



Samenvatting

Het college van B&W stemt onder voorwaarden in met de herontwikkeling van St. Gerlachus. Mosae Zorggroep heeft de gemeente geïnformeerd over haar toekomstig zorgbeleid en dit vertaald naar een vastgoedstrategie. Voor het bestaande complex St. Gerlachus betekent dit gefaseerde sloop van de bestaande bebouwing en het gefaseerd realiseren van nieuwbouw. Met dit plan wil Mosae Zorggroep een nieuw complex realiseren dat is afgestemd op het nieuwe overheidsbeleid met betrekking tot ouderenzorg.

Beslispunten

1. Onder voorwaarden in te stemmen met de voorgestelde herontwikkeling van Sint Gerlachus.
2. Mosae Zorggroep te berichten conform bijgaande concept-brief.
3. 'Jekerbies' te berichten conform bijgaande concept-brief.
4. Dhr. Franssen te berichten conform bijgaande concept-brief.
5. De gemeenteraad te informeren middels bijgaande concept-raadsinformatiebrief.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 29 november 2016:

Conform.



1. Aanleiding

Door Mosae Zorggroep is in relatie tot de herontwikkeling van het Zorgcentrum Campagne haar ontwikkelingsvisie (versie 3 maart 2015) gepresenteerd over de strategische koers van de organisatie en de hiermee samenhangende vastgoedvisie. Deze visie is zowel aan de raad als het college van burgemeester en wethouders gepresenteerd. Deze visie had ook betrekking op het plan tot herontwikkeling voor Sint Gerlachus.

Thans is er een concreet schetsplan (versie 29 juni 2016) ingediend, waarbij ook wordt ingegaan op de voorgeschiedenis van het complex, samenwerking met Bouwinvest Healthcare Fund, de noodzaak voor de herontwikkeling in de vorm van nieuwbouw, het communicatieproces met bewoners en omwonenden en de stedenbouwkundige / landschappelijke inpassing. Concreet heeft het initiatiefplan betrekking op:

- vervanging van bestaand complex, dus de herontwikkeling dient gebouwendijk en functioneel niet aangemerkt te worden als een geheel nieuwe ontwikkeling. Wel wordt de stedenbouwkundige opzet aan met name de zijde van de Cannerweg gewijzigd, hetgeen als een verbetering ten opzichte van de bestaande opzet kan worden gezien;
- fasegewijze sloop van het bestaande complex met 144 appartementen;
- fasegewijze nieuwbouw in de vorm van 123 appartementen voor dezelfde doelgroep die thans in Gerlachus is gehuisvest;
- nieuwbouw realiseren waarvan het merendeel van de appartementen (minimaal 70%) een huurprijs hebben die net (€ 150,00 tot € 200,00) boven de sociale huurgrens 2016 (= € 710,68) ligt.
- herinrichting van het omliggende park;
- het aanpassen van de huidige status (volwaardige verbindingsweg in 2-richtingen) van de St. Gerlachusweg.

Initiatiefnemers voor de planontwikkeling zijn Mosae Zorggroep (huidige eigenaar / straks huurder), BAM Woningbouw (ontwikkelaar) en Bouwinvest Healthcare Fund (belegger / nieuwe eigenaar).

Door Mosae Zorggroep is / wordt gesproken met omwonenden (o.a. vertegenwoordigd in 'Jekerbies'). Overleg met bewoners heeft en zal veelvuldig plaatsvinden. In paragraaf 3.5 gaan wij hier nog kort op in.

Wij hebben ook een 1^e voorstel voor herinrichting van de buitenruimte c.q. herinrichting van de groene ruimte aan de Bieslanderweg / St. Gerlachusweg / Cannerweg ontvangen. In paragraaf 3.7 gaan wij hier eveneens op in.



2. Context

Zie gestelde in paragraaf 1. De ontwikkelingsvisie van Mosae Zorggroep respectievelijk de herontwikkeling St. Gerlachus sluit aan bij het gemeentelijk zorg- en ouderenbeleid en het (regionaal) woonbeleid. Wel maken wij kritische kanttekeningen inzake de toekomstbestendigheid van de woningen gezien de stadsopgave van Wonen en Zorg, betaalbaarheid en de scheiding van wonen en zorg.

3. Gewenste situatie

Het schetsplan (versie 29 juni 2016) is getoetst door de diverse disciplines en voor advies voorgelegd aan de Welstands-/Monumentencommissie. Hieronder gaan wij in op het thema nut en noodzaak van sloop / nieuwbouw versus renovatie van de bestaande bebouwing, ontvangen correspondentie, overleg met omwonenden en volgen de adviezen en conclusie van de van belang zijnde disciplines. Tevens wordt ingegaan op het ontvangen concept-plan voor herinrichting van de buitenruimte.

