



Samenvatting

Het college stemt in met het ontwerpbestemmingsplan 'Medisch centrum Maastricht-West' en geeft dit vrij voor terinzagelegging. Er is een aanvraag ingediend om een medisch centrum te vestigen aan de Aureliushof (voormalige Fons Olterdissenschool). Het medisch centrum wordt een multifunctioneel centrum waarin een gecombineerd aanbod aan gezondheidszorg wordt geboden door eerstelijns zorgverleners zoals huisartsen, maatschappelijk werk, wijkverpleging en fysiotherapeuten. De bestaande bebouwing op het terrein wordt gesloopt. Ook Apotheek van Thoor zal in het nieuwe medisch centrum worden ondergebracht. De apotheekfunctie die planologisch rust op het pand Penatenhof 90, waar Apotheek van Thoor nu is gevestigd, wordt met dit bestemmingsplan planologisch verwijderd.

In de periode juli en augustus 2019 ligt het plan ter inzage bij het GemeenteLoket en kan iedereen een zienswijze bij de gemeenteraad indienen. Hierna neemt de raad een besluit over het (eventueel gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan.

Beslispunten

1. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Medisch centrum Maastricht-West' ten behoeve van de zienswijzentermijn;
2. De raad te informeren middels bijgevoegde informatiebrief.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 2 juli 2019:
Conform.



1. Aanleiding

De eigenaren van Apotheek van Thoor zijn voornemens een medisch centrum te vestigen aan de Aureliushof. Het medisch centrum wordt een multifunctioneel centrum waarin een gecombineerd aanbod aan gezondheidszorg wordt geboden door eerstelijns zorgverleners zoals huisartsen, maatschappelijk werk, wijkverpleging en fysiotherapie. De bestaande bebouwing die thans op het terrein aanwezig is, wordt gesloopt.

Ook de apotheek zal in het nieuwe medisch centrum worden ondergebracht. De apotheekfunctie die planologisch rust op het pand Penatenhof 90, waar de huidige apotheek is gevestigd, zal door middel van dit bestemmingsplan worden verwijderd.

2. Context

Voor het plangebied geldt nu het vigerend bestemmingsplan 'Maastricht-West', dat door de gemeenteraad op 18 september 2012 is vastgesteld. De bestemming van de gronden in beide delen van het plangebied is 'Maatschappelijk'. De functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-apotheek' ligt op het deelgebied 2, conform de bestaande situatie.

Het realiseren van de eerder genoemde ontwikkeling is, vanwege de strijdigheid met het betreffende bestemmingsplan, niet mogelijk.

3. Gewenste situatie

Binnen de bepalingen behorende bij de genoemde (maatschappelijke) bestemming is het realiseren van het voorliggende medisch centrum binnen deelgebied 1 functioneel mogelijk, maar zonder de vestiging van een apotheek. Daarnaast past het te realiseren medisch centrum aan de oostzijde van dit deelgebied niet binnen het bouwvlak. Door het voorliggende bestemmingsplan wordt deze functionele belemmering weggenomen en wordt ook voorzien in een ruimer bouwvlak.

De functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-apotheek' in deelgebied 2 zal worden verwijderd.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De opdrachtgever heeft de ambitie een zeer duurzaam gebouw te gaan ontwikkelen.

De te behalen credit bij een BREEAM-certificatie "excellent" zullen als randvoorwaarden worden gehanteerd tijdens het ontwerp- en uitvoeringsproces. De opdrachtgever heeft besloten geen BREEAM-certificering in gang te zetten maar de uitgangspunten "excellent" wel te respecteren, waar zinvol.



Er wordt een GPR-certificering nagestreefd

1. Het gebouw wordt als 0-op-de-meter ontwikkeld, er komt geen gas-aansluiting
2. Er wordt een GPR-score van gemiddeld minimaal 8 nagestreefd
3. Er worden hogere Rc-wanden toegekend aan wanden, dak en vloer dan het bouwbesluit vraagt
4. Er wordt een luchtdichte gebouwschil voorgeschreven
5. Er wordt een hoge U-waarde gevraagd voor het glas én kozijn
6. Er wordt triple-beglazing gebruikt
7. De komen oplaadpunten voor E-bikes en E-cars
8. Er wordt LED-verlichting toegepast
9. Er komt een infiltratiesysteem t.p.v. de parkeerplaats dmv. infiltratiekorven
10. Er worden zoveel mogelijk zonnepanelen op het dak geplaatst
11. Er worden voorzieningen meegenomen voor de bio-diversiteit
12. Onderzocht wordt of er vleermuizen-kasten geïntegreerd kunnen worden
13. De uitstraling van het gebouw is groen: t.p.v. de patio wordt een mos-sedum-dak aangelegd.
14. De parkeerplaats wordt met veel groen aangelegd, de bomen aan de Aureliushof worden gehandhaafd
15. Er wordt een platformlift toegepast

Kortom: de opdrachtgever zal, waar mogelijk en zinvol, kiezen voor duurzame oplossingen, zowel vanuit energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit als toekomstwaarde

5. Effect op de openbare ruimte

Op verzoek van team Ruimte is 641 m² van het perceel buiten deze verkoop gehouden. Het betreft gronden aan de zijde van de huidige hoofdingang van de school en langs de Aureliushof die aan de openbare ruimte zullen worden toegevoegd.

Gronden aan de voorzijde van de school zal nu de bestemming 'Groen' krijgen. De gronden langs de Romeinse baan hebben al een groenbestemming, maar zullen zo ingericht worden wat passend is voor de openbare ruimte. Een inrichtingsplan zal u separaat hiervoor worden voorgelegd omdat dit betrekking heeft op het verhogen van de kwaliteit van de gronden langs de Romeinse baan in een breder context en betreft niet alleen de gronden die nu buiten de verkoop zijn gehouden.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.



7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen als er gronden in het bestemmingsplan worden betrokken waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro is voorzien. De realisatie van een medisch centrum voor eerstelijns zorg valt hieronder. De gemeente verkoopt de gronden waarop het medisch centrum wordt gerealiseerd.

De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de exploitatie van de gronden anderszins verzekerd is.

De gemeente heeft een koopovereenkomst voor het plangebied (onder voorbehoud van goedkeuring door de raad) gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld en de planschaderisico is afgewenteld op de initiatiefnemer.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

De buurtbewoners zijn persoonlijk benaderd om zich te kunnen laten informeren over de nieuwbouw van het Medisch Centrum Maastricht West. Er is een informatiefolder deur-aan-deur bezorgd.

Ongeveer 50 buurtbewoners zijn op deze uitnodiging ingegaan om aanwezig te zijn op de informatiemiddag op 6 mei en zij zijn allen persoonlijk te woord zijn gestaan door de initiatiefnemers en de architecten.

De eigenaar van de gymzaal heeft zich persoonlijk op de hoogte laten stellen van de plannen.

Tevens is er op 22 mei een separaat overleg geweest tussen de opdrachtgever en een gemachtigde, namens de huurders van Stichting Ateliers Maastricht in het grafisch atelier. De plannen zijn door één van de initiatiefnemers toegelicht.

11. Voorstel

1. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Medisch centrum Maastricht-West' ten behoeve van de zienswijzentermijn;
2. De raad te informeren middels bijgevoegde informatiebrief.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan 'Medisch centrum Maastricht-West' wordt op de wettelijke voorgeschreven wijze bekendgemaakt en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan een ieder zijn zienswijzen schriftelijk of mondeling kenbaar maken bij de gemeenteraad. Hierna neemt de raad een besluit over het al dan niet (eventueel gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt weer bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het besluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.