



Samenvatting

De gemeente heeft ingestemd met het ontwerp-bestemmingsplan “Hof van Assisi (Castermans I) en Cour Wolder (Castermans II)”. Vanaf 4 augustus 2017 ligt dit ontwerp 6 weken voor iedereen ter inzage bij het GemeenteLoket (Mosae Forum 10) en kan iedereen zienswijzen indienen. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de plannen voorvoor huurappartementen, kamers voor herstellzorg/therapie, een kinderopvang met specialistische zorg, gemeentelijke ruimten voor bewoners en een parkeerkelder voor de Hof van Assisi. Voor Cour Wolder gaat het om een appartement, een horecagelegenheid van 347 m², een lodge met 10 kamers voor logies en detailhandel van circa 100 m². Middels deze plannen wordt de wens om een nieuw hart te creëren in Wolder concreet gemaakt.

Beslispunten

1. besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst Castermans I (Hof van Assisi) en wijzigingen in deze overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.
2. besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst Castermans II (Cour Wolder) en wijzigingen in deze overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.
3. de ontwerp-bestemmingsplannen Hof van Assisi (Castermans I) en Cour Wolder (Castermans II) conform de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen en een ieder de gelegenheid te geven binnen de ter inzagetermijn zienswijzen kenbaar te maken.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 11 juli 2017:

Conform.



1. Aanleiding

Op 15 maart 2016 heeft het College van burgemeester en wethouders onder voorwaarden ingestemd met de planontwikkeling “Hof van Assisi (Castermans I) en Cour Wolder (Castermans II)”. De plannen zijn uitgewerkt en zijn diverse keren besproken met de omwonenden / bewoners van Wolder. De vervolgstappen zijn het in procedure brengen van de bestemmingsplannen voor beide locaties en aansluitend het verlenen van de benodigde omgevingsvergunningen.

2. Context

Bij het College van BenW rust de taak om een besluit te nemen over het opstarten van de planologische procedures.

De bouwplannen hebben betrekking op:

- Hof van Assisi (Castermans I):
 - * 25 appartementen in de verhuur.
 - * 7 kamers herstellzorg (Pallium).
 - * 3 behandelkamers voor therapie.
 - * kinderopvang 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.

- * parkeren in een ondergrondse parkeergarage en op maaiveld. Tevens wordt gebruik gemaakt van e-carsharing.

- Cour Wolder (Castermans II):

- * 1 appartement (beheerderswoning) van circa 80 m².
- * café / restaurant / multifunctionele ruimte / keuken / opslag / toiletten van 347 m².
- * lodge in de vorm van 10 kamers voor logies.
- * detailhandel van circa 100 m².
- * het parkeren wordt voor een deel opgelost middels huur van 10 parkeerplaatsen elders. Het overige deel wordt toegeschreven aan het Mgr. Vranckenplein (maximaal 15 parkeerplaatsen).

3. Gewenste situatie

Door het in procedure brengen van genoemde bestemmingsplannen wordt het juridisch kader verkregen om voor de bouwplannen de omgevingsvergunningen te verlenen.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

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

De eigen interne -en externe kosten voor de uitvoering van de initiatieven Castermans I en II zijn geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De gemeente en de ontwikkelaar zijn reeds een intentieovereenkomst voor beide initiatieven aangegaan waarin is vastgelegd dat de ontwikkelaar aan de gemeente een vooruitbetaling op de exploitatiebijdrage is verschuldigd per initiatief van € 7.964,- als compensatie voor de gemeentelijke kosten gedurende de intentiefase.

Voor Castermans I en II liggen de (anterieure) exploitatieovereenkomsten ter vaststelling voor. In deze overeenkomsten worden de afspraken vastgelegd over de kostenvergoeding aan de gemeente en de verdere uitwerking van beide initiatieven. De kostenvergoeding aan de gemeente (de exploitatiebijdrage in de zin van de Wet ruimtelijke ordening) bedraagt per initiatief € 15.927,- waarvan reeds een vooruitbetaling van € 7.964,- per initiatief betaald is op grond van de getekende intentieovereenkomst, waardoor een resterend bedrag van € 7.963,- per initiatief door de ontwikkelaar aan de gemeente betaald moet worden nadat beide partijen de (anterieure) exploitatieovereenkomst getekend hebben.

Eventuele planschade en andere nadeelcompensatie als gevolg van de planologische wijzigingen komen ten laste van de ontwikkelaar.

De gronden waarop de initiatieven betrekking hebben, zijn momenteel nog in eigendom van Woningstichting Servatius. De ontwikkelaar is met Servatius de grondaankoop aan het afronden. De



bestemmingsplannen Hof van Assisi en Cour Wolder worden pas door de gemeenteraad vastgesteld nadat de ontwikkelaar de gronden in eigendom heeft verkregen.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

De gemeenteraad is over de planontwikkeling geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief, gedateerd 15 maart 2016, verzonden 18 maart 2016. De gemeenteraad wordt bij de vaststellingstraject van de bestemmingsplannen nader betrokken bij de planontwikkelingen. In de paragraaf "Communicatie" wordt aangegeven hoe het traject met omwonenden / buurt is vormgegeven.

11. Voorstel

1. besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst Castermans I (Hof van Assisi) en wijzigingen in deze overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.
2. besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst Castermans II (Cour Wolder) en wijzigingen in deze overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.
3. de ontwerp-bestemmingsplannen Hof van Assisi (Castermans I) en Cour Wolder (Castermans II) conform de gebruikelijke wijze ter inzage te leggen en een ieder de gelegenheid te geven binnen de ter inzagetermijn zienswijzen kenbaar te maken.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na afloop van de termijn van terinzagelegging worden de bestemmingsplannen, met een beantwoording van de eventueel ingekomen zienswijzen, ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Een separaat collegevoorstel en raadsvoorstel volgt medio oktober / november 2017. Behandeling van het raadsvoorstel is voorzien november 2017.