3.1. Nut en noodzaak sloop van de bestaande bebouwing en realiseren nieuwbouw versus renovatie van de bestaande bebouwing

De belangrijkste vraag bij het ingediende schetsplan (zie bijlage B_1_) is de vraag met betrekking tot de nut en noodzaak van de sloop van de bestaande bebouwing versus renovatie van de bestaande bebouwing. Door (de gemachtigde van) 1 van de bewoners van Gerlachus zijn brieven gestuurd naar het gemeentebestuur, waarbij wordt aangehaald dat er een enquête onder de bewoners heeft plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de bewoners geen sloop / nieuwbouw wensen (geen draagvlak) en uitgaan van renovatie, dat er niet wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 7:220 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek (minimaal 70% van de bewoners moeten instemmen met het renovatievoorstel ^{*1}, dat (artikel 30) van de huurovereenkomst (tussen Mosae Zorggroep en de bewoners) nietig zou zijn en dat de bewoners niet voldoende worden geïnformeerd.

^{*1} renovatievoorstel: dit is een voorstel dat aan de individuele huurders moet worden aangeboden. Dit voorstel moet zeer concrete informatie bevatten, zoals: welke soorten / grootte appartementen zijn beschikbaar (plattegronden met gedetailleerde afmetingen), hoe zien de appartementen er uit, wat is de vaste inrichting, zoals keuken, badkamer e.d., wat zijn de verwachte kosten van de huur, energie- en servicekosten, wanneer start de bouw en wanneer is deze gereed, wat zijn de alternatieven van tijdelijke huisvesting enz.

De bouwplannen moeten dus verder uitgewerkt zijn om tot het noodzakelijke renovatievoorstel te komen. Deze uitwerking kan pas starten na de goedkeuring van het voorliggende schetsplan.



Wij hebben Mosae Zorggroep gevraagd om de nut en noodzaak van de sloop / nieuwbouw nader inzichtelijk te maken, hetgeen is gebeurd middels aanvullende informatie (zie Bijlage B_2_) van de brieven van 19 september 2016, kenmerk 2016.31083 en 11 oktober 2016, kenmerk 2016.33501. Hierin wordt (samengevat) aangegeven dat:

- * de huidige bouwkundige staat zwaar te wensen over laat. Badkamers en keuken zijn gedateerd, plafondhoogtes zijn niet meer van deze tijd, het energiegebruik is zeer hoog en comfort is ver te zoeken vanwege de slechte bouwfysische staat van het gebouw;
- * er tijdens de selectiefase onderzoek is gedaan naar de bouwkosten en exploitatieduur(verlenging). Hieruit kwam naar voren dat de kosten voor een grootschalige renovatie geraamd werden op circa 11,5 miljoen euro met een exploitatieduurverlenging van 15/25 jaar (15 jaar i.v.m. de verhuurbaarheid en 25 jaar i.v.m. de constructie); na deze periode zou alsnog sloop / nieuwbouw dienen plaats te vinden. Indien gekozen zou worden voor de sloop-nieuwbouwoplossing, dan zouden de kosten 13 miljoen euro bedragen met een exploitatieverlenging van minimaal 50 jaar;
- * nieuwbouw de voordelen biedt om meer differentiatie in woningtypen aan te kunnen brengen. Daarnaast biedt nieuwbouw de mogelijkheid om de zorgverlening efficiënter te organiseren (geen lange afstanden overbruggen door de zorgverlener en gemeenschappelijke voorzieningen centraler plaatsen);
- * er geen bouwtechnisch rapport t.a.v. de voorkeur van de nieuwbouw boven renovatie is gemaakt. Dit omdat de partijen renovatie financieel niet haalbaar achten of omdat dit vanuit duurzaamheid (energetisch) geen goed alternatief was.

Wij onderschrijven de bevindingen van de Mosae Zorggroep. Geconstateerd is dat bij het bestaande gebouw er inderdaad sprake van een heel lang slingerend blok dat niet erg compact is. Elke woning (appartement) kent een voor- en achtergevel gelegen aan de buitenlucht. Omdat de galerijen ook gelegen zijn aan de buitenlucht is er inderdaad sprake van een energetisch erg ongunstig uitgangspunt. Ervaringen in de afgelopen tientallen jaren hebben ook geleerd dat dit alleen deels kan worden opgelost door ingrijpende renovatie en dat dit kostbaar is, hetgeen bijna uitsluitend bij monumenten gebeurt.

Wanneer vanuit functionaliteit bovendien andere eisen worden gesteld zoals korte looplijnen en centralere algemene voorzieningen kan worden gesteld dat deze in een renovatiemodel niet zijn op te lossen.

Vanuit bouwkundig opzicht is gebleken dat met gestapelde woningbouw uit de naoorlogse wederopbouwperiode typische bouwfysische problemen zijn geïntroduceerd door de industriële manier van bouwen. Deze problemen (bv. contactgeluid, koudebruggen) zijn meestal niet volledig te



verhelpen zonder de introductie van nieuwe problemen en hoge kosten. Al met al is het vanuit bouwkundig oogpunt begrijpelijk dat gesteld wordt dat de toekomstbestendigheid bij renovatie fysiek nog wel verlengd kan worden maar woontechnisch is de toekomstbestendigheid maar beperkt.

