



## Samenvatting

Het college van B&W stemt in met de exploitatieovereenkomst Zorgcentrum Campagne tussen de gemeente Maastricht en Stichting Mosae Zorggroep. Ook stemt het college van B&W in met het starten van de benodigde procedures, waaronder het ter visie leggen van het ontwerp-bestemmingsplan.

In oktober 2015 heeft het College onder voorwaarden ingestemd met de herontwikkeling van het Zorgcentrum Campagne. Thans is het bouwplan nader uitgewerkt en het communicatieproces met bewoners en buurt doorlopen. De anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Mosae Zorggroep is ondertekend en er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De herontwikkeling heeft betrekking op de sloop van een deel van de gebouwen en op nieuwbouw.

## Beslispunten

1. Het College stemt in met de exploitatieovereenkomst Zorgcentrum Campagne tussen de gemeente Maastricht en Stichting Mosae Zorggroep.
2. Het College stemt in met het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan Zorgcentrum Campagne, de ontwerp-omgevingsvergunning op grond van de gemeentelijke coördinatie-regeling en de hogere grenswaarde procedure Wet geluidhinder.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 mei 2016:

Portefeuillehouder gemachtigd.

## Besluit portefeuillehouder d.d. 11 mei 2016:

Nota is aangepast.



## 1. Aanleiding

Ontvangen is de visie / initiatiefplan (gedateerd 3 maart 2015) van Mosae Zorggroep betreffende hun toekomstig zorg- en vastgoedbeleid in Maastricht-West, waaronder het Zorgcentrum Campagne. Hierbij wordt ingespeeld op het nieuwe (rijks)beleid van het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen respectievelijk van de participatiesamenleving en de toenemende vergrijzing van mensen in Maastricht-West.

Hierin is specifiek met betrekking tot het zorgcentrum Campagne opgemerkt dat het complex functioneel en technisch sterk is verouderd en aan renovatie/vervanging toe is.

Dit is eveneens afgezet tegen het aanbod van de intramurale en de extramurale zorgvoorzieningen in Maastricht respectievelijk de plannen in relatie tot het zorgaanbod in Maastricht-West.

Op 13 oktober 2015 heeft uw College besloten om onder voorwaarden in te stemmen met de herontwikkeling van het Zorgcentrum Campagne. 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 met 210 eenheden realiseren dat is afgestemd op het nieuwe overheidsbeleid met betrekking tot ouderenzorg.

De raad is middels een raadsinformatiebrief hierover nader geïnformeerd.

## 2. Context

De intentie van voorliggende nota is het bestuurlijk vrijgeven van het ontwerp-bestemmingsplan om de planologische procedure in combinatie met de ontwerp-omgevingsvergunning te kunnen opstarten.

## 3. Gewenste situatie

Volledigheidshalve geven wij nogmaals de inhoud van de herontwikkeling / het bouwplan weer:

De herontwikkeling / het bouwplan 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 aan de Sauterneslaan en in park (blok C).
- \* handhaven parkeren op huidige locaties.
- \* bereikbaarheid verbeteren door toevoeging inrit aan de Maconlaan.



\* optimaliseren gebruikskwaliteit park.

Met betrekking tot de situering van de blokken A, B en C wordt verwezen naar paragraaf 1.1 = Algemeen van de toelichting van het bestemmingsplan.

Mosae Zorggroep / van Wijnen hebben inmiddels het bouwplan en het groenplan nader uitgewerkt en vertaald naar het ontwerp-bestemmingsplan Zorgcentrum Campagne (versie 21 april 2016), waarbij de vereiste onderzoeken zijn verricht. Dit bouwplan is door de Welstands-/Monumentencommissie akkoord bevonden. Over het groenplan loopt het adviestraject nog. Daarnaast is in relatie tot het gemeentelijk kostenverhaal de anterieure overeenkomst ondertekend door Mosae Zorggroep.

Ook aan de voorwaarde om draagvlak bij bewoners en buurt te verkrijgen is gewerkt. Er hebben diverse bijeenkomsten plaatsgevonden teneinde het bouwplan te bespreken en het vervolgproces weer te geven. Daarnaast hebben er ook individuele gesprekken plaatsgevonden. In de communicatieparagraaf behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan is het communicatieproces verwoord.

Gesteld kan worden dat er draagvlak bestaat bij (het merendeel) van bewoners en omwonenden. Nu er draagvlak bestaat, is de reguliere vervolgstap om het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning in procedure te brengen. Dit op grond van de coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 (Gemeentelijke coördinatieregeling ) van de Wet ruimtelijke ordening. Separaat wordt de procedure hogere grenswaarde Wet geluidhinder gestart.

Voorgesteld wordt om de benodigde procedures op te starten.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

De nieuwbouw wordt gerealiseerd conform de voorschriften uit het Bouwbesluit, aangevuld met additionele technische maatregelen die bijdragen aan een beter milieu of het reduceren van het energie- / waterverbruik.

Op bouwplanniveau worden de navolgende duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd;

- in de centrale technisch ruimte wordt een bivalente installatie opgesteld voor de opwekking van warmte en koude. De installatie bestaat uit een warmtepomp en wordt aangesloten op een verticale bodemwisselaar met een totale capaciteit van +/- 250 kW. Daarnaast wordt dit vermogen aangevuld door cv-ketels (HR) met een totaal vermogen van +/-750 kW. De warmtepomp levert bij



temperaturen boven ca. 0°C de volledige duurzame verwarming voor de wooneenheden. Bij temperaturen onder ca. 0°C zal de cv-ketel de verwarming ondersteunen (40-30 graden). Met deze vermogens kan 70% van de jaarlijkse warmtebehoefte voor ruimteverwarming worden gerealiseerd met de warmtepomp. Het overige vermogen voor ruimteverwarming, zijnde 30%, wordt geleverd met behulp van de piekketels. Daarnaast kan met de bronpomp de volledige koudebehoefte in het gebouw worden gerealiseerd.

