



Samenvatting

Het college van B&W stemt onder voorwaarden in met de herontwikkeling van het Zorgcentrum Campagne. Mosae Zorggroep heeft de gemeente geïnformeerd over haar toekomstig zorgbeleid en dit vertaald naar een vastgoedstrategie. Voor het bestaande Zorgcentrum Campagne betekent dit gedeeltelijke sloop of verbouw van een deel van de bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwbouw. Met dit plan wil Mosae Zorggroep een zorgcentrum realiseren dat is afgestemd op het nieuwe overheidsbeleid met betrekking tot ouderenzorg.

Beslispunten

1. Onder voorwaarden in te stemmen met de in paragraaf 3 voorgestelde herontwikkeling van het Zorgcentrum Campagne.
2. Mosae Zorggroep te berichten.
3. De gemeenteraad te informeren middels bijgaande concept-raadsinformatiebrief.



1. Aanleiding

Mosae Zorggroep heeft - met inachtnaam van het overheidsbeleid - haar visie gepresenteerd inzake de toekomst van haar zorgbeleid en dit vertaald naar een vastgoedstrategie. Dit betekent voor het bestaande Zorgcentrum Campagne dat er een initiatiefplan is ontwikkeld dat hierop is afgestemd. Dit plan gaat uit van sloop van een deel van de bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwbouw.

2. Context

Zie gestelde in paragraaf 1. Deze visie sluit aan bij het gemeentelijk zorg- en ouderenbeleid.

3. Gewenste situatie

Ontvangen is de visie / initiatiefplan (gedateerd 3 maart 2015) van Mosae Zorggroep betreffende hun toekomstig zorg- en vastgoedbeleid in Maastricht-West. Hierbij wordt ingespeeld op het nieuwe (rijks)beleid van het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen respectievelijk van de participatiesamenleving, de toenemende vergrijzing en de toenemende inkomens- en vermogenspositie van mensen in Maastricht-West. Daarnaast wordt opgemerkt dat het complex functioneel en technisch sterk is verouderd en aan renovatie/vervanging toe is.

Dit wordt afgezet tegen het aanbod van de intramurale en de extramurale zorgvoorzieningen in Maastricht respectievelijk de plannen in relatie tot het zorgaanbod in Maastricht-West zoals Scharwyerveld (bestaande handhaven), Campagne (herontwikkelen), Licht en Liefde (bestaande handhaven), Sint Gerlachus (herontwikkelen), Daalhof (bestaande handhaven) en Recessenplein (bestaande handhaven; verwachte toename aantal zorgwoningen).

Mosae Zorggroep is zich, dus ook voor de andere locaties, aan het oriënteren hoe de toekomstige huisvestingsopgave eruit ziet.

Wij merken op dat Mosae Zorggroep de concrete ontwikkeling samen met van Wijnen vorm geeft.