In paragraaf 3.4. gaan wij in op de andere aspecten. Wij benadrukken dat deze toelichting sec betrekking heeft op het aspect nut en noodzaak van sloop en nieuwbouw. Wij zijn ons uiteraard bewust van de posities van zowel de bewoners van Gerlachus als de Mosae Zorggroep en hun onderlinge verhouding, echter wij kunnen niet treden in de privaatrechtelijke rollen van beide partijen.

3.2. Herontwikkeling vanuit Stedenbouw gezien.

Met de initiatiefnemers hebben enkele overleggen plaatsgevonden over de herontwikkeling van Gerlachus en er is bezoek ter plaatse geweest.

Geconstateerd is dat de veranderde zorgwetgeving zowel de rol van de zorginstelling als de eisen aan het woon-zorgproduct heeft veranderd. Daarnaast kan worden geconstateerd dat de maatschappelijke ontwikkelingen mensen kritischer heeft gemaakt ten aanzien van het woonproduct en het serviceniveau. Daarom werd al snel duidelijk dat renovatie geen duurzame oplossing zou gaan bieden. Zie ten aanzien van de keuze voor renovatie of sloop en nieuwbouw ook paragraaf 3.1. van deze toelichting.

Van het begin af aan is gesproken over de mogelijkheden om bij vervangende nieuwbouw ook meteen te zoeken naar een verbeterde inpassing in de stedenbouwkundige structuur van de gebouwde omgeving.

Dit niet alleen in fysieke zin (plaats en afmeting) maar ook in maatschappelijk functionele zin. Daarbij is de ambitie uitgesproken het complex te transformeren van een maatschappelijk naar binnen gerichte voorziening ('bejaardenhuis') naar een maatschappelijk open, naar buiten gerichte voorziening (voorzieningencentrum).

Ten behoeve hiervan is o.a. een meer openbare route met op de gehele buurt gerichte specifieke voorzieningen in het plan opgenomen (o.a. een meer extrovert restaurant).

In de stedenbouwkundige opzet is er naar gestreefd de zorgvuldige compositie van de stadsentree te bewaren en tegelijkertijd de overgangen naar de omgeving beter vorm te geven.

Dat resulteert in een compacter volume dat niet alleen naar binnen gezien energetisch en functioneel efficiënter is maar ook naar buiten een verruiming van het profiel van de Cannerweg mogelijk maakt. Hierdoor ontstaat er een groene voorruimte die de ruimtelijke kwaliteit van de straat verbetert en de woonkwaliteit van de direct omwonenden vergroot.



Ook het vergroten van de groene parkruimte voor het complex en het opnemen van een langzaamverkeerverbinding ten koste van een volwaardige straat (=St. Gerlachusweg) past in het streven deze te transformeren naar een meer publieke ruimte.

Ook de ligging van het nieuwe restaurant en het bijbehorende terras zal hieraan bijdragen.

Het koppelen van dit alles en de andere voorzieningen aan een route lopende van de Cannerweg naar het Jekerdal past in dit streven.

Ook is het binnenterrein vergroot en opgeschoond waardoor er een betere parkeeroplossing gemaakt kon worden die meer rekening houdt met bewoners en omwonenden.

Al met al is Mosae Zorggroep er in geslaagd om een schetsplan (versie 29 juni 2016) te ontwikkelen, dat beter is ingepast in de omgeving, de bestaande kwaliteiten behoudt en vergroot en tegelijkertijd voldoet aan de maatschappelijke opdracht die er ligt.

3.3. Overige randvoorwaarden.

Naast gestelde stedenbouwkundige / landschappelijke toets, hebben wij de relevante disciplines het schetsplan laten toetsen. Hieruit komen de navolgende randvoorwaarden naar voren:

3.3.1. Wonen en Welzijn: de ontwikkeling dat mensen langer thuis blijven wonen, is al tientallen jaren aan de gang. Er is sprake van een geleidelijke verschuiving van verzorgingshuiszorg naar verpleeghuiszorg (in Limburg overigens trager dan in de rest van Nederland). Dat kwam in eerste instantie door het natuurlijk verloop: mensen met een lage zorgvraag willen niet meer naar een verzorgingshuis. Deze natuurlijke ontwikkeling wordt nu door het huidig kabinetsbeleid versneld, waarbij lage zorgzwaartepakketten (ZZP's) geen toegang meer krijgen tot het verzorgingstehuis.

Het Kabinet werkt hier met een zogenaamd 'ingroeipad' dat enkel voor nieuwe indicaties geldt (zie onderstaande tabel).

Zorgzwaartepakket (ZZP)	Cliëntgroep	Extramuralisatie per wanneer
1 en 2	V&V, VG, GGZ	1-1-2013
3	V&V	1-1-2014
3 (50%)	VG	1-1-2015
4 (25%)	V&V	1-1-2016

De afkortingen staan voor:

V & V= Verzorging en Verpleging, VG= Verstandelijk Gehandicapt, GGZ=Geestelijke Gezondheidszorg.



