

VOLGNUMMER
19-2015

DATUM
24 februari 2015

ORGANISATIEONDERDEEL
B&O-Ruimte

CORRESPONDENTIENUMMER
2015-05864

BIJLAGEN

STELLER
Nutters/350 5038
peter.nutters@maastricht.nl
STELLER

ONDERWERP RAADSVORSTEL
vaststellen bp Gezondheidscentrum Heer

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Algemeen

Sprangers Bouwbedrijf BV zal het plan van een Apotheek en Huisartsen Onder Eén Dak (AHOED) in de wijk Heer ontwikkelen en realiseren. In dit gezondheidscentrum zullen zich zeven van de acht huisartsen die momenteel in Heer werkzaam zijn, inclusief personeel, vestigen. Daarnaast heeft Mediq Apotheek Heer-Straver aangegeven eveneens deel te willen uitmaken van het nieuwe gezondheidscentrum. Naast de huisartsen zullen in het pand ook andere eerstelijnszorg en een laboratorium worden gevestigd.

Het plangebied is gelegen in de wijk Heer in het oosten van Maastricht. Het gezondheidscentrum zal worden gevestigd aan de Einsteinstraat in de nabijheid van de kruising met de Burgemeester Kessensingel.

Voor het kunnen verstrekken van een omgevingsvergunning is een aanpassing nodig van het vigerende bestemmingsplan.

Het voor deze bestemmingsplanwijziging wettelijk verplicht kostenverhaal vindt plaats door middel van een exploitatieovereenkomst, waarin tevens de voor het plan noodzakelijke grondverkoop is opgenomen. De verkoop omvat het bouwterrein van circa 1.384 m² aan initiatiefnemer tegen een marktconforme, door middel van taxatie vastgestelde verkoopprijs ad € 269.000,-. Het bouwterrein is kadastraal bekend als gemeente Heer sectie A nummer 9859, en plaatselijk bekend als Einsteinstraat ongenummerd. Op de verkoop zijn de Algemene verkoopvoorwaarden 2013 van toepassing.

Ontwerpplan

Het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer' heeft als ontwerp met ingang van 25 november 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Aan het begin van de termijn van de terinzagelegging van het ontwerp heeft op woensdag 11 december 2013 een informatieavond plaatsgevonden.

Er zijn van één reclamant zienswijzen ingediend. In de als bijlage opgenomen zienswijzenrapportage zijn de reacties op deze zienswijzen opgenomen.

Raadsvoorstel



2. Beslispunten

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport
Ontwerp bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer', NL.IMRO00935.bpGezondHeer-ow01;
2. Het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer', NL.IMRO.0935.bpGezondHeer-vg01, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen;
3. Dat voor het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer' de volgende ondergrond is gebruikt:
o_NL.IMRO.0935.bpGezondHeer-ow01.dwg;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van de grondverkoop.

3. Aanleiding

Algemeen

Sprangers Bouwbedrijf BV zal het plan van een Apotheek en Huisartsen Onder Eén Dak (AHOED) in de wijk Heer ontwikkelen en realiseren. In dit gezondheidscentrum zullen zich zeven van de acht huisartsen die momenteel in Heer werkzaam zijn, inclusief personeel, vestigen. Daarnaast heeft Mediq Apotheek Heer-Straver aangegeven eveneens deel te willen uitmaken van het nieuwe gezondheidscentrum. Naast de huisartsen zullen in het pand ook andere eerstelijnszorg en een laboratorium worden gevestigd.

Het plangebied is gelegen in de wijk Heer in het oosten van Maastricht. Het gezondheidscentrum zal worden gevestigd aan de Einsteinstraat in de nabijheid van de kruising met de Burgemeester Kessensingel.

Voor het kunnen verstrekken van een omgevingsvergunning is een aanpassing nodig van het vigerende bestemmingsplan.

Het voor deze bestemmingsplanwijziging wettelijk verplicht kostenverhaal vindt plaats door middel van een exploitatieovereenkomst, waarin tevens de voor het plan noodzakelijke grondverkoop is opgenomen. De verkoop omvat het bouwterrein van circa 1.384 m² aan initiatiefnemer tegen een marktconforme, door middel van taxatie vastgestelde verkoopprijs ad € 269.000,-. Het bouwterrein is kadastraal bekend als gemeente Heer sectie A nummer 9859, en plaatselijk bekend als Einsteinstraat ongenummerd. Op de verkoop zijn de Algemene verkoopvoorwaarden 2013 van toepassing.

Ontwerpplan

Het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer' heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 25 november 2013 tot en met 6 januari 2014. Aan het begin van de termijn van de terinzagelegging van het ontwerp heeft op woensdag 11 december 2013 een informatieavond plaatsgevonden.



SVBP 2012

Dit bestemmingsplan voldoet aan de normen die vastgelegd zijn in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de SVBP2012. Het plan is geheel digitaal uitwisselbaar conform het IMRO2012.

4. Relatie met bestaand beleid

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Heer-Scharn'. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor 'Groen' en 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Groen en 'Verkeer' is het oprichten van gebouwen niet toegestaan. Dit betekent dat het voor de locatie ontwikkelde plan in strijd is met de regels van het geldende bestemmingsplan.