3.1. Herontwikkeling Zorgcentrum Campagne

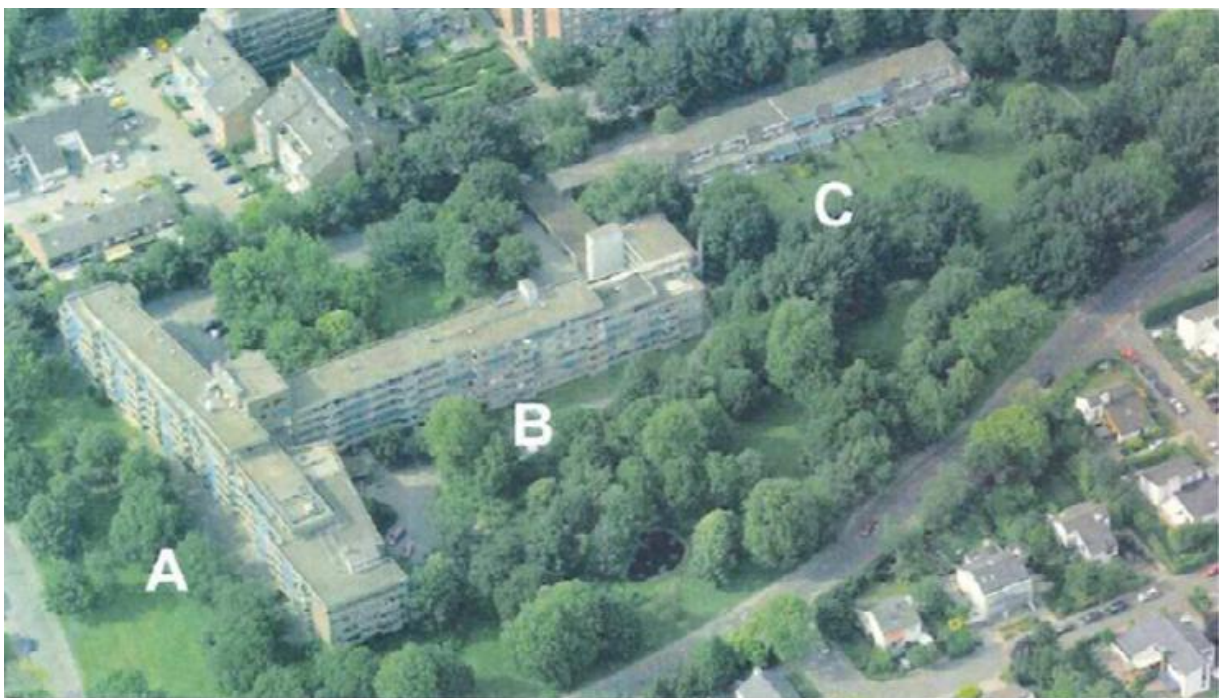
Het initiatiefplan heeft betrekking op:

* inpassen 144 intramurale verpleeghuiscliënten en 9 plaatsen voor tijdelijk verblijf en 57 extramurale woningen (210 woningen).

* thans zijn er 164 intramurale cliënten, 57 extramurale aanleunwoningen en 20 patiowoningen (241 woningen).



- * sloop hoge bebouwing aan de Maconlaan (blok A), revitalisering bebouwing in middengebied (blok B) en sloop patio's en realiseren nieuwbouw in 3 bouwlagen aan de Sauterneslaan en in park (blok C).
- * handhaven parkeren op huidige locaties.
- * bereikbaarheid verbeteren door toevoeging inrit aan de Maconlaan.
- * optimaliseren gebruikskwaliteit park.



Collegevoorstel

Beeld 1: bestaande bebouwing met bouwblokken A, B en C

Over het initiatiefplan hebben wij overleg gevoerd met de Mosae Zorggroep. Aan de Mosae Zorggroep zijn, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, ambtelijk de volgende randvoorwaarden voor de stedenbouwkundig / landschappelijke inpassing meegegeven:

1. de maatvoering van het park dient zo veel mogelijk continue te zijn: de maat van het groen tussen de bebouwing en de Médoclaan niet te veel laten fluctueren. Streefmaat 60 meter met incidentele kleinere overschrijdingen. Het zo veel mogelijk handhaven van monumentale bomen. Er dient naar te worden gestreefd het bebouwd oppervlak niet te vergroten. Desnoods een extra laag toe voegen.



2. de relatie tussen het gebouw en het park moet in architectonisch-ruimtelijke zin goed uitgewerkt worden: het programma voor de nieuwbouw is heel introvert (vanwege de functie intramuraal wonen) en er zijn weinig functies die een relatie kunnen leggen met het park (zoals een restaurant o.i.d). Aan de kant van de Maconlaan speelt dit in het bijzonder. Hier dreigt een zijkant situatie te ontstaan zonder enige sociale controle en relatie vanuit het gebouw. Er dient aandacht te zijn voor het "aanhelen" van het gebouw na de sloop van gebouwdeel A.

3. het park is van een uitzonderlijk hoge kwaliteit. Het fungeert bovendien als het hart van de wijk. Bij de uitwerking van het ontwerp dient het park nadrukkelijk als uitgangspunt te worden genomen en een deskundige groenontwerper in een vroeg stadium te worden meegenomen. De hoofdentree mag hierin een wat voornamere positie hebben: het ligt nu verscholen in een oksel van het complex.