Zorgorganisaties anticiperen al op deze ontwikkeling door bij vervanging van verouderde gebouwen, zich te richten op cliënten met een zwaardere zorgvraag (verpleeghuiszorg) en/of op particuliere verhuur aan mensen met een zorgvraag, maar zonder een indicatie voor een intramurale voorziening. In dit laatste geval betalen mensen zelf de huur, en kunnen/moeten zij gebruik maken van de zorg en diensten van de zorgorganisatie (financiering van deze zorg geschiedt vanuit Wmo/Zvw/Wlz). De afkortingen staan voor: Wmo= Wet maatschappelijke ondersteuning, Zvw= Zorgverzekeringswet, Wlz=Wet langdurige zorg.

In het licht van deze ontwikkeling zien wij ook het verzoek van Mosae Zorggroep. De zorginstelling geeft aan niet te (willen/kunnen) kiezen voor uitbreiding van verpleeghuiscapaciteit, maar wil zich richten op particuliere verhuur van woningen inclusief (verplichte) zorgafname bij Mosae Zorggroep.

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, worden de gevolgen van de extramuralisatie nu volledig merkbaar, nu tenslotte per 1 januari 2016 ook 25% van ZZP-4 V&V geen toegang meer krijgt tot een intramurale setting. Dit houdt in dat steeds meer mensen met zwaardere zorgbehoefte zelfstandig zullen blijven wonen. Zij hebben steeds meer behoefte aan een 'extramuraal verzorgingstehuis' of een 'nieuwe tussenvoorziening tussen (langer) thuis wonen en het verpleegtehuis'. En vanuit deze toenemende behoefte geredeneerd, worden een aantal kanttekeningen geplaatst bij het initiatief van Mosae Zorggroep.

A. Zijn deze woningen toekomstbestendig gezien de opgave Wonen & Zorg in de stad?

Mosae Zorggroep wil vervangende nieuwbouw gaan realiseren die met name in de behoefte voorziet van de wensen van de huidige bewoners. Mosae Zorggroep wil woningen realiseren op een niveau Geschikt Wonen Plus (= rollatorgeschikt). Mosae Zorggroep geeft in hun toelichting aan dat zij zich willen richten op 'welgestelde senioren die in belangrijke mate zelfredzaam zijn, met een lichte tot intensieve zorgvraag'. Geschikt Wonen Plus is echter een lagere kwalificatie dan door de gemeente voorgeschreven in haar vastgestelde definitie van zorgwoningen, namelijk Verzorgd Wonen (= rolstoelgeschikt + zorggeschikt). Gezien de groeiende behoefte aan voorzieningen en zorg bij ouderen in een extramurale woning in combinatie met geclusterde voorzieningen en nieuwe intensievere zorgarrangementen, voelt het realiseren van 'slechts' rollator-geschikte woningen op deze locatie als een gemiste kans. Daarom zijn wij van mening dat de nieuw te realiseren woningen moeten voldoen aan het label Verzorgd Wonen.



Nu het gevoel leeft dat deze woningen wellicht niet toekomstbestendig zijn voor de nieuwe extramuraal doelgroep, dient in ieder geval vooraf voorkomen te worden dat de gemeente – op een later moment – aangesproken wordt om alsnog maatwerkvoorzieningen vanuit de Wmo te realiseren in deze woningen (bijv. indien iemand rolstoelgebonden wordt of indien zwaardere zorg in de woning geboden moet worden).

B. Betaalbaarheid?

Uit diverse onderzoeken in onze gemeente komt naar voren dat we bij onze kwetsbare inwoners veel aandacht moeten besteden aan de betaalbaarheid van zorg en uiteraard ook aan de betaalbaarheid van de woning. De bestuuropdracht Wonen & Zorg geeft aan dat 80% van de opgave tot verzorgd wonen gerealiseerd moet worden in het sociale huursegment tot de 1e aftoppingsgrens (€586,68 kale huur).

Wens van Mosae Zorggroep is echter dat het merendeel (minimaal 70%) van de appartementen een huurprijs heeft die € 150,- tot € 200,- boven de sociale huurgrens (van € 710,68 (2016)) ligt. Of dergelijke woningen aftrek zullen vinden, is uiteraard voor risico van Mosae Zorggroep. De gemeente dient er echter voor te waken dat de betaalbaarheid van deze bewoners niet in het geding komt en zal haar inwoners hierover dan ook voorlichten op het moment dat de mogelijkheden tot verhuizing worden besproken.

C. Scheiden wonen en zorg?

Vraagtekens kunnen worden gezet bij de koppeling van het huurcontract en de verplichte zorgafname bij Mosae Zorggroep. Hoewel het door Mosae Zorggroep gewenste perspectief voor haar toekomstige bewoners (zorgaanbod, veilige woonomgeving, continue zorg in de nabijheid, domotica) ook gerealiseerd kan worden mét behoud van keuzevrijheid voor de bewoner, wenst Mosae Zorggroep deze keuzevrijheid niet te willen bieden. Uiteraard kiest de bewoner hier voor op het moment dat hij het huurcontract tekent, maar het betekent ook dat de bewoner op een later moment, om welke reden dan ook, geen keuze meer kan maken voor een andere zorgaanbieder of PGB. Dit is een beperking van de keuzevrijheid die niet strookt met het (brede) principe van 'scheiden van wonen en zorg' en met de huidige ontwikkeling om de burger steeds meer regie over zijn/haar leven te geven.

