



Samenvatting

Het College stemt in beginsel en onder voorwaarden in met gewijzigde planontwikkeling ter plaatse van de locaties Castermans I en II te Wolder. Bij de locatie Castermans I hebben de bouwplannen betrekking op de functies wonen (met minder woningen dan eerdere plannen en passend binnen de harde plancapaciteit als bedoeld in de stedelijke woonprogramming), zorg en parkeren. Bij de locatie Castermans II gaat het om horeca, logiesfunctie, detailhandel, museale functie, sport / leisure en woonfunctie . Hiervoor dient het geldende bestemmingsplan herzien te worden.

Beslispunten

1. In beginsel en onder voorwaarden instemmen met de voorgestelde plannen op de locaties Castermans I en II.
2. De eerder geaccordeerde grondruil tussen Servatius en de gemeente bij locatie Castermans I af te ronden.
3. Aanvrager te informeren middels (randvoorwaarden)brief.
4. De gemeenteraad te informeren middels bijgaande raadsinformatiebrief.

Besluit Burgemeester en Wethouders 15 maart 2016:

Conform.



1. Aanleiding

Door architect M. Bruls, is namens Wilre B.V. te Eindhoven respectievelijk dhr. Ralph Bastiaens, een principe-plan ingediend ten behoeve van planontwikkeling op de hoek Medoclaan / Pletzersstraat / Winterslag respectievelijk de hoek Heukelommerweg / Pletzersstraat te Wolder. De plannen die zijn ingediend zijn genaamd Hof van Assisi respectievelijk CourWolder. Deze locaties zijn bij ons bekend als Castermans I respectievelijk Castermans II).

De plannen hebben betrekking op:

- Plan Castermans I / Hof van Assisi (=woon-zorgcomplex):

- * 25 reguliere woonappartementen in de verhuur, waarvan 16 < 90 m² (boven de sociale huurgrens) en 9 woningen van 60 m² (onder de sociale huurgrens).
- 7 kamers herstellzorg (Pallium).
- 3 behandelkamers voor therapie.
- kinderdagverblijf met specialistische zorg (Seyscentra).
- gemeenschappelijke ruimten voor bewoners Hof van Assisi.
- parkeerkelder met 26 bergingen en 13 parkeerplaatsen.

Dit plan wordt in samenwerking met de organisaties Pallium en Seyscentra vormgegeven en ook door deze organisaties gehuurd en geëxploiteerd.

Mocht op termijn de functies op de b.g.g. vervallen dan verzoekt aanvrager om hier 12 woonappartementen te realiseren. Hiermee wordt vooruit gelopen op een denkbeeldig scenario, waarvan in beginsel wordt uitgegaan dat deze wijziging niet nodig is.

-Plan Castermans II / CourWolder:

- * 1 appartement van 90 m² nvo.
- * café van 178 m² bvo.
- * lodge in de vorm van 13 kamers voor logies.
- * detailhandel (bakker / bloemist) van circa 120 m² bvo.
- * museum van circa 84 m².
- * sport(school) / leisure van circa 242 m² bvo.

De locaties hebben qua planontwikkeling een lange voorgeschiedenis. Voor de gronden, die in eigendom zijn / waren van de woningcorporatie Servatius zijn diverse plannen ontwikkeld. Het laatste plan, waarvoor een onherroepelijk bestemmingsplan / omgevingsvergunning voorligt, is niet gerealiseerd. Op beide locaties staan nog enkele karakteristieke elementen. Op de locatie Castermans I staat nog een deel van de te handhaven hoekgevel, waarover als jaren discussie is



over het al dan niet handhaven van dit deel. Op de locatie Castermans II staat nog een deel van de vml. boerderij. De eerdere plannen van Servatius hebben betrekking op het realiseren van 35 woningen (combinatie grondgebonden / gestapelde woningen) op de locatie Castermans I met een ondergrondse parkeerkelder en 14 woningen (combinatie grondgebonden / gestapelde woningen) op de locatie Castermans II.

Het totaal aantal woningen is verminderd van 49 naar 26 (hetgeen mogelijk kan oplopen naar 38 woningen als gevolg van het eventueel op termijn vervallen van de zorgfuncties op de begane grond bij Castermans I), hetgeen beter past in het dorpse woonmilieu van Wolder. Wel zijn er 11 minder sociale huurwoningen en zijn er geen koopwoningen voorzien.

Opgemerkt wordt dat het College van BenW op 12 maart 2013 heeft ingestemd met een eerder verzoek van dhr. Bastiaens om tot planontwikkeling over te kunnen gaan op de locatie Castermans II. Voorliggend plan dient als een nadere uitwerking gezien te worden. Deze nota ligt als bijlage B_3_ ter inzage.

2. Context

Bij het College van BenW rust de taak om een besluit te nemen over het ingediende principe-plan en mogelijke randvoorwaarden vast te stellen ten behoeve van de planontwikkeling.

3. Gewenste situatie

Wij hebben het plan getoetst en (informeel) aan de Welstands-/Monumentencommissie voorgelegd. Hieronder zijn onze bevindingen en het voorstel opgenomen.

3.1. Toets relevante disciplines

De integrale toets door de relevante disciplines heeft plaatsgevonden, op grond daarvan kunnen wij positief besluiten, mits aan de navolgende voorwaarden wordt voldaan.

1. met monumentenzorg dient nader overleg plaats te vinden over het al dan niet behouden van de voormalige woning. Deze woning kan in principe niet gesloopt worden, mits hiervoor een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Dit dient de initiatiefnemer aan te tonen middels een rapportage die dan wordt getoetst.

2. er dient voldaan te worden aan de parkeernorm (=91 parkeerplaatsen). Er resteert, naast de opname van parkeerplaatsen op het eigen terrein een zoekvraag van 30 parkeerplaatsen. Inzake het zoeken van een oplossing voor het parkeren zal de initiatiefnemer in overleg treden met de



gemeente om te komen tot mogelijke oplossingen. De initiatiefnemer neemt het voortouw om varianten uit te werken.

3. er dient een nieuw postzegelbestemmingsplan respectievelijk in de lijn van de eerder vastgestelde overeenkomst een nieuwe anterieure overeenkomst in procedure te worden gebracht respectievelijk worden vastgesteld. Van belang is op te merken dat de plannen Castermans I en II harde plannen zijn in het kader van de stedelijke woonprogrammering en derhalve kunnen andere plannen van het aspect 'harde plannen' gebruik maken. Verder worden er minder woningen gebouwd dan oorspronkelijk gepland, dus dit past in de afspraken van de regio. Er worden geen extra woningen toegevoegd.

Voordat het bestemmingsplan in procedure worden gebracht, dient het maatschappelijk draagvlak voor beide plannen onderzocht te worden. Initiatiefnemer dient het communicatietraject vorm te geven.

4. de in het kader van het bestemmingsplan Castermans I en II verrichte onderzoeken (aspecten archeologie, bodem, verstoring, flora en fauna en water) dienen, indien noodzakelijk, geactualiseerd te worden indachtig de door uw College geaccordeerde plannen.

5. de in het kader van de planontwikkeling Castermans I voorgenomen grondruil van gemeentegonden en gronden van Servatius, met dien verstande dat Servatius een bijbetaling zou doen, is actueel. Wij stellen voor om deze grondruil thans af te ronden. Tekeningen van de grondruil liggen als bijlage B_3_ ter inzage.

3.2. Advies Welstands-/Monumentencommissie

Beide schetsplannen zijn op 12 januari jl. behandeld in de Welstands-/Monumentencommissie.

Ten aanzien van Castermans I adviseert de commissie om bij de vaststelling van de stedenbouwkundige, ruimtelijke en planologische criteria de door de commissie gewenste korrelgrootte en fijnmazigheid op te nemen.

Met betrekking tot Castermans II adviseert de commissie dat er een veelheid aan functies komen, waarbij het de bedoeling is dat het bestaande pand wordt gesloopt en met dezelfde materialen wordt opgebouwd, zodat de massa wordt behouden. Er dient aangetoond te worden dat de bouwtechnische toestand van het monument slecht is en dat sloop noodzakelijk is.



3.3. Voorstel

Wij stellen voor om in beginsel in te stemmen met voorgestelde plannen met dien verstande dat bij de uitwerking van de bouwplannen rekening wordt gehouden met het advies van de WM-commissie en indachtig de voorwaarden voortvloeiende uit het gestelde in paragraaf 3.1.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De plannen dienen nader uitgewerkt te worden. Wij zullen erop aansturen dat in beide bouwplannen duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd worden.

5. Effect op de openbare ruimte

Aanvrager heeft de wens uitgesproken dat het kerkplein wordt heringericht c.q. wordt geupdated, aangezien dit kerkplein er niet fraai bijligt. Dit signaal hebben wij ook bij de eerdere ontvangen plannen ontvangen. Telkenmale hebben wij aangegeven dat hiervoor geen geld beschikbaar is. Dit laatste is thans ook het geval, hetgeen betekent dat de herinrichting van het plein thans niet aan de orde is.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Ten behoeve van de planontwikkeling dient er een anterieure overeenkomst te worden vastgesteld. Hiermee worden de gemeentelijke kosten verhaald bij de initiatiefnemer.

