



Raadsvergadering	
Volgnummer	138-2017
Onderwerp	Raadsvoorstel 138-2017 - Vaststelling van het bestemmingsplan Hof van Assisi (Castermans I) te Wolder
Programmanummer	10 Stadsontwikkeling
Registratienummer	2017-42310
Collegevergadering	19-12-2017
Portefeuillehouder	Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	EJA Smeets Telefoonnummer: 043-350 4595 eugene.smeets@maastricht.nl
Bijlagen	B1 raadsbesluit B2 zienswijzenrapportage B3 zienswijze 1 t/m 11 B4 Ontwerp-verbeelding bestemmingsplan "Hof van Assisi" B5 Ontwerp-planregels bestemmingsplan "Hof van Assisi" B6 Ontwerp-plantoelichting bestemmingsplan "Hof van Assisi"

### AAN DE GEMEENTERAAD

#### Samenvatting

Het college heeft ingestemd met voorliggend ontwerp-raadsstuk tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hof van Assisi" (Castermans I). Het bestemmingsplan heeft als ontwerp gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon iedereen mondeling of schriftelijk zienswijzen indienen. Er zijn 11 schriftelijke zienswijzen ingediend ten aanzien van het bestemmingsplan Hof van Assisi.

Het bouwplan "Hof van Assisi" heeft betrekking op realisering 25 huurappartementen, kamers voor herstellzorg/therapie, een kinderopvang met specialistische zorg, gemeenschappelijke ruimten voor bewoners en een parkeerkelder.

Middels deze plannen wordt de wens om een nieuw hart te creëren in Wolder deels concreet gemaakt.



## Beslispunten

1. De ingediende zienswijzen 1 t/m 10 voor “Hof van Assisi” ontvankelijk te verklaren; de zienswijze 11 niet-ontvankelijk te verklaren; de zienswijzen 1 t/m 7 ongegrond te verklaren en de zienswijzen 8 t/m 10 voor wat betreft de zienswijze betrekking hebbend op “Hof van Assisi” gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan “Hof van Assisi” gewijzigd vast te stellen ten opzicht van het ontwerp e.e.a. conform de in de zienswijzenrapportage opgenomen Lijst van wijzigingen.
3. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Hof van Assisi” het digitale bestand o\_NL.IMRO.0935.bpHofvanAssisi-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
4. Te bepalen dat de zienswijzenrapportage onderdeel is van het raadsbesluit.
5. Het bestemmingsplan “Hof van Assisi” op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

### 1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

De ontwerp-bestemmingsplannen “Hof van Assisi en Cour Wolder” hebben vanaf 4 augustus 2017 tot en met 14 september 2017 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Op 12 en 14 september 2017 is concreet de mogelijkheid geboden om mondeling zienswijzen in te dienen. Hier is geen gebruik van gemaakt. Er zijn 11 schriftelijke zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan “Hof van Assisi” en 20 schriftelijke zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan “Cour Wolder”.

Er is overleg geweest met een delegatie van bezwaarmakers en met de initiatiefnemer, Wilre BV.

De gemeenteraad is hierover geïnformeerd middels raadsinformatiebrief van 3 november jl., kenmerk 2017.36740.

In het laatste overleg met de initiatiefnemer van 20 november jl. is gezamenlijk besloten om de procedure van het bestemmingsplan Hof van Assisi en het bestemmingsplan Cour Wolder los te koppelen. Tevens is geconstateerd, dat voor het bestemmingsplan Hof van Assisi is geconstateerd, dat er een bestuurlijk standpunt kan worden ingenomen met betrekking tot de ingediende zienswijzen.

Voorgesteld wordt om de bestemmingsplanprocedure Hof van Assisi door te zetten.

Ten aanzien van Cour Wolder zijn de signalen van de omwonenden, bezwaarmakers en indieners van de zienswijzen (inclusief petitie) en vragen van diverse raadsfracties van dien aard (geen draagvlak), dat in



overleg met de vertegenwoordigers van Wilre BV op 20 november jl. is besloten om t.a.v. Cour Wolder een pas op de plaats te maken.

Afgesproken is dat er verder onderling overleg volgt tussen de gemeente en Wilre BV over eventuele alternatieven. Aansluitend zal Wilre BV ook overleg hebben met de indieners van de zienswijzen.

Wij hebben de gemeenteraad over deze aanpak middels raadsinformatiebrief van 29 november 2017 geïnformeerd.

Bovenstaande betekent dat voorliggend raadsvoorstel zich verder concentreert op het bestemmingsplan “Hof van Assisi”.

## **2. Gewenste situatie.**

De raad is het bestuursorgaan dat via de vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk maakt om gewenste ontwikkelingen door te voeren. Deze gewenste ontwikkelingen zijn dus het realiseren van huurappartementen, kamers voor herstellzorg/therapie, een kinderopvang met specialistische zorg, gemeenschappelijke ruimten voor bewoners en een parkeerkelder voor de Hof van Assisi.