Vanuit de gemeente zullen wij geïnteresseerde bewoners voor deze appartementen transparant gaan voorlichten over de monopoliepositie van de zorgaanbieder in deze woningen, indien hiertoe



aanleiding is in bijv. een keukentafelgesprek. En over de consequenties voor de bewoner, indien deze op enig moment ontevreden is over de geleverde zorg.

Samengevat betekent vorenstaande dat:

1. uitgangspunt bij de nieuwbouw van Gerlachus is dat de nieuw te realiseren van appartementen moeten voldoen aan het label Verzorgd Wonen. Mocht dit niet lukken, dient in ieder geval vooraf voorkomen te worden dat de gemeente – op een later moment – aangesproken wordt om alsnog maatwerkvoorzieningen vanuit de Wmo te realiseren in deze woningen (bijv. indien iemand rolstoelgebonden wordt of indien zwaardere zorg in de woning geboden moet worden).
2. van de zijde van de gemeente dient er echter voor gewaakt te worden dat de betaalbaarheid van deze bewoners niet in het geding komt en zal haar inwoners hierover dan ook voorlichten op het moment dat de mogelijkheden tot verhuizing worden besproken.
3. uitgangspunt voor de gemeente is dat er sprake dient te zijn van vrijheid van zorgafname. Deze dient niet alleen bij de Mosae Zorggroep afgenomen te worden. De gemeente zal geïnteresseerde bewoners voor deze appartementen transparant gaan voorlichten over de monopoliepositie van de zorgaanbieder in deze woningen, indien hiertoe aanleiding is in bijv. een keukentafelgesprek. En over de consequenties voor de bewoner, indien deze op enig moment ontevreden is over de geleverde zorg.

3.3.2. Verkeer: de herontwikkeling van St. Gerlachus leidt tot een afname van het zorgniveau en het aantal appartementen van 144 naar 123. Het blijven echter serviceflats/aanleunwoningen en dus geen wijziging in de toegepaste parkeernorm. Qua parkeren leidt dit tot een afname van de parkeervraag en zal dus geen parkeereis gesteld worden. Opgemerkt dient te worden, dat er echter rekening mee moet worden gehouden dat het mobiliteitsgedrag van ouderen sterk aan het veranderen is, ouderen blijven langer mobiel. Verzocht wordt een reëel aantal parkeerplaatsen te realiseren, hetgeen nader met de gemeente afgestemd dient te worden. De parkeernorm voor deze ontwikkeling is 1,0 parkeerplaats per woning. De horeca wordt gezien als ondersteunend aan de woonfunctie en niet als zelfstandige horecavoorziening, daarom wordt hier geen aanvullende parkeereis voor berekend.

Voorgesteld wordt om de St. Gerlachusweg te laten vervallen, dan wel sterk te afwaarderen. Verzocht wordt om een verkeerskundige studie te laten uitvoeren naar de effecten van deze maatregel op de verkeerscirculatie in de omgeving.



De St. Gerlachusweg heeft momenteel ook een functie voor bezoekers van Sint Gerlachus, deze komt met voorgestelde plan te vervallen, ook dit moet inzichtelijk worden gemaakt in relatie tot de reële parkeerbehoefte.

3.3.3. Archeologie: het plangebied ligt in de archeologische beleidszone b. Gezien de omvang van de bodemverstoring (> 250 m²) en de verwachte diepte van de bodemverstoring (> 40 cm) is archeologisch onderzoek op deze locatie noodzakelijk. Dit zal in eerste instantie de vorm hebben van een bureau- en booronderzoek. Op die manier kan een betere inschatting gemaakt worden van de bodemopbouw en de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten. Het plan van aanpak voor dit onderzoek wordt opgesteld door de archeologen van de gemeente. Het veldwerk dient door de initiatiefnemer te worden uitbesteed.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek zal het bevoegd gezag de afweging maken of verder onderzoek noodzakelijk is. Dit kan de vorm hebben van een proefsleuvenonderzoek en/of een definitieve opgraving. Ook hierbij geldt dat het programma van eisen op basis waarvan het onderzoek uitgevoerd zal worden, opgesteld wordt door het bevoegd gezag en dat het veldwerk en de uitwerking van de resultaten uitbesteed dient te worden. Zowel het veldwerk als de uitwerking van de resultaten daarvan zijn voor de rekening van de verstoorder.

Deze voorwaarde dient opgenomen te worden in de voorwaarden die verbonden zijn aan het verlenen van de (aanleg/bouw/sloop-)vergunning.

3.3.4. Bodem: gebaseerd op ons bodeminformatiesysteem is er geen eerder bodemonderzoek bij ons bekend. Aangegeven kan worden dat de locatie binnen het BodemKwaliteitsKaart-deelgebied 'overig' ligt.