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. In beginsel en onder voorwaarden instemmen met de voorgestelde plannen op de locaties Castermans I en II.
2. De eerder geaccordeerde grondruil tussen Servatius en de gemeente bij locatie Castermans I af te ronden.
3. Aanvrager te informeren middels (randvoorwaarden)brief.
4. De gemeenteraad te informeren middels bijgaande raadsinformatiebrief.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het vervolgproces kan opgestart worden, bestaande uit op hoofdlijnen:

- * allereerst nader informeren van de raad. Dit in de vorm van een raadsinformatiebrief.
- * verdere uitwerking van de bouwplannen indachtig de gestelde randvoorwaarden.
- * communicatie in Wolder opstarten; zorgdragen dat er maatschappelijk draagvlak komt.
- * plan voorleggen aan de Welstands-/Monumentencommissie.
- * updaten / verrichten van onderzoeken t.b.v. nieuw bestemmingsplan.
- * maken van een nieuw bestemmingsplan.
- * opstellen anterieure overeenkomst.
- * volgen planologische procedure als gevolg van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Op een later tijdstip zal een nauwkeurige planning worden gemaakt.

Wilre B.V.
Paradijslaan 36
5611 KN Eindhoven

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Maastricht
Afdeling Veiligheid & Leefbaarheid
Vergunningen WaBO
Ter attentie van de heer E. Smeets
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT
Tevens per email: eugene.smeets@maastricht.nl

Eindhoven, 1 december 2015

Betreft: aanbieder planontwikkeling locatie Castermans I en II te Wolder,
aldus zijnde een principeverzoek tot medewerking aan deze plannen

Geacht College,

Hierbij ontvangt u ons principeverzoek voor ons bouwplan op locaties "Castermans I en II", u bekend, gelegen in de kern van Wolder.

Op vernoemde locaties zijn, zoals algemeen bekend, gedurende jaren door woningstichting Servatius plannen ontwikkeld. Uiteindelijk heeft zulks geleid tot een ontwerp voor gestapelde woningbouw op beide bouwlocaties. Om u bekende redenen heeft woningstichting Servatius besloten die plannen niet uit te voeren, maar de gronden te verkopen aan een partij die voornemens is om er een maatschappelijk relevant bouwinitiatief op te ontplooiën.

De huidige initiatiefnemers hebben nu een plan ontwikkeld, waarin zowel woningbouw met zorg, als versterking van de centrumfunctie voor de kern van Wolder is opgenomen.

Planbeschrijving

In het plan wordt gesproken over 2 projecten;

a. Castermans I, genaamd Hof van Assisi

Dit betreft de realisatie van een woon-zorgcomplex op de hoek Pletzersstraat/Medoclaan.

Dit complex krijgt verschillende functies:

- 25 reguliere woonappartementen;
 - 16 woningen van < 90m² (boven de sociale huurgrens);
 - 9 woningen van 60m² (onder de sociale huurgrens);
- 7 kamers Herstelzorg (Pallium);
- 3 behandelkamers voor therapie;
- Kinderdagverblijf met specialistische zorg (Seyscentra);
- Gemeenschappelijke ruimten voor bewoners Hof van Assisi;
- Parkeerkelder met 26 bergingen en 13 parkeerplaatsen.

Dit project wordt in samenwerking met SeysCentra en Pallium vorm gegeven. SeysCentra biedt behandeling, begeleiding en verblijf voor kinderen met eetstoornissen die specialistische zorg nodig hebben. Pallium biedt herstelzorg aan cliënten die ontslagen worden uit een ziekenhuis, maar nog niet naar huis kunnen. Dit wanneer het herstel het nog niet toe laat of omdat thuis de voorzieningen of de opvang door partners/familie ontbreken of niet toereikend zijn. Ook zal Pallium

optreden als huismeester/inspirator van de behandelkamers en de gemeenschappelijke ruimten. Deze voorzieningen, zullen door Pallium en SeysCentra gehuurd en geëxploiteerd gaan worden.

In het resterende deel van het gebouw worden 25 reguliere levensloopbestendige woonappartementen gerealiseerd. De woonappartementen zullen via een reguliere wachtlijst open staan voor inwoners van Wolder, aangevuld met bewoners van buiten de kern. Indien een of meerdere beoogde hurende partijen geen gebruik willen maken van de beschikbare ruimten, dan worden deze toegevoegd aan het huidige contingent reguliere wooneenheden. Verzoek aan de gemeente om hiermee rekening te houden in de toekenning van het totale woningcontingent, dat zo bij een vulling van het bouwvolume met enkele woningen meer, het totaal van 37 eenheden zal bevatten.

b. Castermans II, genaamd Cour van Wolder

De Cour van Wolder zal gaan bestaan uit verschillende voorzieningen, waarbij ontmoeten, verblijven en verbinden de centrale thema's zijn. Cour van Wolder is een totaal concept dat zich het best schaaft onder de noemer Leisure. De lokale initiatiefnemer, dhr. Ralph Bastiaens, typeert dit plan als "gemeenschapshuis van de toekomst", gericht op zowel de inwoners van Wolder, alsmede bezoekers van buiten de kern, die Wolder en omgeving willen leren kennen en ontdekken.

Het hoofdonderdeel van de Cour vormt de horecavoorziening in de vorm van een herberg/café met brasserie en een multifunctionele zaal. Daarnaast worden er ruimten gerealiseerd, waarin een dorpsmuseum en een sport/activiteitenzaal ondergebracht worden en waarbij het thema D'Artagnan een centrale rol vormt. Naast deze ruimten zijn een 13-tal lodges opgenomen in het plan, waar bezoekers kunnen overnachten. Ook zal er ambachtelijke detailhandel gerealiseerd worden op de binnenplaats (Cour), welke zowel voor het initiatief als voor de gemeenschap en winkeliers van Wolder een welkome toevoeging zal zijn. Dit zullen een ambachtelijke bakker, een bloemist, fietsverhuur en een 3-tal (incidentele) foodcorners zijn.

Naast de meerwaarde van ieder project afzonderlijk voor de kern Wolder, versterken de projecten tevens elkaar. De Cour van Wolder biedt bewoners van de zorgappartementen en van de voorzieningen de mogelijkheid om deel te nemen aan activiteiten, te lunchen of als ontmoetingscentrum. Tevens kunnen de lodges dienst doen als overnachtingsverblijf voor ouders van wie de kinderen verblijven in SeysCentra.

Beide plannen worden geïllustreerd in de als bijlage 1 toegevoegde tekeningensets d.d. 26 november 2015, vervaardigd door bv Mathieu Bruls architect.

Parkeren en omgeving

Op dit moment zijn er in het plan nog niet voldoende parkeerplaatsen opgenomen, berekend conform uw actuele parkeernormenbeleid. Volgens de huidige parkeernormen dienen er 53 parkeerplaatsen (waarvan 10 stuks nodig voor Cour van Wolder en 43 stuks nodig voor Hof van Assisi) gerealiseerd te worden. Op de 2 locaties tezamen zijn nu 13 gebouwde parkeerplaatsen opgenomen.

Er zijn mogelijkheden tot parkeren op het plein voor de kerk. Hierover dienen nog afspraken gemaakt te worden, in samenhang met mogelijke andere alternatieven en aanvullende mogelijkheden.

Daarnaast biedt de ontwikkeling van de 2 projecten aanleiding om niet alleen via stedenbouwkundige contouren het plein te verbeteren, maar ook de mogelijkheid om naar de ruimtelijke inrichting van het plein te kijken. Graag willen wij hierover in overleg.

Voor de berekening van bovengenoemde 53 parkeerplaatsen verwijzen we inzake Hof van Assisi naar bijlage 2 "1405 Hof van Assisi Parkeernorm 2015-11-26, door bv Mathieu Bruls architect". Inzake Cour van Wolder verwijzen we naar bijlage 3 "Brief Castermans II van B en W, Maastricht aan Ralph Bastiaens d.d. 19 maart 2013".

Sloop Castermans II

De restanten (mergelgebouw en restant van baksteen poort) op Castermans II, welke reeds in een slechte staat waren, zijn de afgelopen jaren alleen maar slechter geworden. Wij zijn voornemens deze te slopen en te herbouwen in het nieuwe ontwerp. Servatius zal aansluitend aan dit principeverzoek de sloopvergunning aanvragen.

Haalbaarheidsstudie hotelexploitatie

De exploitant van de Cour van Wolder, de heer Bastiaanse, is bezig met het vervaardigen van een notitie m.b.t. een haalbaarheidsstudie hotelexploitatie Cour van Wolder i.s.m. specialisten van de gemeente. Deze notitie zal separaat naar de gemeente gestuurd worden.

Communicatieomgeving

Een belangrijk onderdeel van de realisatie van het project betreft het draagvlak in de (directe) omgeving. Initiatiefnemers hebben het voornemen om in het eerste kwartaal van 2016 een bijeenkomst te organiseren om de plannen, zoals deze nu zijn uitgewerkt, te presenteren.

