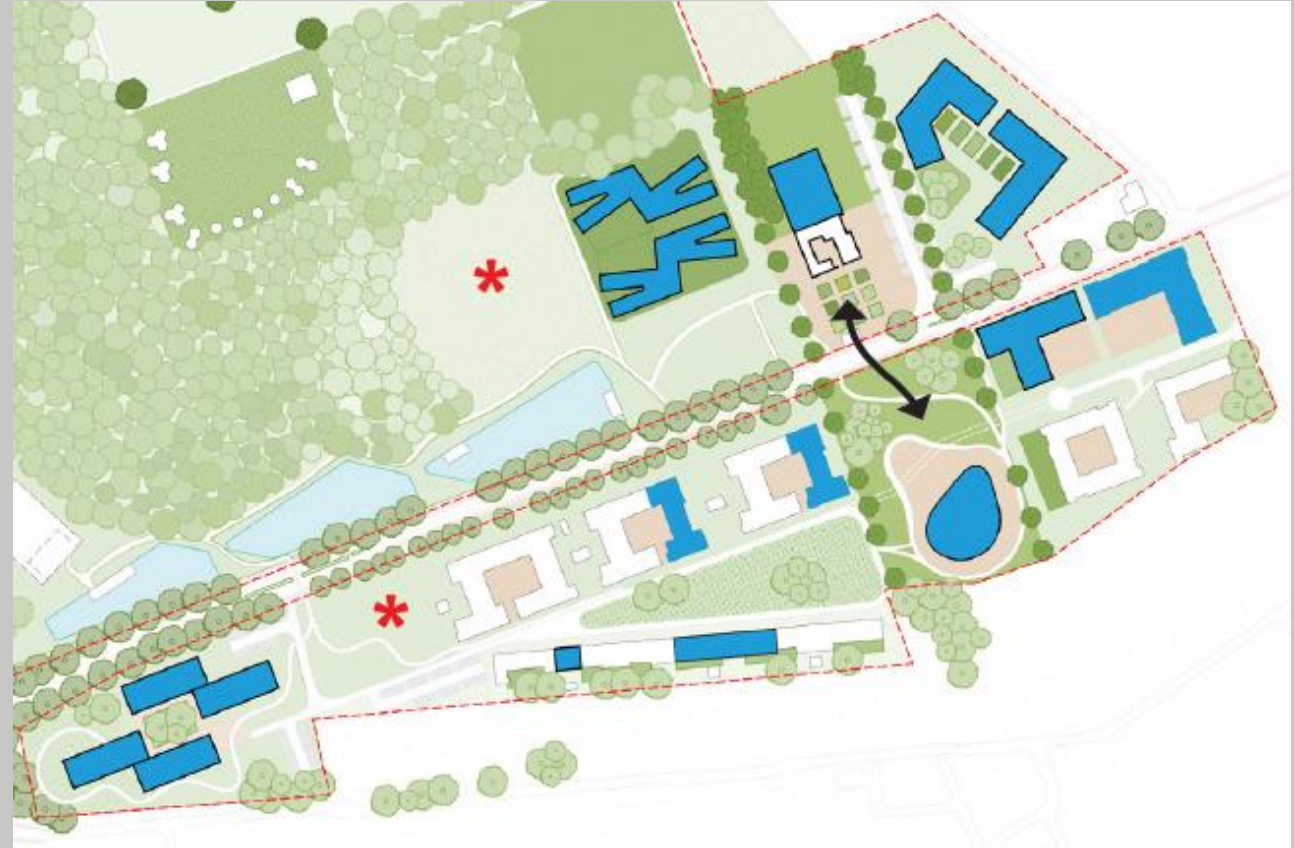
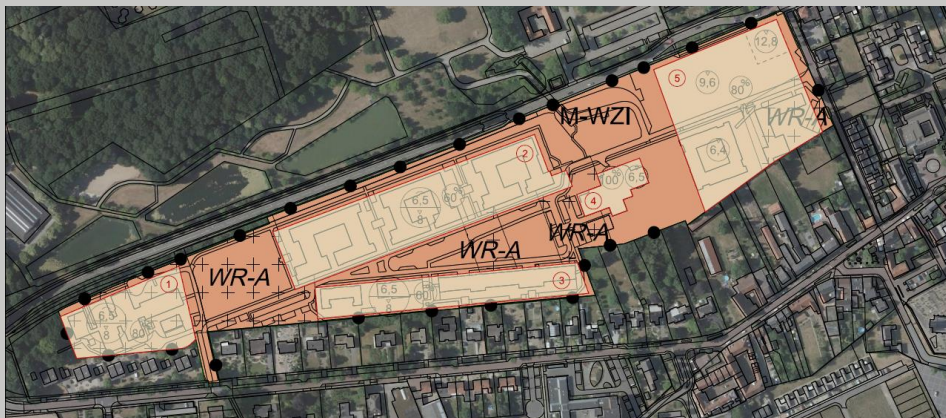
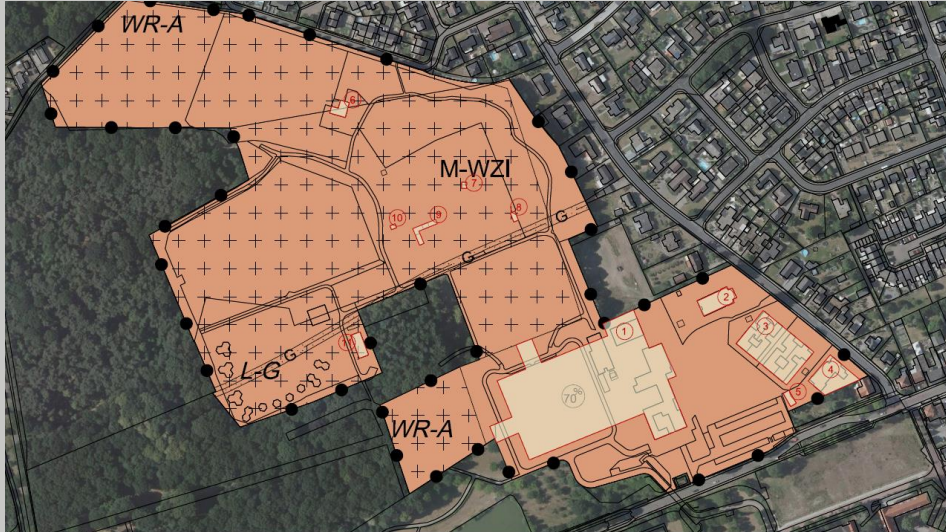