Het deelgebied "overig" ligt met name in het hoger gelegen deel van Maastricht waar de Maas geen invloed heeft gehad en waar evenmin grootschalige ophogingen hebben plaatsgevonden.

Wel heeft een opeenstapeling van menselijke activiteiten plaatsgevonden, waardoor in enige mate bodemverontreiniging kan worden verwacht. Het gebied kenmerkt zich door een licht tot matig verhoogd gehalte aan zink en een licht verhoogd gehalte aan de overige zware metalen, PAK en minerale olie. Op basis van de gegevens van de bodemkwaliteitskaart wordt de bodemkwaliteit (bovengrond 0,0-0,5 m-mv) als klasse Industrie beoordeeld. De ondergrond (> 0,5 m-mv) is schoner.

Op basis van ons bodembeleid mag voor locaties in dit deelgebied deze bodemkwaliteitskaart (BKK) als bewijsmiddel gebruikt worden.

Het is nodig om een historisch- (conform NEN5725) en asbest-(conform NEN5707)-onderzoek uit te voeren. Indien dit historisch onderzoek aanwijzingen geeft dat op de locatie mogelijk sprake is van



een geval van ernstige verontreiniging mag de BKK niet als bewijsmiddel gebruikt worden en dient een verkennend bodemonderzoek (conform NEN5740) uitgevoerd te worden.

Eigenlijk dient vooraf aan handelingen in de grond minimaal een historisch- en een asbestonderzoek uitgevoerd te worden. Het is niet logisch/praktisch om een bodemonderzoek uit te voeren vooraf aan een sloop. Voorgesteld wordt dat dit aansluitend aan de sloop dit bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden.

Verder dient vanuit de ondergrondse optiek (bodem maakt onderdeel uit van de ondergrond) ook de overige ondergrondse thema's onderzocht te worden, zoals grondwaterkwaliteit- en kwantiteit, civieltechnische/infrastructuurle informatie (draagkracht), riolering, kabels&leidingen, archeologie, ondergrondse ecologie, explosieven en bodemenergie.

3.3.5. Natuurwaarden: er dient een natuurwaardenonderzoek verricht te worden voor zowel het gebouwelijke als de omgeving.

3.3.6. Verstoring: het initiatief kan doorgang vinden onder de voorwaarden dat:

* t.a.v. Geluid:

- er een akoestisch onderzoek geluidbelasting en gevelwering wordt verricht;
- er een hogere waarde procedure wordt doorlopen en het akoestisch onderzoek hierop wordt toegespitst;
- onderzocht wordt of de appartementen in de nabijheid van de Bieslanderweg akoestisch gunstig kunnen worden ingedeeld;
- het akoestisch onderzoek ook ingaat op locatie van de parkeerplaats (met eventueel maatregelen).

* t.a.v. Lucht:

- zowel kwalitatief als kwantitatief wordt aangetoond dat het initiatief niet leidt tot verslechtering van de luchtkwaliteit.

3.3.7. Milieu-Vergunnen: er zal een melding in het kader van het Activiteitenbesluit (AB) moeten worden gedaan.

Speciale aandacht wordt gevraagd voor de uitvoering, etc. van de aan te brengen voorzieningen in en om de keuken. Daarbij moet gedacht worden aan de uitmonding van eventuele afzuiginstallaties (2 meter bovendaks dan wel actief koolfilterinstallatie) en een doelmatig werkende olie/vetafscheider



t.b.v. de afscheiding van oliën en/of vetten uit het afvalwater van de keuken (volgens AB conform NEN-EN 1825-1 en 2).

Tevens zal airconditioning/koeling/ ventilatie moeten voldoen aan de geluidseisen uit het AB (art. 2.17 eerste lid onder a).

Gelet op de afstanden tot woningen hoeft dit mi niet via een akoestisch prognose rapport te worden aangetoond.

3.3.8. Water: de consequenties van het bouwplan dienen nader onderzocht te worden.

3.3.9. Bestemmingsplan: de projectlocatie is gelegen in het onherroepelijk bestemmingsplan Maastricht Zuid-west en heeft de maatschappelijke bestemming met de subbestemming zorgwoningen. De huidige contour van de bebouwing is als bouwvlak opgenomen in dit bestemmingsplan. De contour van de nieuwe bebouwing komt niet overeen met het huidige bouwvlak, hetgeen betekent dat het nieuwe schetsplan in strijd is met het bestemmingsplan. Medewerking verlenen aan het schetsplan kan middels het in procedure brengen van een 'postzegelbestemmingsplan'. Het schetsplan is aangemerkt als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er dient, gelet op het verplicht gemeentelijk kostenverhaal, een exploitatieplan danwel een anterieure overeenkomst met in inbegrip van planschadeafwenteling, vastgesteld te worden.