Inmiddels is er al frequent informeel contact geweest met de volgende partijen:

- Directe burens
- Stichting Heemkunde van Wilre tot Wolder
- Stichting Buurtplatform Wolder
- Stichting Aangenaam Wolder en Campagne
- Kerkbestuur van Wolder.


Allen reageren in beginsel positief op de plannen en de functies van de geplande voorzieningen. Belangrijk is dat initiatiefnemers, omwonenden en gemeente gezamenlijk optrekken, om het plan te laten slagen.

Initiatiefnemers zijn zich er zeer van bewust dat het uiteindelijke plan onderdeel moet gaan uitmaken van de gemeenschap van Wolder. Met de twee plannen wordt het hart van Wolder weer compleet, zowel in bebouwing als op voorzieningenniveau. Wij menen met deze plannen de leefbaarheid en sociale cohesie in de kern van Wolder sterk te kunnen verbeteren.

Om de planafhandeling zo voorspoedig mogelijk te doen verlopen voegen wij als bijlage 4 een overzicht toe van alle relevante deelonderzoeken, de locaties en onze plannen betreffende.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en zijn in afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,
mede namens SeysCentra, Pallium, Cour van Wolder (Ralph Bastiaens),



E.O.M. Smoeders
Bestuurder Wilre B.V.

Bijlagen:

- 1: Tekeningensets d.d. 2015-11-26 vervaardigd door bv Mathieu Bruls architect
- 2: 1405 Hof van Assisi Parkeernorm 2015-11-26, door bv Mathieu Bruls architect
- 3: Brief Castermans II van B en W, Maastricht aan Ralph Bastiaens, 19-03-2013
- 4: Conclusie rapportages 2015-11-26 door bv Mathieu Bruls architect

1405 Hof van Assisi Voorlopig ontwerp 2015-11-26

Project : Hof van Assisi
Projectnummer : 1405
Onderdeel : Parkeernorm
Datum / status : 2015-11-26
Conform : Parkeernormen Maastricht 2011

Het plan:

25 appartementen:

- 16 woningen van <90m² (waarvan 4 won. 70m² en 12 won. 80m²)
- 9 woningen in de sociale huur (60m²)

Herstelzorg Assisi:

- 7 kamers in de verpleeg/zorgvoorziening (totaal ca 368m²)

Hof van Assisi:

- 3 behandelkamers voor therapie (totaal ca 228m²)

SeysCentra:

- Kinderdagverblijf (max. 4 personen personeel) (totaal ca 398m²)

Parkeerkelder:

- 26 bergingen
- 13 parkeerplaatsen inpandig

Toepassing parkeernorm:

	Aantal	Eis zone C	Totaal zone C	Eis bezoek/openbaar	Totaal t.b.v. bezoek/openbaar
Woning <90m ²	16	1,7	27,2	0,3	4,8
Woning sociale huur	9	0,5	4,5	0,3	2,7
Herstelzorg Assisi Verpleeg / zorgvoorziening	7	0,6	4,2	60%	2,5
Hof van Assisi Therapie	3	1,8	5,4	65%	3,5
SeysCentra Kinderdagverblijf	4	0,7	2,8	-	-
Totaal			43,1		13,5

Conclusie:

43,1 parkeerplaatsen nodig waarvan minimaal 13,5 parkeerplaatsen een openbaar karakter hebben. We voorzien op eigen terrein in 13 parkeerplaatsen.



Referentiebeeld vergroende gevel

© Mathieu Bruls architect

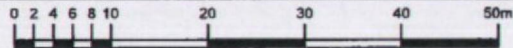
Project : Nieuwbouw Hof van Assel, Maastricht
Projectnummer .. : 1405

Opdrachtgever... : Wlre BV
Onderdeel..... : 3D impressie

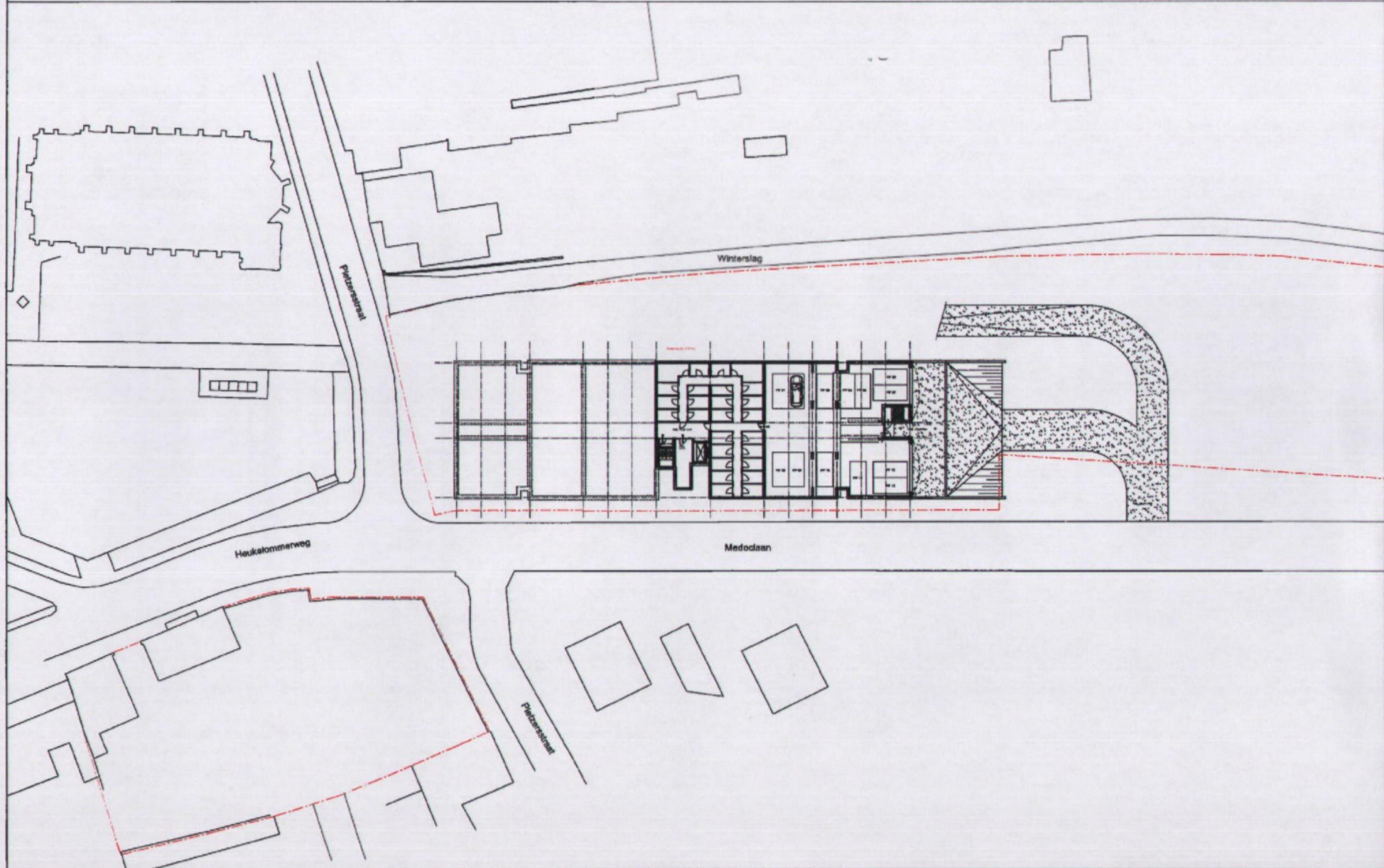
Schaal :
Datum : 2015-11-26

by Mathieu Bruls architect
architecture - urban planning - interior design

Alex P. Bruls 011 48 4227 06 - Maastricht - 09 01 02 4 201 52 15
- P.O. Box 1111 - 6200 BA Maastricht - www.mathieubruls.nl - N.A. 2015 02 01 00



Parkeerkelder 1:500



Project : Nieuwbouw Hof van Aastal, Maastricht
 Projectnummer .. : 1405

Opdrachtgever... : Wilre BV
 Onderdeel..... : Voorlopig ontwerp, Parkeerkelder

Schaal : 1:500
 Datum : 2015-11-26

by Mathieu Bruls architect
 architecture - urban planning - interior design

Alle Plannen: 11 16 0221 001 Maastricht 30.01.2016 11:53:19
 ALBERTUSSTRAAT 47 www.mathieubruls.nl 06 43 71 63 40 02