Toekomstbeeld



Bestemmingsplan

Bestaand bestemmingsplan versus Masterplan



Vertaling naar omgevingsplan

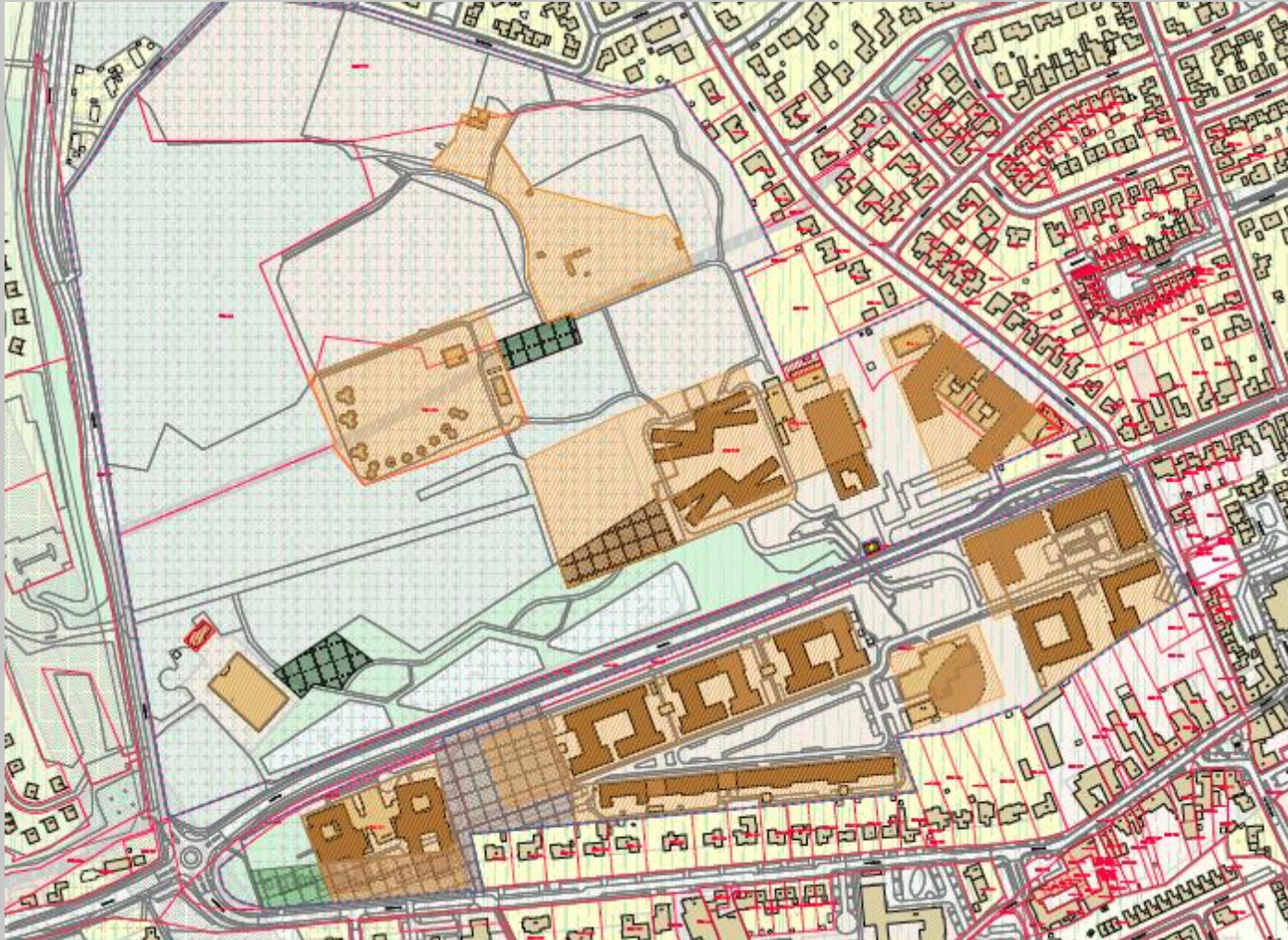
Ieder individueel object eigen kenmerken met vastlegging van

- Bouwvlak
- Bebouwingspercentage
- Bouwhoogte



Omgevingsplan

Concept plankkaart



daelzicht

Vervolg! Hoe gaan we verder?



Contact

Daelzicht	Contact
Contactpersonen	• Maarten Derwig – Manager Huisvesting, Facilitair en Inkoop • Maurits Leesberg – Projectleider • Roger Pubben – Leidinggevende Zorg
Daelzicht	• E-mailadres: nieuwbouw@daelzicht.nl • Website: www.daelzicht.nl & www.daelzicht.nl/masterplan-savelberg • Nieuwsbrief: www.daelzicht.nl/nieuwsbrief • Social Media: Facebook & LinkedIn • Youtube: Daelzicht Youtube

Bedankt voor je aandacht

Vragen? Stel ze gerust, nu en in de toekomst!