### **Indicatoren.**

Aan de woningvoorraad in Maastricht worden 25 woningen toegevoegd. Daarnaast worden er kamers voor herstellzorg/therapie, een kinderopvang met specialistische zorg en gemeenschappelijke ruimten voor bewoners toegevoegd.

## **3. Argumenten.**

Het ontwerp-bestemmingsplan “Hof van Assisi” (ter inzage in de raadsportefeuille) heeft vanaf 4 augustus 2017 tot en met 14 september 2017 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Op 12 en 14 september 2017 is concreet de mogelijkheid geboden om mondeling zienswijzen in te dienen. Hier is geen gebruik van gemaakt. Er zijn 11 schriftelijke zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan “Hof van Assisi”.



De gemeenteraad dient een bestemmingsplan binnen 12 weken na de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen. Het betreft hier overigens geen fatale termijn, doch slechts een termijn van orde.

### **3.1 Zienswijzen Hof van Assisi**

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, kan een ieder binnen de termijn van ter inzage legging naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan indienen. Er zijn in 11 schriftelijke zienswijzen ingediend. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen. In essentie hebben de zienswijzen betrekking op de parkeeroplossing en de verschijningsvorm van het gebouw. De zienswijzen worden uitgebreid behandeld in een separate zienswijzenrapportage die als bijlage 2 is opgenomen in voorliggend raadsstuk. Wij stellen voor om in relatie met de parkeeroplossing het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### **4. Alternatieven.**

Met de wijziging van het bestemmingsplan wordt de parkeeroplossing meer “handen en voeten gegeven”. Derhalve zijn alternatieven niet aan de orde.

### **5. Financiën.**

Het feitelijke bouwplan Hof van Assisi is een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening waarvoor een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal (voor de werkzaamheden van het gemeentelijk apparaat) verzekerd moet zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een privaatrechtelijke overeenkomst. Voor het bestemmingsplan is 1 (anterieure) exploitatieovereenkomst aangegaan, waarin is vastgelegd dat de ontwikkelaar aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is van in totaal € 15.927,00.

### **6. Vervolg.**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit op gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Er staat nog beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



## 7. Participatie

Eén van de vastgestelde randvoorwaarden heeft betrekking op een zorgvuldige communicatie over het initiatief naar de buurt. De gemeente heeft de initiatiefnemer daarom verzocht om de communicatie met de buurt (verder) op te pakken en aan te geven in hoeverre draagvlak voor het plan bestaat.

De initiatiefnemer heeft in de afgelopen periode overleg gehad met diverse buurtbewoners en – kaders ( onder andere op 3, 18 en 30 maart 2016, 10 december 2016 en 23 mei 2017). Dit met de bedoeling om de omwonenden / bewoners van Wolder o.a. te informeren over het parkeren in de buurt, de woon- en huursituatie, de horecaexploïtatie en de planologische procedures.

Ook is er van gemeentezijde meermaals overleg geweest met een delegatie van bezwaarmakers en met de initiatiefnemer, Wilre BV. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd middels raadsinformatiebrief van 3 november jl., kenmerk 2017.36740 en 29 november jl., kenmerk 2017.40161.

In paragraaf 1 (=Aanleiding, bevoegdheden en context) ) hebben wij de situatie uitgelegd met betrekking tot beide bestemmingsplannen. Met betrekking tot het bestemmingsplan Hof van Assisi merken wij op dat de indieners van de zienswijzen erop zijn geweest, dat zij de mogelijkheid hadden om in te spreken bij de raadsronde op 16 januari 2018.

Na besluitvorming door de raad wordt het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt in Via Maastricht onderdeel Bericht uit Maastricht en in de Staatscourant middels een wettelijk voorgeschreven bekendmaking.

Het plan wordt ook op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl ge-uploadet en kan dus door iedereen digitaal worden geraadpleegd. Daarnaast wordt een analoog exemplaar ter inzage gelegd bij het Gemeenteloket.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

P.J. Buijtels.

J.M. Penn-te Strake.



Bijlage 1.

**DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,**

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 december 2017, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2017-42310;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening

**BESLUIT:**

1. De ingediende zienswijzen 1 t/m 10 voor “Hof van Assisi” ontvankelijk te verklaren; de zienswijze 11 niet-ontvankelijk te verklaren; de zienswijzen 1 t/m 7 ongegrond te verklaren en de zienswijzen 8 t/m 10 voor wat betreft de zienswijze betrekking hebbend op “Hof van Assisi” gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan “Hof van Assisi” gewijzigd vast te stellen ten opzicht van het ontwerp e.e.a. conform de in de zienswijzenrapportage opgenomen Lijst van wijzigingen.
3. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Hof van Assisi” het digitale bestand o\_NL.IMRO.0935.bpHofvanAssisi-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
4. Te bepalen dat de zienswijzenrapportage onderdeel is van het raadsbesluit.
5. Het bestemmingsplan “Hof van Assisi” op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,