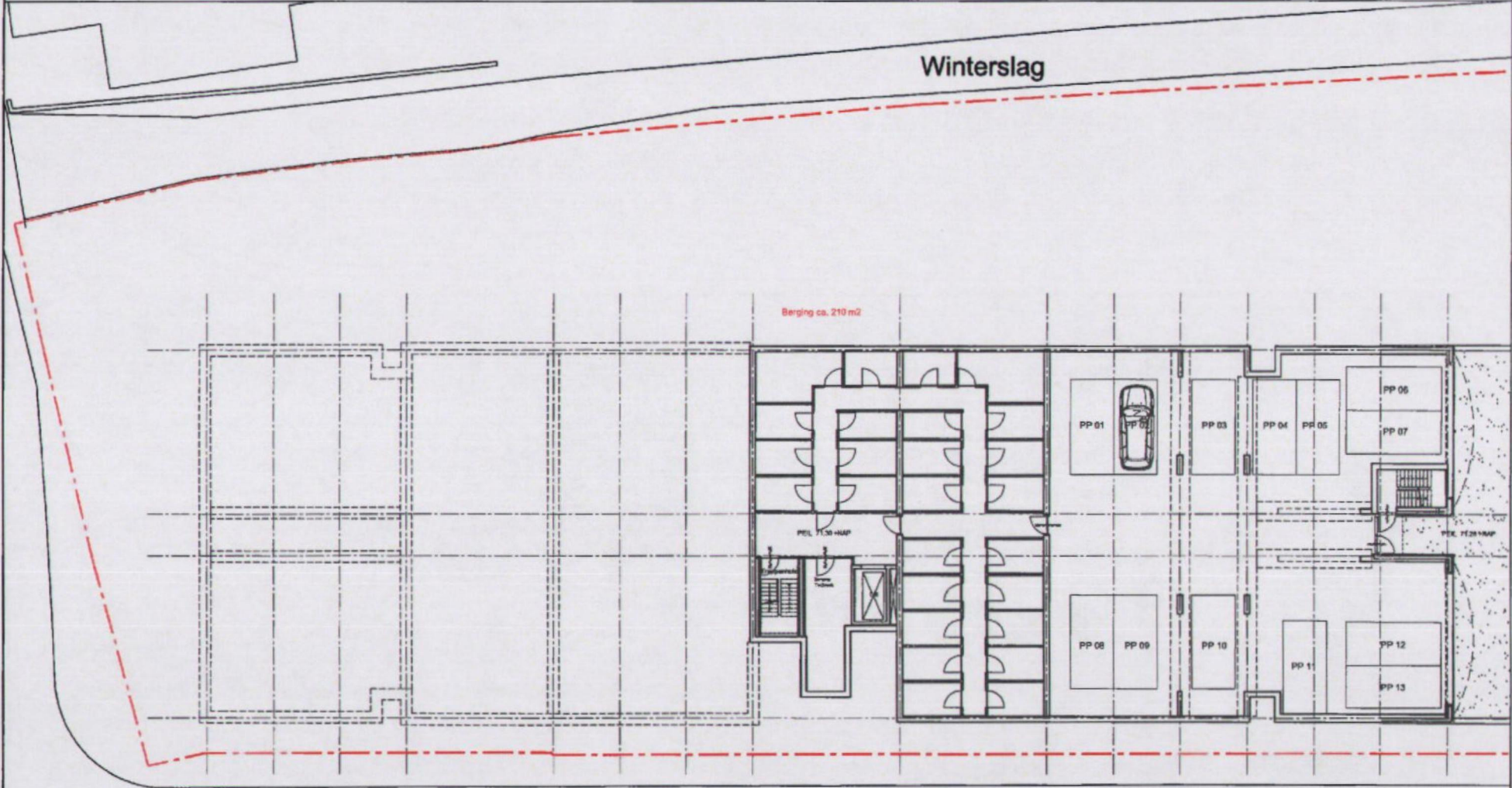
versie 1.0 d.d. 01-06-2007



Parkeerkelder 1:200

Winterslag

Bergring ca. 210 m²



Medoclaan

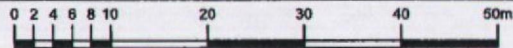
Project : Nieuwbouw Hof van Assisi, Maastricht
 Projectnummer .. : 1405

Opdrachtgever... : Wilke BV
 Onderdeel..... : Voorlopig ontwerp, Parkeerkelder

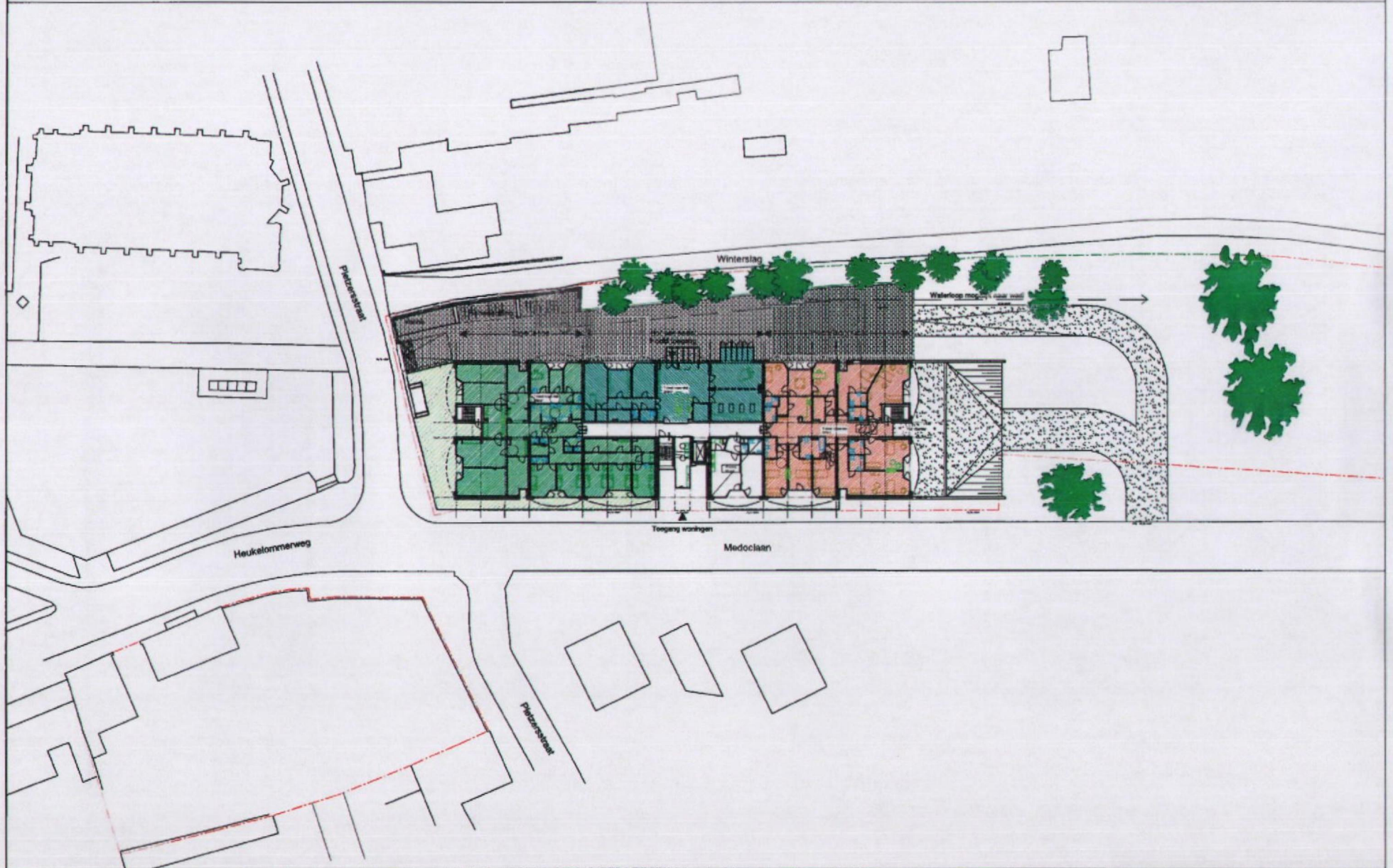
Schaaf : 1:200
 Datum : 2015-11-26

by Mathieu Bruls architect
 architecture - urban planning - interior design

Alle rechten voorbehouden. Het kopiëren van dit document is strafbaar.
 Medoclaan 11, 6221 ZH Maastricht, T +31 (0)43 383 1111, F +31 (0)43 383 1112, www.mathieubruls.nl, N.V.O. 5133 01 26



Locatie 1:500



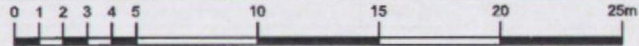
Project : Nieuwbouw Hof van Assisi, Maastricht
 Projectnummer .. : 1406