Ad 1): vastgesteld kan worden dat de initiatiefnemer het programma optimaal heeft georganiseerd en het introverte woongedeelte zoveel mogelijk richting Sauterneslaan heeft gepositioneerd op de plek van het te slopen bouwdeel C. Daarmee kan de maatvoering van het park optimaal blijven: qua breedte, qua doorzicht en qua sociale veiligheid.

Ad 2): het meest op de buitenwereld gerichte programmadeel (restaurant, etc) zijn gesitueerd aan de zijde van het park en in hoogte beperkt gebleven. Dit biedt gunstige omstandigheden voor het zoveel mogelijk sparen van de bestaande monumentale bomen. Ook draagt het bij aan de levendigheid in het park en de sociale controle. Aan de kant van de Maconlaan vindt compensatie plaats voor het verlies aan groene ruimte bij C door toevoeging te plaatse van het te slopen bouwdeel A.

Ad 3): bij het nog aan te leveren groenontwerp dient de totale nieuwe situatie van het park integraal te worden meegenomen. Het complex krijgt nu twee entrees: een voor de aanleunwoningen bij de Maconlaan en een voor de intramurale zorg in het park aan de Médoclaan.

3.1.2. Bebouwingsenvelop

In overleg, met inachtnaam van de meegegeven stedenbouwkundige / landschappelijke randvoorwaarden, is een aangepaste bebouwingsenvelop ontwikkeld. De nieuwe



bebouwingsenvelop (versie 4 september 2015) ligt als bijlage ter inzage. De bebouwingsenvelop heeft betrekking op:

- * het inpassen van de stedenbouwkundige / landschappelijke inpassing.
- * de vertaling van het door Mosae Zorggroep voorgestelde programma.
- * de hoogte van blok B blijft identiek aan de thans bestaande hoogte. De hoogte van de nieuwe bebouwing bij blok C bedraagt maximaal 3 bouwlagen.
- * handhaven parkeren op huidige locaties.
- * bereikbaarheid verbeteren door toevoeging inrit aan de Maconlaan.
- * optimaliseren gebruikskwaliteit park, hetgeen nog nader uitgewerkt moet worden.

Het plan kan daarmee verder ontwikkeld worden en naar een nieuw bestemmingsplan vertaald. Opgemerkt dient te worden dat voor een definitieve goedkeuring een inventarisatie van het bestaande groen en inpassing in een totaal groenontwerp van het belang is. Dit omdat er ook kapvergunningen en dergelijke dienen te worden verleend.

3.1.3. Definitieve randvoorwaarden

Naast gestelde stedenbouwkundige / landschappelijke randvoorwaarden, die vertaald zijn in de bebouwingsenvelop d.d. 04.09.2015, hebben wij de relevante disciplines het herontwikkelingsplan laten toetsen. Hieruit komen de navolgende randvoorwaarden naar voren:

1. er dient te worden voldaan aan de parkeernorm.
2. er is een akoestisch onderzoek nodig naar de geluidbelasting en gevelwering en tevens een toets aan het HGW beleid. Hierbij dient ook getoetst te worden aan het activiteitenbesluit.
3. voor luchtkwaliteit is geen NIBM toets nodig.
4. de gemeente moet een verantwoording externe veiligheid opstellen.
5. initiatiefnemer wordt geadviseerd na te gaan of het gaat om een type A inrichting.
6. ten aanzien van bodem dient een vooronderzoek (NEN 5725) en een asbestonderzoek (NEN 5707) te worden uitgevoerd.



7. er dient een groenplan uitgewerkt te worden.

8. de huidige gebouwen worden gedeeltelijk gesloopt of verbouwd en een groot deel wordt nieuw gebouwd. Gezien de omvang van de planlocatie (>2500 m²) is, conform het beleid van de gemeente Maastricht, archeologisch onderzoek voorafgaand aan bodemversturende werkzaamheden noodzakelijk. Dit zal in eerste instantie de vorm hebben van een gecombineerd bureau- en booronderzoek.

Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het onderzoeksgebied. Het verkennend booronderzoek is gericht op het verkrijgen van inzicht in de bodemopbouw van het onderzoeksgebied zodat de verwachting geverifieerd en genuanceerd kan worden. Daarnaast kan zo bepaald worden of de ondergrond (deels) verstoord, opgehoogd of afgegraven is en in welke mate. Zodoende kan vastgesteld worden of er een gerede kans bestaat dat in het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn, die zonder onderzoek door de voorgenomen bodemingrepen verloren zouden gaan.