3.4. Ontvangen correspondentie van dhr. Franssen

Zoals in paragraaf 3.1. is aangegeven zijn aan het College van BenW en de gemeenteraad brieven d.d. 2 september 2016, kenmerk 2016.29560, en is er een mail d.d. 23 september 2016 gestuurd met betrekking tot het geschil tussen 1 van de bewoners van Gerlachus en Mosae Zorggroep. Mosae Zorggroep heeft hierop gereageerd middels brief van 6 september 2016 en mail van 8 september 2016

Hoewel het in beginsel een privaatrechtelijk geschil betreft, is naar aanleiding van een gesprek met vertegenwoordigers van Mosae Zorggroep en de wethouders Gerats en van Grootheest, door laatstgenoemden verzocht om in gesprek te blijven en dit niet via advocaten te laten lopen. Op 26 oktober jl. hebben vertegenwoordigers van Mosae Zorggroep overleg gehad met dhr. Franssen. Het resultaat van dit overleg is door een vertegenwoordiger van Mosae Zorggroep teruggekoppeld met wethouder Gerats. Beide partijen zijn niet tot elkaar gekomen c.q. het gesprek heeft geen nieuwe gezichtspunten opgeleverd.



Wel zijn wij, conform onze bestuursrechtelijke rol, in paragraaf 3.1 ingegaan op de nut en noodzaak om de bestaande bouw te slopen en nieuwbouw te realiseren. Wij onderschrijven de nut / noodzaak tot sloop / nieuwbouw gelet op de aangevoerde motivering.

Voorgesteld wordt om dhr. Franssen te beantwoorden middels bijgaande concept-brief.

3.5. Overleg met omwonenden 'Jekerbies'

Mosae Zorggroep heeft reeds geruime tijd overleg met bewoners en omwonenden.

Diverse omwonenden, die zich aangesloten hebben in 'Jekerbies', hebben inzake de planontwikkeling op 16 december 2015, kenmerk 2015.44390, een brief gezonden aan wethouder van Grootheest, waarbij de 'pijnpunten' zijn benoemd. Middels brief van 18 januari 2016, kenmerk 2016.00173, is een tussenbericht gezonden, waarbij ingegaan is op het overleg met Mosae Zorggroep over hun 'pijnpunten' en het geldend juridisch kader met de bouwmogelijkheden. Mosae Zorggroep heeft met 'Jekerbies' gesprekken gevoerd, hetgeen heeft geresulteerd in afspraken over de nieuwe bebouwing die enerzijds in een besprekingsverslag d.d. 17 mei 2016 zijn vastgelegd en anderzijds in het ingediende schetsplan (versie 29 juli 2016).

Opgemerkt moet worden dat niet iedere omwonende zich aangesloten heeft bij 'Jekerbies'.

Voorgesteld wordt om 'Jekerbies' indachtig de afspraken te beantwoorden middels bijgaande concept-brief.

3.6. Advies WM-commissie t.a.v. het schetsplan (versie 29 juni 2016)

Het schetsplan is voor advies voorgelegd aan de WM-commissie. Het advies, waaraan wij ons hebben geconformeerd, van 4 augustus jl. luidt als volgt:

"De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria en de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype.

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de architect dhr. F. Humblé en uitvoerig met hem besproken.

Het aangepaste plan voldoet in hoofdopzet aan redelijke eisen van welstand.

De commissie betreurt in hoge mate dat de in het plan voorgestelde vrijstaande hoekbebouwing (multiculturele ontmoetingsplek) niet meer doorgaat¹. De invulling van deze hoek met het



voorgestelde gebouw zou ook stedenbouwkundig een welkom ankerpunt kunnen zijn als overgang naar de nieuwe bebouwing. Het zou een grote meerwaarde betekenen voor de woonomgeving. De commissie verzoekt dan ook deze beslissing te heroverwegen.

De commissie heeft er verder van kennisgenomen dat de luifelconstructie niet bij deze aanvraag behoort en daarom niet op tekening dient te staan. Zij vraagt om benodigde schaduwplekken (ook in het park) door middel van een landschapontwerp op te lossen.

Voor een definitieve beoordeling ziet de commissie een volledig uitgewerkt plan, alsook een bemonstering van de kleuren en materialen ter beoordeling tegemoet.”

¹ Het betreft hier nieuwe bebouwing aan de Cannerweg, die in voorliggend schetsplan is komen te vervallen.

3.7. Concept-plan voor de buitenruimte Gerlachus

Door buro Verbeek (externe landschapsadviseur) is een concept-plan (versie 26 juli 2016) voor de herinrichting van de buitenruimte ingediend. Dit concept-plan (zie bijlage B_5_) is inhoudelijk getoetst en de volgende bevindingen komen naar voren:

* het principe van het plan aan de voorzijde, waarbij de stoep langs de Bieslanderweg wordt opgeheven en het openbare voetpad over het terrein van Gerlachus loopt, is akkoord.

Dit betekent wel dat de openbare route over de grond van St. Gerlachus loopt en dat deze ook als openbare route verlicht zal moeten worden.

* voorgesteld wordt om de St. Gerlachusweg te laten vervallen, dan wel sterk te afwaarderen.

Verzocht wordt om een verkeerskundige studie te laten uitvoeren naar de effecten van deze maatregel op de verkeerscirculatie in de omgeving.