Opdrachtgever... : Wilre BV
 Onderdeel..... : Voorlopig ontwerp, Locatie

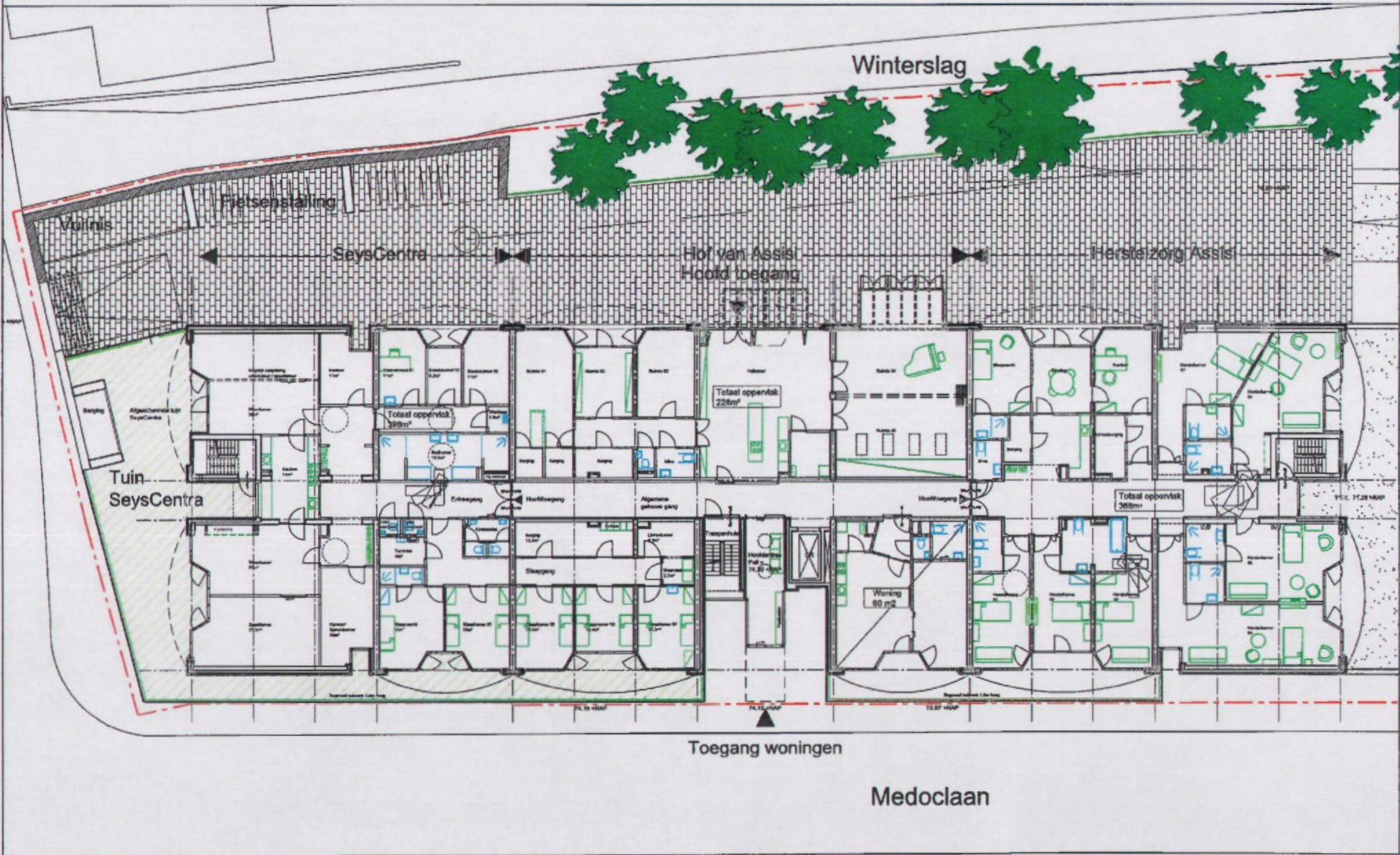
Schaal : 1:500
 Datum : 2015-11-28

by Mathieu Bruls architect
 architecture - urban planning - interior design

Wijk Bouwlocatie 01 - NL-6221 CK - Maastricht - 06 21 244 111 42 15
 Mathieu Bruls architect - www.mathieubruls.nl - NL 4 20 11 63 21 28



Begane grond 1:200



Project : Nieuwbouw Hof van Assis, Maastricht
 Projectnummer .. : 1405

Opdrachtgever... : Wilre BV
 Onderdeel..... : Voorlopig ontwerp, Begane grond

Schaal : 1:200
 Datum : 2015-11-26

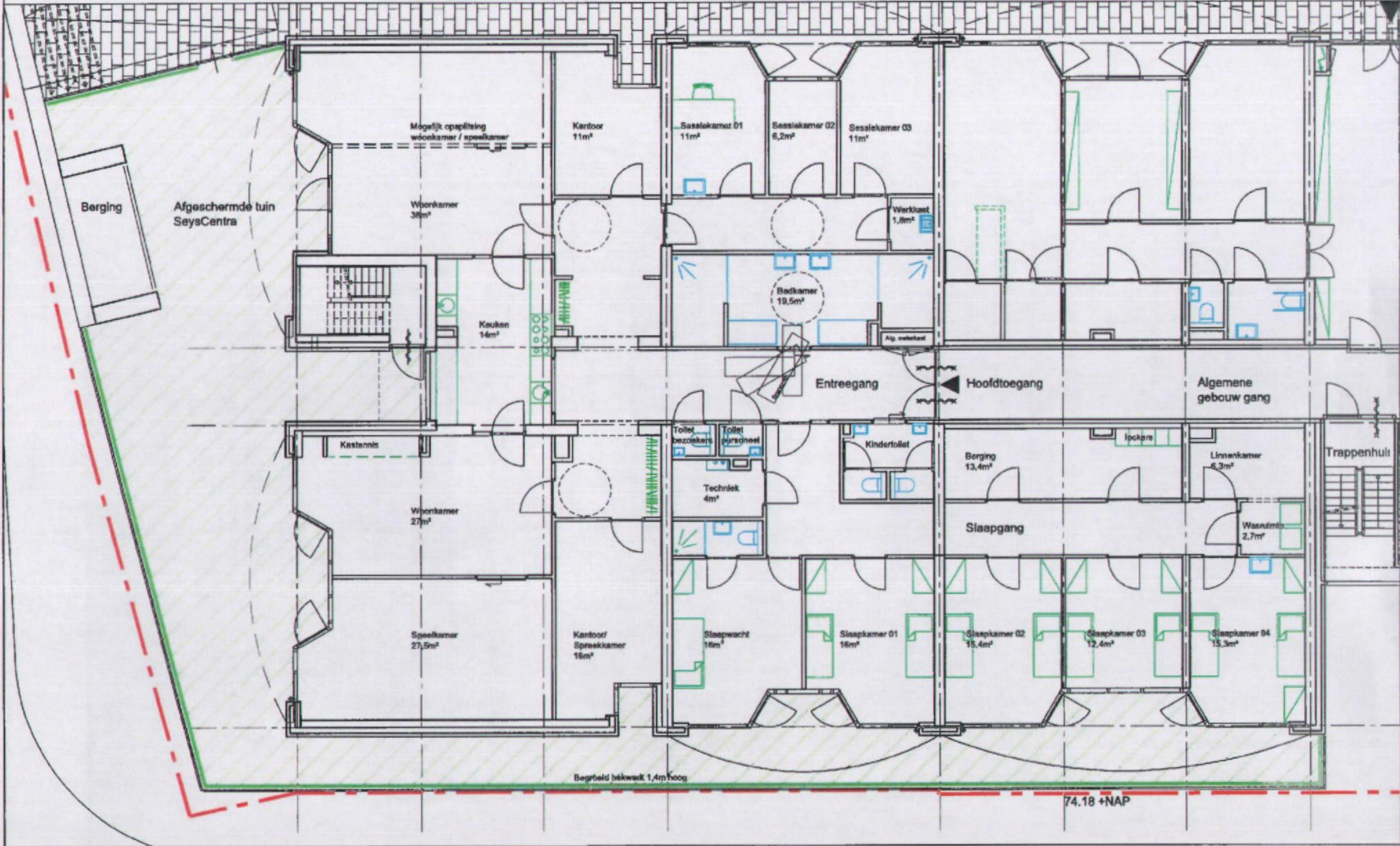
by Mathieu Bruls architect
 architecture - urban planning - interior design

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verspreid of openbaar gemaakt.
 00-21 (04)1-22-1-63-14
 K.K. 25-11-93 P. 10

versie 1.0 d.d. 01-06-2017

0 0.5 1 1.5 2 2.5 5 7.5 10 12.5m

Begane grond 1:100



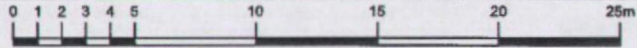
Project : Nieuwbouw Hof van Asels, Maastricht
 Projectnummer : 1405