Als de archeologische potentie van de bouwlocatie goed in beeld is gebracht, kan het bevoegd gezag een weloverwogen besluit over eventueel vervolgonderzoek nemen. Dit kan de vorm hebben van een proefsleuvenonderzoek, eventueel gevolgd door een definitieve opgraving of een archeologische begeleiding van de werkzaamheden.

Dit plan van aanpak bepaalt aan welke eisen het daarvoor uit te voeren onderzoek en het rapport moeten voldoen.

9. er wordt in deze eerste planversie weinig aandacht geschonken aan het aspect duurzaamheid en het anders omgaan met hemelwater. De locatie is gesitueerd in een groene parkachtige setting, daarin zijn er wellicht mogelijkheden om afgekoppeld hemelwater tijdelijk te bergen om zelfs te infiltreren. Daarom het verzoek aan Mosae Zorggroep om daar aandacht aan te besteden.

10. het herontwikkelingsplan is in strijd met bestemmingsplan Maastricht Zuidwest doordat verschillende nieuwe gebouwen in het park, zijnde de bestemming "groen" zijn geprojecteerd en doordat de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogten worden overschreden. De huidige bestemming "maatschappelijke doeleinden met de subbestemming zorgwoningen" wordt in het



nieuwe bestemmingsplan wederom gehanteerd met dien verstande dat de bouwvlakken en bouwhoogten worden afgestemd op het herontwikkelingsplan.

Het ingebrachte procedurevoorstel gaat uit van toepassen coördinatie regeling i.c.m. het in procedure brengen van een postzegelbestemmingsplan of projectafwijkingbesluit.

Voorgesteld wordt om de herontwikkeling te faciliteren middels het toepassen van de coördinatie regeling (op grond van de door de raad op 26 mei 2015 vastgestelde coördinatieverordening) door het gelijktijdig in procedure brengen van een postzegelbestemmingsplan en omgevingsvergunning.

De herontwikkeling is een bouwplan in de zin van de grexwet, hetgeen betekent dat er ofwel een exploitatieplan ofwel een anterieure overeenkomst gesloten dient te worden, waarbij ook geregeld wordt dat planschade voor rekening van de Mosae Zorggroep komt.

11. wij hechten veel waarde aan een goede communicatie met de omwonenden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Niet alleen draagt een goede communicatie bij aan het verkrijgen van een breed maatschappelijk draagvlak voor een initiatief. Ook voorkomt of vermindert het mogelijke zienswijzen in het kader van de te volgen planologische procedures. De verantwoordelijkheid voor de communicatie en het creëren van voldoende maatschappelijk draagvlak ligt primair bij Mosae Zorggroep / van Wijnen. Dit betekent dat dit door de ontwikkelaar zelf actief opgepakt moet worden en ook afgestemd wordt met de gemeente.

Als harde randvoorwaarde willen wij dan ook meegeven dat een zorgvuldige communicatie over het initiatief dient plaats te vinden richting buurt. Mosae Zorggroep / van Wijnen dient als ontwikkelaar dan ook zorg te dragen voor een actieve communicatie met de omgeving/ belanghebbenden.

3.2 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Door Mosae Zorggroep is het aangepaste principe-plan (kenmerk 15-2393wb) ingediend en op verzoek voorgelegd aan de Welstands-Monumentencommissie ten behoeve van het verkrijgen van een advies over de stedenbouwkundige / landschappelijke inpassing.

De commissie heeft kennisgenomen van de studie om te komen tot een het stedenbouwkundig voorstel met massaopbouw, groenplan en de suggestie voor een architectonische invulling. Het plan zoals dat in grote lijnen voor ogen staat omvat het slopen van gebouwdelen, het verbouwen en



uitbreiden van bestaande bebouwing tot aanleunwoningen, nieuwbouw in een hovenopzet met psychogeriatrische bestemming en het aanpassen van het parkeergebied.