De St. Gerlachusweg heeft momenteel ook een functie voor bezoekers van Sint Gerlachus, deze komen met voorgestelde plan te vervallen, ook dit moet inzichtelijk worden gemaakt i.r.t. de reële parkeerbehoefte.

De met de aanpassingen gemoeide kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dit betekent dat ook dat er in beginsel gemeentegronden verkocht kunnen worden.

* de gestoken parkeerplaatsen aan de zijde van de Cannerweg zijn voor ons niet akkoord. Zij vormen een vreemd element langs de Cannerweg, hierlangs liggen nu overal langsparkeervakken. Voor deze parkeerplaatsen dient een andere oplossing gezocht te worden.



* de parkeerplaatsen bij de voorrijdlus aan de voorzijde worden bij voorkeur aan het zicht onttrokken door een reliëf aan te brengen in het terrein. Hiervoor dient bureau Verbeek doorsneden aan te leveren van dit terrein waar uit dit blijkt.

* het groen blijven van het terrein rond Gerlachus dient voor de toekomst veilig gesteld te worden door dit expliciet op te nemen in het bestemmingsplan. Zodat het niet mogelijk is om dit gebied later als parkeerterrein in te richten.

* met het kappen van bomen aan de overzijde van de Bieslanderweg wordt niet ingestemd. De bomen vormen een wezenlijk onderdeel van de groenstructuur langs de Bieslanderweg en vormen een groene rand als overgang tussen bebouwing en Jekerdal. Ter plaatse van de locatie St. Gerlachus vernauwt het Jekerdal zich en is een stevige bomenrand meer dan wenselijk ook mede gezien de schaal van de voorgestelde nieuwbouw. Door de aanwezige bomen komt het gebouw minder dominant over vanuit het Jekerdal.

Mede gezien vanuit dit perspectief is het wenselijk om op het voorterrein van de nieuwbouwlocatie meer bomen te planten dan aangegeven op de tekening. Op de tekening staat aangegeven dat een aantal bomen op eigen terrein gekapt dienen te worden. Hiervoor dient een kapvergunning te worden aangevraagd. Deze vergunning zal door de gemeente nader worden beoordeeld en indien akkoord wordt bevonden zal dit gecompenseerd dienen te worden.

Het plan voor de buitenruimte dient ook voor advies aan de WM-commissie voorgelegd te worden gelet op de ligging van het nieuwe gebouw in een parkachtige omgeving.

3.8. Conclusie

Wij stellen voor om met inachtnaam van de randvoorwaarden (voortkomende uit de paragrafen 3.3.1. t/m 3.3.9.) in te stemmen met de sloop en nieuwbouw van St. Gerlachus conform het ingediende schetsplan (versie 29 juni 2016). De randvoorwaarden zijn opgenomen in de brief aan Mosae Zorggroep.

Tevens wordt voorgesteld om te reageren richting dhr. Franssen, 'Jekerbies' en de raad.

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

Zoals in paragraaf 3.7. is verwoord, wordt voorgesteld om de het nieuwe complex in een meer parkachtige setting te plaatsen. Dit betekent mogelijkerwijze dat de St. Gerlachusweg een andere



functie krijgt c.q. dat er mogelijk gemeentegronde(n) verkocht gaan worden. Dit laatste betekent dat het beheerareaal en hiermee de beheerkosten zullen verminderen. Nader onderzoek zal dit moeten uitwijzen.

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. In deze anterieure overeenkomst wordt, naast de in de paragrafen 3.3.1. t/m 3.3.9. gestelde voorwaarden, ook de mogelijke verkoop van gemeentegronde(n) geregeld.

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 voorgestelde herontwikkeling van Sint Gerlachus.
2. Mosae Zorggroep te berichten conform bijgaande concept-brief.
3. 'Jekerbies' te berichten conform bijgaande concept-brief.
4. Dhr. Franssen te berichten conform bijgaande concept-brief.
5. De gemeenteraad te informeren middels bijgaande concept-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.



De globale planning / actiepunten voor de Mosae Zorggroep zien wij als volgt:

1. Bouwplanuitwerking en uitwerking plan van de buitenruimte.
2. Verder overleg met bewoners en omwonenden. Uitwerken 'renovatievoorstel' ten behoeve van bewoners en verkrijgen 'groen licht' van bewoners als gevolg van gepresenteerde renovatievoorstel aan bewoners.
3. Advies vragen aan WM-commissie van uitgewerkt bouwplan en plan voor buitenruimte.
4. Toetsen bouwplanuitwerking en plan voor de buitenruimte.
5. Opstellen (voor)ontwerp-bestemmingsplan St. Gerlachus op basis van de reguliere onderzoeken.
6. Aansluitend starten bestemmingsplanprocedure.
7. Uitwerking bouwplan tot formele aanvraag om omgevingsvergunning.

Verwacht wordt dat de 1 t/m 5 genoemde actiepunten binnen 3 tot 6 maanden afgerond kunnen worden.

Collegevoorstel