Opdrachtgever : Wilre BV
 Onderdeel : Deelplattegrond SeysCentra

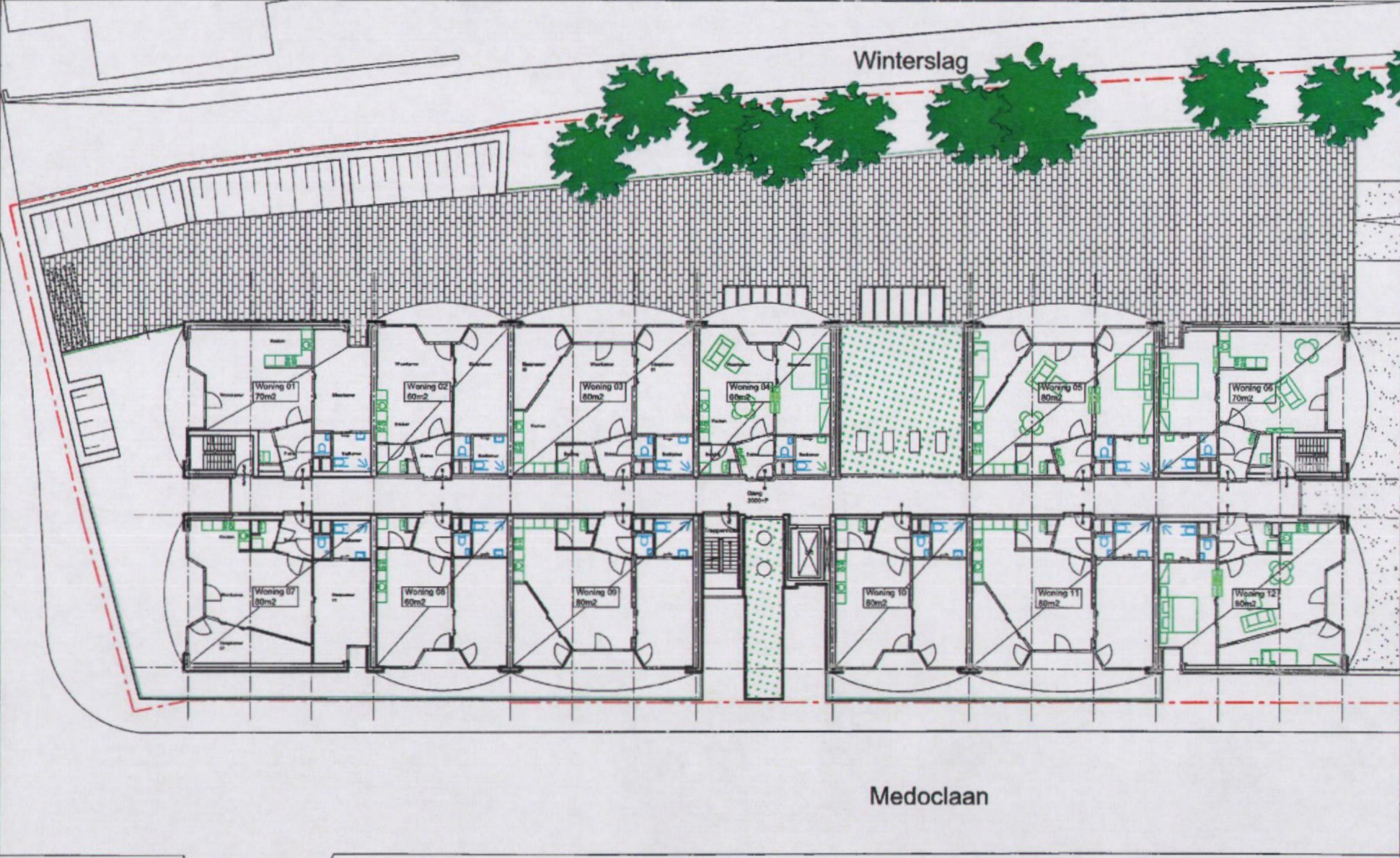
Schaal : 1:100
 Datum : 2015-11-26

bv Mathieu Bruls architect
 architecture - urban planning - interior design

Alle rechten voorbehouden. De afbeelding mag niet worden verspreid of openbaar gemaakt.
 09 33 0001 371 03 39
 09 33 0001 371 03 39



Verdieping 1 1:200



Project : Nieuwbouw Hof van Assis, Maastricht
 Projectnummer .. : 1405

Opdrachtgever... : Wilre BV
 Onderdeel..... : Voorlopig ontwerp, Verdieping 1

Schaal : 1:200
 Datum : 2015-11-26

• bv Mathieu Bruls architect
 architecture - urban planning - interior design

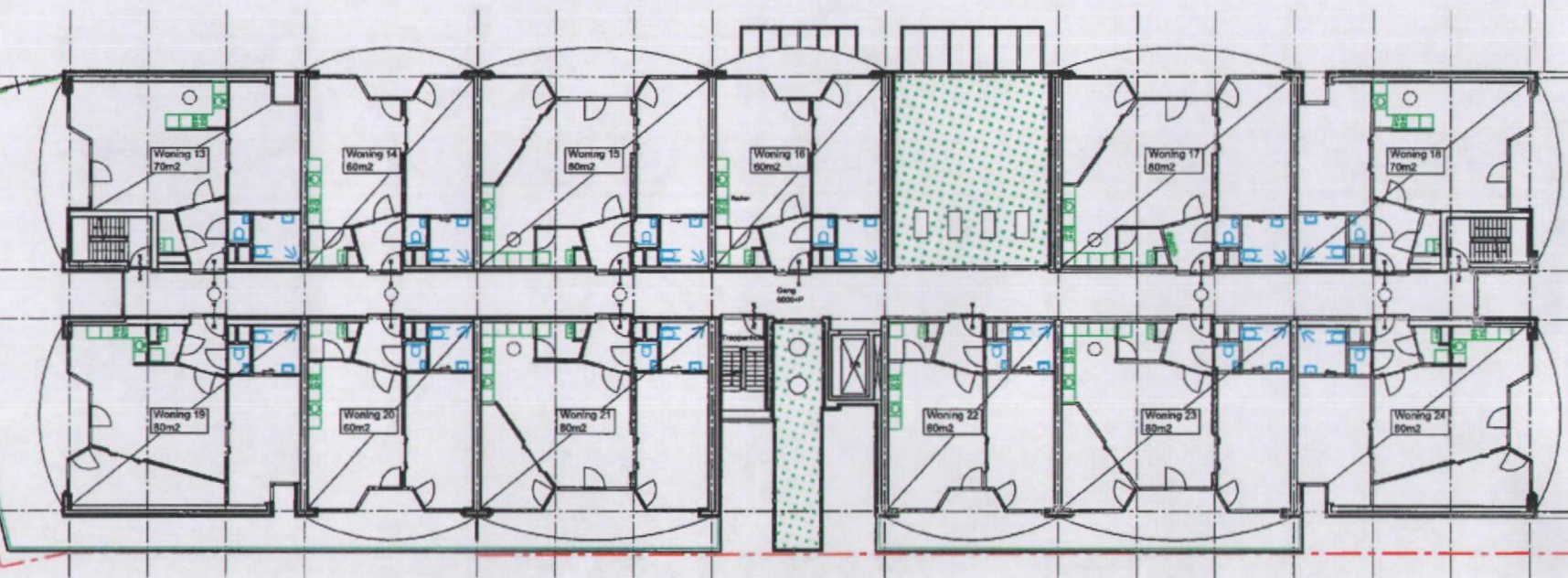
Box Eindhoven NL W 4397 CR Maastricht 03 11 242 971 55 91
 mathieu@mathieubruls.nl www.mathieubruls.nl K.A. 21.12.04-09

Versie 1.0 d.d. 01-09-2007



Verdieping 2 1:200

Winterslag



Medoclaan

Project : Nieuwbouw Hof van Assisi, Maastricht
 Projectnummer .. : 1405

Opdrachtgever... : Wifre BV
 Onderdeel..... : Voorlopig ontwerp, Verdieping 2

Schaal : 1:200
 Datum : 2015-11-26

by Mathieu Bruls architect
 architecture - urban planning - interior design

Alle rechten voorbehouden. Het is niet toegestaan te kopiëren of te verspreiden.
 www.mathieubruls.nl



Referentiebeeld vergroende gevel

© Mathieu Bruls architect

Project : Nieuwbouw Hof van Assel, Maastricht
 Projectnummer .. : 1405

Opdrachtgever... : Wiro BV
 Onderdeel..... : 3D impressie

Schaal :
 Datum : 2015-11-26

bv Mathieu Bruls architect
 architecture - urban planning - interior design

Wiro Brouwers O. | T. 0333 206 | Maastricht | 06 51 464 221 52 11
 Hugenboschstraat 4 | www.brulsarchitect.nl | Rijksweg 25, 6407 CA, NL

versie 1.0 d.d. 01-06-2017

Project : CourWolder
Projectnummer : 1301
Onderdeel : Parkeernorm
Datum / status : 2015-11-05
Conform : Parkeernormen Maastricht 2011

Het plan:

Café:

- Ca. 178m2 bvo horeca

Lodges:

- 13 kamers in de sector logiesverblijf

Appartement:

- 1 woning van 90m2 nvo

Bakker/Bloemist:

- Ca. 120m2 bvo detailhandel

Museum:

- Ca. 84m2 bvo museum

Sport/Leisure:

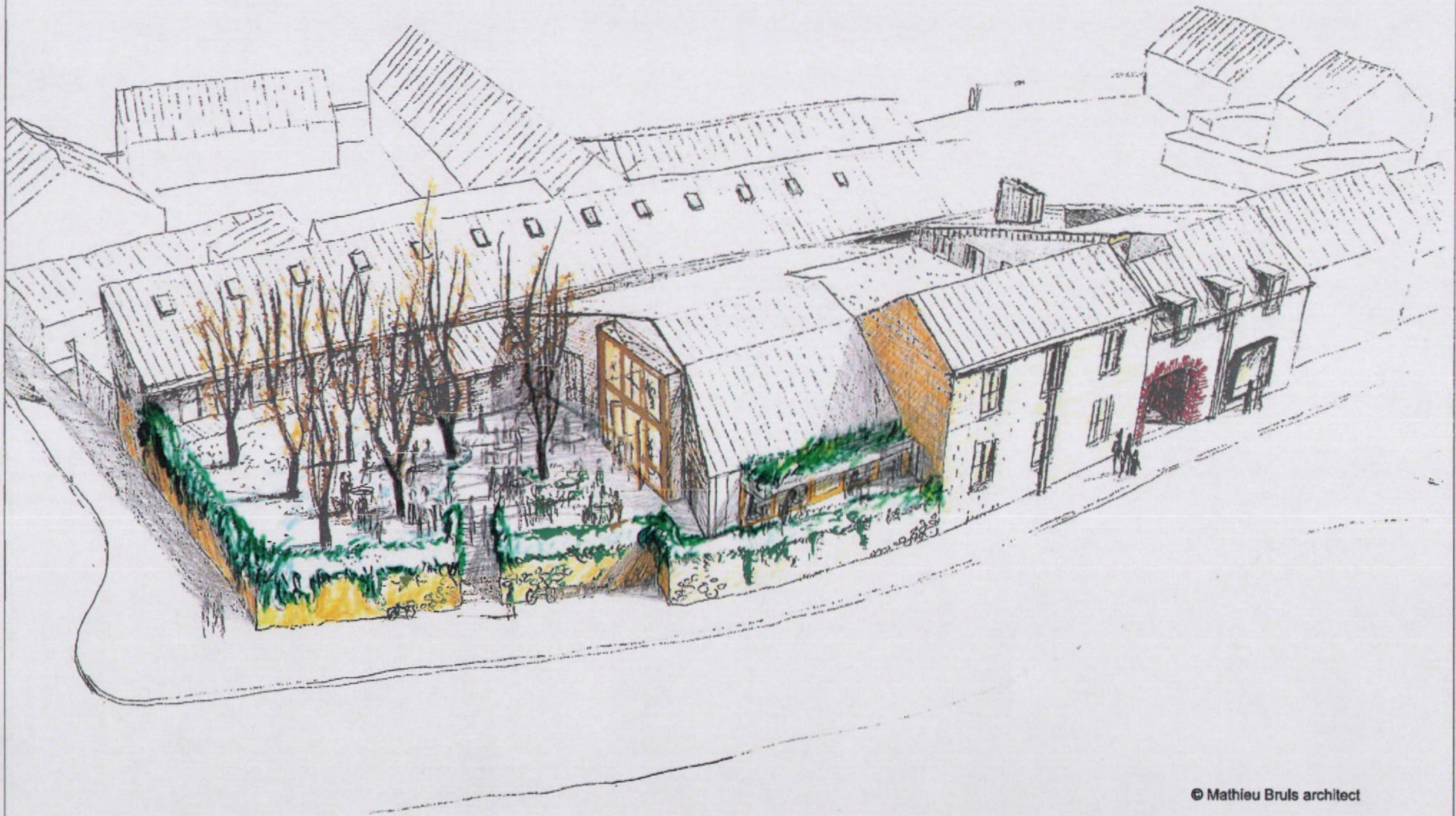
- Ca. 224m2 bvo sportschool

Toepassing parkeernorm:

	Aantal / m2	Eis zone C	Totaal zone C	Eis bezoek/openbaar	Totaal t.b.v. bezoek/openbaar
Café Horeca	178m2	5/100m2	8,9	95%	8,5
Lodges Logiesverblijf	13	1/lodge	13	-	-
Woning 90m2	1	1,7	1,7	0,3	0,3
Bakker/bloemist detailhandel	120m2	3,5/100m2	4,2	85%	3,6
Museum	84m2	1/100m2	0,84	95%	0,8
Sport/Leisure Sportschool	224m2	3,5/100m2	7,84	95%	7,5
Totaal			36,5		20,7

Conclusie:

36,5 parkeerplaatsen nodig waarvan minimaal 20,7 parkeerplaatsen een openbaar karakter hebben.



© Mathieu Bruls architect

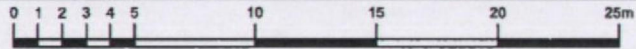
Project : CourWolder
Projectnummer .. : 1301

Opdrachtgever... : Wilre BV
Onderdeel..... : 3D impressie

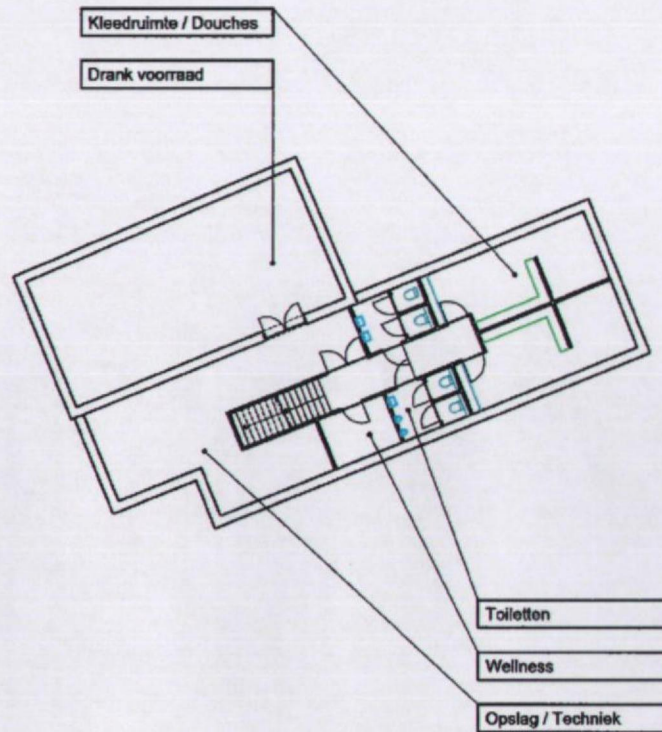
Schaaf :
Datum : 2015-11-26

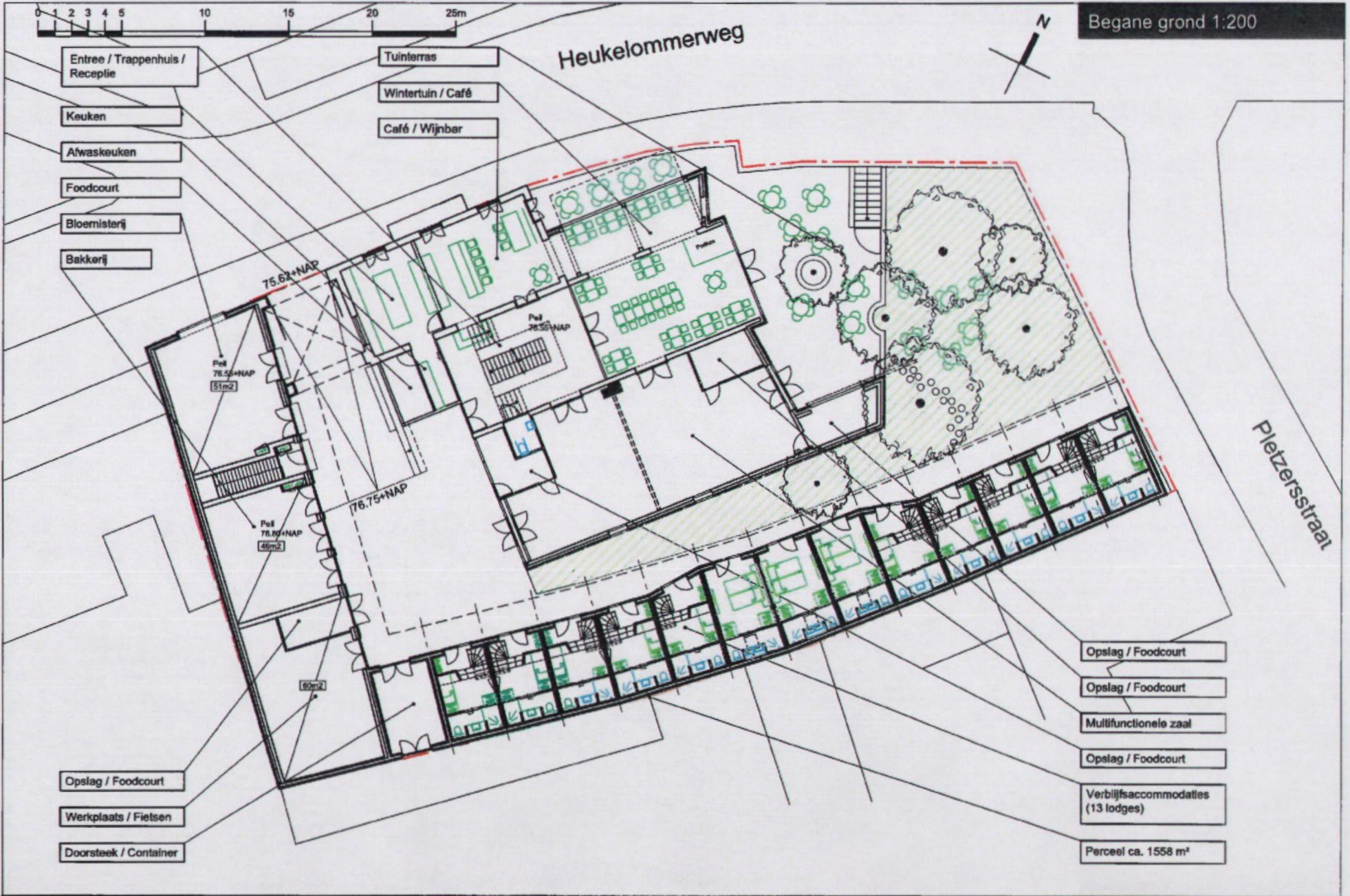
by Mathieu Bruls architect
architecture - urban planning - interior design