De commissie kan instemmen met de hoofdopzet van de voorgestelde stedenbouwkundige visie en daarmee met het bestemmingsplantechnisch vergroten van de overgangszone in het parkachtige gebied tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw. Door deze verschuiving ontstaat meer ontwerpvrijheid voor het invoegen van het nieuwe gebouw tegen en in het bestaande hoogwaardige groen. De visie op de bebouwing toont nog enkele niet definitief uitgewerkte onderdelen, waarvan de architect aangeeft dat die nader bestudeerd gaan worden. Genoemd worden onder andere de aansluiting en overgang van de nieuwbouw op de bestaande bouwmassa en de architectonische uitwerking van de nieuwbouw op zichzelf en in relatie tot de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

3.3 Conclusie

Voorgesteld wordt om in te stemmen met voorgestelde planontwikkeling conform de aangepaste bebouwingsenvelop d.d. 4 september 2015. Dit indachtig het advies van de Welstands-Monumentencommissie. Het bouwplan kan verder worden uitgewerkt tot het niveau van de omgevingsvergunning c.q. er kan een concept-bestemmingsplan worden opgesteld met inachtnaam van de gestelde randvoorwaarden. In het nieuwe bestemmingsplan dient de nieuwe planologische situatie worden opgenomen (voor blok A betekent dit het huidige bouwvlak laten vervallen en omzetten in maatschappelijke doeleinden onbebouwd en de blokken B en C dienen qua bouwvlak gewijzigd te worden naar de nieuwe contour en hoogte).

In procesmatige zin zal de bestemmingsplan- en omgevingsvergunningsprocedure parallel gaan lopen met dien verstande dat er straks 1 beroepsprocedure van toepassing is voor zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunningen. Wel dient eerst het communicatietraject afgerond te zijn. In paragraaf 12 is een globale planning opgenomen.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

In de verdere planuitwerking dient hier in combinatie met de wateraanpak en de ligging aan het park concreet naar gekeken te worden.



5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Voorliggend herontwikkelingsplan is een bouwplan in de zin van de Grexwet. Dit betekent dat er sprake is van verplicht gemeentelijk kostenverhaal. Dit kostenverhaal dient ofwel via een anterieure overeenkomst danwel een exploitatieplan verhaald te worden op Mosae Zorggroep.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Tot op heden zijn de raad en belanghebbenden (extern) niet betrokken geweest bij dit voorstel. In de paragraaf "Communicatie" wordt aangegeven hoe dit traject wordt gestart.

11. Voorstel

1. Onder voorwaarden in te stemmen met de in paragraaf 3 voorgestelde herontwikkeling van het Zorgcentrum Campagne.
2. Mosae Zorggroep te berichten.
3. De gemeenteraad te informeren middels bijgaande raadsinformatiebrief.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het bouwplan dient nader uitgewerkt te worden tot een definitief ontwerp voor de aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast dienen de randvoorwaarden en de hieraan gekoppelde onderzoeken uitgewerkt te worden tot een concept-voorontwerp bestemmingsplan.

In tijd gezien is de globale planning als volgt:



1). Communicatietraject

Mosae Zorggroep en van Wijnen dienen het plan oktober / november 2015
te presenteren aan de buurt en zorg te dragen
voor draagvlak

2). Voorontwerp-bestemmingsplan

* indienen concept-voorontwerp-bp door Verkuylen september / oktober 2015
* rondsturen concept-voorontwerp-bp voor interne toets september / oktober 2015
* geven interne reactie uiterlijk september / oktober 2015
* ingeven Collegenota voor vrijgave extern vooroverleg oktober / november 2015
* behandeling BenW november 2015

3). Aanbieden van voorontwerp-bp aan de Provincie november / december 2015

Limburg en andere instanties met adviestermijn van
6 weken

4). Indienen omgevingsvergunningen

* indienen omgevingsvergunning kappen bomen januari / februari 2016
* indienen omgevingsvergunning bouwen januari / februari 2016
* indienen omgevingsvergunning uitwegen januari / februari 2016

5). Vertaling voorontwerp + advies Prov./instanties naar ontwerpbestemmingsplan via BenW

* indienen Collegenota februari 2016
* behandeling Collegenota in BenW februari 2016

6). Publiceren + 6 weken tervisielegging ontwerp-b.p. en omgevingsvergunningen

Gelegenheid bestaat om zienswijzen in te dienen.