- de CV-leidingen in de onverwarmde ruimtes worden geïsoleerd om warmteverlies te minimaliseren;
- het dak wordt geïsoleerd uitgevoerd met een isolatiewaarde R=6.0
- de spouwmuur wordt geïsoleerd uitgevoerd met een isolatiewaarde R= 5.0;
- de gekoelde (verblijfs)ruimtes worden voorzien van zonwering aan de buitengevel, zodat koeling niet volledig mechanisch dient te geschieden. Tevens wordt de koude buitenlucht gebruikt bij de (vrije) koeling van ruimtes en vindt warmteterugwinning plaats uit de ventilatielucht (wtw);
- automatische schuifdeuren zorgen er voor dat (verkeers)ruimtes niet nodeloos lang bloot staan aan tocht c.q. afkoeling;
- de verlichting wordt uitgevoerd als energiezuinig LED-verlichting die wordt aangestuurd door bewegingssensoren en ook automatisch wordt gedimd;
- de ketelwatertemperatuur wordt automatisch weersafhankelijk geregeld;
- om het waterverbruik te reduceren worden alle kranen zijn voorzien van doorstroombegrenzers en de douches worden voorzien van waterbesparende douchekoppen;
- het verwarmen van ruimtes geschiedt met behulp van zeer lage temperatuurverwarming (vloerverwarming);
- door alle duurzaamheidsmaatregelen heeft de nieuwbouw een EPC van 0,72.

#### **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

Stichting Mosae Zorggroep is eigenaar van 5 zorginstellingen in Maastricht, waaronder zorgcentrum Campagne. Zorgcentrum Campagne is gelegen in de wijk Campagne en wordt globaal begrensd door de Médoclaan, Aramislaan, Tongerseweg en Maconlaan, kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie O nummers 6169 en 6170. Campagne is verouderd en wordt met de verbouwing en nieuwbouw getransformeerd in een woon- zorg- welzijnlocatie voor meerdere doelgroepen, maar met name dementerenden. Daartoe zal het deel van gebouw A dat boven het maaiveld uitkomt gesloopt worden (bevat thans 164 wooneenheden met intramurale zorg), waarbij op de kelders van gebouw A die gehandhaafd blijven een parktuin zal worden ingericht. Gebouw B zal gerenoveerd worden, waarbij de gevels worden vernieuwd en op de begane grond 8 kamers worden toegevoegd. Gebouw B blijft beschikbaar voor 57 huur serviceappartementen (zorgwoningen) met extramurale zorg. Het huidige gebouw C (20 aanleunwoningen) en 8 aanleunwoningen tussen gebouwen B en C worden gesloopt ten behoeve van de realisatie van 153 wooneenheden met intramurale zorg en circa 1000 m<sup>2</sup> centrale voorzieningen. Het omliggende eigen terrein van Zorgcentrum Campagne wordt parkachtig ingericht en daarin worden tevens de benodigde parkeervoorzieningen aangelegd. De plandelen A en B kunnen worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan; plandeel C niet. Om een duidelijke regeling te krijgen voor het totale complex is het wenselijk het bestemmingsplan voor het gehele terrein te herzien waarbij bouwvlakken en bouwhoogten voor planonderdeel C zullen wijzigen. De gemeente heeft ingevolge de exploitatieovereenkomst uitsluitend de inspanningsverplichting tot toetsing en agenderen ter vaststelling van het bestemmingsplan Zorgcentrum Campagne alsmede de spoedige behandeling van aanvragen van de voor het plan noodzakelijke vergunningen. Met de ondertekening van de exploitatieovereenkomst is de betaling van grondexploitatiekosten en de planschade door Mosae verzekerd en kan de vaststelling van een exploitatieplan door de gemeenteraad achterwege blijven.

Met betrekking tot de situering van de blokken A, B en C wordt verwezen naar paragraaf 1.1 = Algemeen van de toelichting van het bestemmingsplan.

## 9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

## 10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.



## 11. Voorstel

1. Het College stemt in met de exploitatieovereenkomst Zorgcentrum Campagne tussen de gemeente Maastricht en Stichting Mosae Zorggroep.
2. Het College stemt in met het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan Zorgcentrum Campagne, de ontwerp-omgevingsvergunning op grond van de gemeentelijke coördinatieregeling en de hogere grenswaarde procedure Wet geluidhinder.

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na besluitvorming wordt het opstarten van de benodigde procedures bekendgemaakt. Aansluitend zal de gemeenteraad een besluit moeten nemen met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan Zorgcentrum Campagne. Ons College moet dan een besluit nemen met betrekking tot de omgevingsvergunning en de hogere grenswaarde Wet geluidhinder.

In tijd gezien is het verdere proces als volgt:

- 10.05: besluit BenW om procedures te starten
- 19.05: bekendmakingen in 1Maastricht en Staatscourant.
- 20.05: ontwerp-bestemmingsplan, ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder ter visie.
- 30.06: einde termijn om zienswijzen in te dienen.
- eerste raadsavond na zomerreces is 13.09. Bestemmingsplan wordt via behandeling in 2 raadsavonden vastgesteld.
- na vaststelling ligt het bestemmingsplan respectievelijk de verleende omgevingsvergunning nogmaals, na bekendmaking, voor 6 weken ter visie, waarbij de beroepsgang richting Raad van State open staat. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na genoemde 6 weken, mits er geen voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Raad van State.

Aansluitend wordt gestart met de bouw en de oplevering is voorzien in de 2<sup>e</sup> helft van 2017.