Alle Rechten 2015 - Tel: 020 727 08 00 - Maximalisatie: 09 31 0243 121 03 19
Middelburgsestraat 10 - www.mathieubruls.nl - 2015-11-26 15:53:21:79



Kelder 1:200





Begane grond 1:200

Heukelommerweg

Pletzerstraat

- Entree / Trappenhuis / Receptie
- Keuken
- Afwaskeuken
- Foodcourt
- Bloemisterij
- Bakkerij

- Tuinterras
- Wintertuin / Café
- Café / Wijnbar

- Opslag / Foodcourt
- Opslag / Foodcourt
- Multifunctionele zaal
- Opslag / Foodcourt
- Verblijfsaccommodaties (13 lodges)
- Perceel ca. 1558 m²

- Opslag / Foodcourt
- Werkplaats / Fietsen
- Doorsteek / Container

Project : CourWolder
 Projectnummer .. : 1301

Opdrachtgever... : Wltre BV
 Onderdeel..... : Voorlopig ontwerp, Begane grond

Schaal : 1:200
 Datum : 2015-11-26

bv Mathieu Bruis architect
 architectura - urban planning - interior design

Alle rechten voorbehouden. Het is niet toegestaan te kopiëren of te verspreiden.
 www.mathieubruiis.nl

Vanis 1.9.6.1.01-06-2007

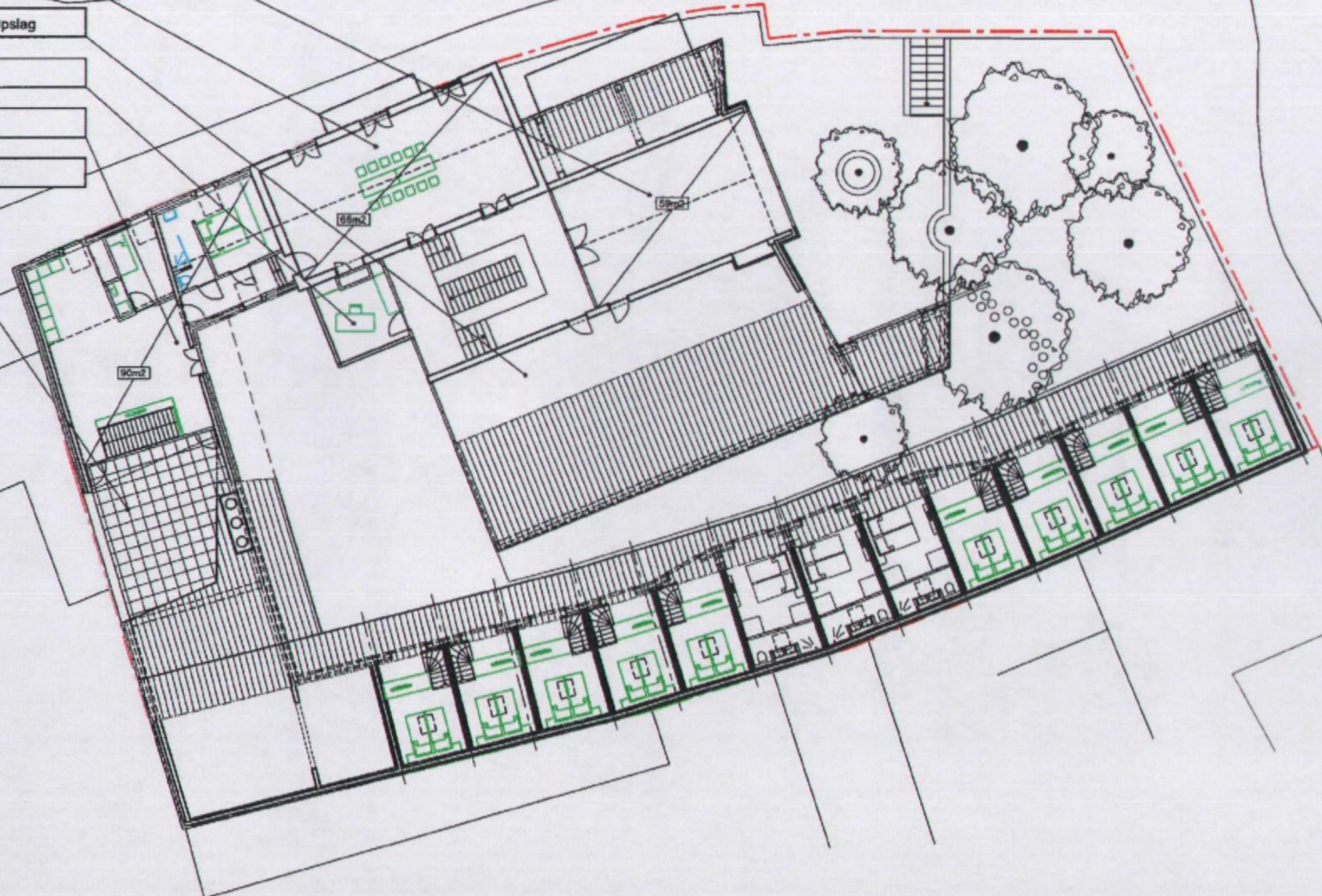


Heukelommerweg

Verdieping 1:200



- Sportruimte
- d'Artagnan museum / Vergader ruimte
- Techniek / Opslag
- Kantoor
- Woning
- Dakterras



Pletzerstraat

Project : CourWolder
 Projectnummer .. : 1301

Opdrachtgever... : Wlre BV
 Onderdeel..... : Voorlopig ontwerp, Verdieping

Schaal : 1:200
 Datum : 2015-11-26

• bv Mathieu Bruls architect
 architecture - urban planning - interior design

Archi. Buro Mathieu Bruls architect
 Nijmegen
 www.mathieubruls.nl
 0031 (0)251 514319
 P.O. 24, 6525 XG

versie 1.0 d.d. 01-06-2007



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
Planontwikkeling Castermans I en II te Wolder

BEHANDELD DOOR
EJA (Eugene) Smeets

E-MAILADRES
eugene.smeets@maastricht.nl

DATUM
15 maart 2016
VERZONDEN 18 MAART 2016
TELEFOONNUMMER
043 350 4595

FAXNUMMER
043 - 350 5149

BIJLAGEN
3

ONZE REFERENTIE
2016-09252

UW REFERENTIE
—

Geachte raadsleden,

De gemeenteraad heeft op 21 september 2010 het bestemmingsplan Castermans I (hoek Pletzersstraat / Winterslag / Médoclaan) en II (hoek Pletzersstraat / Heukelommerweg) te Wolder vastgesteld. Dit na een langdurig procesverloop met betrekking tot de door Servatius ingediende bouwplannen. Tot concrete planontwikkeling is het echter nooit gekomen.

Recent is door Wilre BV te Eindhoven een 2-tal schetsplannen ingediend om hier gewijzigde plannen te mogen realiseren. In tegenstelling tot de eerdere 2 woningbouwplannen kennen de huidige plannen een mix van functies. Naast de woonfunctie zijn ook de zorgfunctie, detailhandel, horeca, logiesfunctie, sportfunctie en museale functie voorzien. Voor een uitgebreidere toelichting en planpresentatie verwijs ik naar de collegenota en de hierbij behorende schetsplannen.

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 15 maart 2016 besloten om in beginsel en met inachtnaam van randvoorwaarden in te stemmen met deze gewijzigde plannen. 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. De initiatiefnemer, Wilre b.v., dient als ontwikkelaar dan ook zorg te dragen voor een actieve communicatie met de buurt.

De raad wordt op termijn betrokken bij de juridische procedure en wel op het moment dat, gelet op de strijdigheid met het geldend bestemmingsplan, het nieuwe bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden.

Raadsinformatiebrief



DATUM
15 maart 2016

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met dhr. Eugène Smeets, tel. nr. 043-3504595 of e-mail eugene.smeets@maastricht.nl.

Hoogachtend,

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

Raadsinformatiebrieven