* publiceren in 1Maastricht/Staatscourant/ruimtelijke maart 2016
plannen.nl/website gemeente



- * tervisieleggen maart / april 2016
- * adviseren m.b.t. ingekomen zienswijzen april 2016

7). Interne planning ontwerp-raadsstuk:

- * ingeven ontwerp-raadsstuk tbv. BenW mei 2016
- * behandeling BenW mei 2016
- * indienen stukken voor raad mei / juni 2016
- * behandeling in raad juni 2016

8). Vaststelling bestemmingsplan door raad (binnen juni 2016

twalf weken na termijn van terinzagelegging)

- * door coördinatiebesluit tevens verlenen omgevings- juni 2016
vergunningen met 1 beroepsprocedure bij Raad van State

9). Publiceren + 6 weken tervisielegging bestemmingsplan en omgevingsvergunningen

Gelegenheid bestaat om zienswijzen in te dienen

- * publiceren in 1Maastricht/Staatscourant/ruimtelijke plannen.nl/website gemeente juni / juli 2016
- * tervisieleggen juni / juli 2016

10). Beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak PM

van de Raad van State

De planning wordt in overleg met Mosae Zorggroep en van Wijnen nog nader geconcretiseerd.



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Herontwikkeling Zorgcentrum Campagne

BEHANDELD DOOR
EJA (Eugène) Smeets

E-MAILADRES
eugene.smeets@maastricht.nl

DATUM
13 oktober 2015
VERZONDEN 15 OKT. 2015
TELEFOONNUMMER
043 350 4595

FAXNUMMER
043 - 350 5149

BIJLAGEN
3

ONZE REFERENTIE
2015-34541

UW REFERENTIE
—

Geachte raadsleden,

Mosae Zorggroep heeft - met inachtnaam van het overheidsbeleid - bijgevoegde visie (versie 3 maart 2015) gepresenteerd inzake de toekomst van haar zorgbeleid en dit vertaald naar een vastgoedstrategie. Dit betekent voor het bestaande Zorgcentrum Campagne dat er een initiatiefplan is ontwikkeld dat hierop is afgestemd. De herontwikkeling heeft onder andere betrekking op de sloop van een deel van de bestaande gebouwen en op de nieuwbouw van gebouwen om zodoende te komen tot een zorgcentrum dat is afgestemd op de huidige tijdsgeslacht.

Wij hebben naar aanleiding van de ontvangen visie overleg gehad met vertegenwoordigers van Mosae Zorggroep op basis waarvan bijgevoegde bebouwingenvelop (aangepaste versie 4 september 2015) is gemaakt. Ook is genoemde visie getoetst door de van belang zijnde disciplines op grond waarvan randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling zijn bepaald.

Wij hebben op 13 oktober 2015 besloten om in beginsel, met inachtnaam van randvoorwaarden in te stemmen met de herontwikkeling van het Zorgcentrum Campagne. Mosae Zorggroep is hierover geïnformeerd middels bijgaande randvoorwaardenbrief, d.d. 13 oktober 2015.

Eén van de randvoorwaarden betreft de communicatie met de buurt. De gemeente hecht veel waarde aan een goede communicatie met de omwonenden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Niet alleen draagt een goede communicatie bij aan het verkrijgen van een breed maatschappelijk draagvlak voor een initiatief. Ook voorkomt of vermindert het mogelijke zienswijzen in het kader van de te volgen planologische procedures.

Als harde randvoorwaarde is dan ook meegegeven dat een zorgvuldige communicatie over het initiatief dient plaats te vinden met de buurt. Mosae Zorggroep / van Wijnen dient als ontwikkelaar dan ook zorg te dragen voor een actieve communicatie met de buurt.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat Mosae Zorggroep zich ook voor andere locaties aan het oriënteren is hoe de toekomstige huisvestingsopgave eruit ziet. De raad wordt hierover nog geïnformeerd.

Raadsinformatiebrief



DATUM
13 oktober 2015

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Eugène Smeets, team Ontwerp,
telefoonnummer 043-3504595.

Met vriendelijke groet

Gerdo van Grootheest,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu.

Raadsinformatiebrief