Structuurvisie

Het centrale thema van de Structuurvisie Maastricht 2030 is 'ruimte voor ontmoeting'. De gemeente heeft daarbij de taak om te zorgen voor een solide raamwerk onder andere voor de voorzieningenstructuur in zowel de buurten als de binnenstad. Het bestaande stedelijk gebied dient zorgvuldig en geleidelijk transformeren, waarbij wordt gekomen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten. Voor een duurzame ontwikkeling van de stad worden principes gehanteerd bij de locatiekeuze van stedelijke functies. Voor gezondheidscentra die op wijkniveau functioneren is aangegeven dat deze terecht kunnen bij de ontmoetingsplekken.

Voor gezondheidscentra is, in samenspraak met betrokkenen, reeds een spreidingsplan ontwikkeld waardoor er in plaats van 35 huisartsen 15 samengestelde centra (arts, tandarts, apotheek, tandtechnisch centrum enz.) ontstaan conform de volgende principes:

- goede verdeling over de stad;
- goede bereikbaarheid (te voet, fiets, auto, OV) en toegankelijkheid voor patiënten;
 - bij voorkeur in het hart van de wijk nabij andere voorzieningen (winkels, scholen) en
 - ontmoetingsplekken;
- kleinschaligheid (2-3 artsen per GZC);
- 2-3 stadsdeelcentra met wijkoverstijgend karakter.

Dit betekent dat het onderhavige plan beantwoordt aan het gewenste beleid zoals dat in de structuurvisie is opgenomen.

Grondverkoop

De grondverkoop vindt plaats met toepassing van de Algemene verkoopvoorwaarden 2013, welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2013. De verkoopprijs is conform de Nota grondprijzenbeleid, welke eveneens is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2013, bepaald door middel van taxatie.



5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Algemeen

Het plan is op onderdelen strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan geeft invulling aan de gewenste herstructurering van de locatie en is daarmee primair gesteld om de ontwikkeling van de locatie Aen de Wan vorm te geven.

Voor het kunnen verstrekken van een omgevingsvergunning is een aanpassing nodig van het vigerende planologische beleid.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van de terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Ten behoeve van de beantwoording van deze reacties is een zienswijzenrapport opgesteld waarin zowel wordt ingegaan op de ontvankelijkheid als op de inhoud van de zienswijzen. Dit zienswijzenrapport is opgenomen als Bijlage 3 bij dit raadsvoorstel. Op basis van dit zienswijzenrapport wordt voorgesteld het plan ongewijzigd vast te stellen.

6. Duurzaamheid en gezondheid

Er is gekozen voor een compacte bouwvorm waarbij de ratio tussen enerzijds het gebruiksoppervlak en anderzijds de buitenhuid van begane grondvloer, gevels en dakvlakken zo optimaal mogelijk is. Daarnaast zijn de technische ruimten met installatietechniek centraal gelegen in het gebouw. Hierdoor zijn alle leidingen voor verwarming en koeling, alsook voor warm kraanwater korter. Energiegebruik en waterverbruik nemen op deze wijze af omdat sneller de gewenste temperatuur is bereikt.

Deze maatregelen in combinatie met een optimale oriëntatie van de gebouwen op de zon, waarbij zowel het accumuleren alsook het weren van zonnewarmte een rol spelen zorgen voor een aanmerkelijke reductie van energiekosten.

Er zijn diverse materialen toegepast die demontabel en herbruikbaar zijn. Ook is er gekozen voor de toepassing van 'lokale' materialen de transportkosten en belasting van het milieu beperken. Bij de in het werk gestorte beton wordt 15 % gerecycled betonpuingranulaat verwerkt. In scheidingswanden zullen Fermacel Greenline gipsvezelplaten worden verwerkt en bij de toepassing van plaatmaterialen die doorgaans in OSB, MDF of multiplex wordt uitgevoerd zal het duurzame Ecoboard worden verwerkt. Ten aanzien van het toegepaste verfsysteem zal er uitsluitend met milieuvriendelijke en gezonde water gedragen verfsystemen worden gewerkt. Tijdens de bouw zal worden aangestuurd op het beperken van verpakkingsmateriaal/afval. Al het in de bouw verwerkte hout zal zijn voorzien van het FSC-keurmerk. De firma Sprangers, verantwoordelijk voor de uitvoering, is een FSC-gecertificeerd bedrijf.

7. Personeel

Niet van toepassing.

8. Informatie en automatisering



Dit raadsvoorstel vereist geen ingrijpende aanpassingen in de informatiehuishouding, de bestaande soft- of hardware, de bedrijfsprocessen of de ICT infrastructuur.

9. (Duurzame) aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. IBOR beheersparagraaf

Niet van toepassing.

11. Financiën

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De gemeente en de initiatiefnemer zullen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro sluiten. In de overeenkomst zullen afspraken worden opgenomen over het verhaal van kosten, de planning, eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Voor dit bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan toegevoegd, omdat met Sprangers Bouwbedrijf BV een anterieure overeenkomst wordt gesloten. De kosten van de planontwikkeling komen voor zijn rekening.

Planschade

In de anterieure overeenkomst is niet opgenomen dat eventuele planschade verhaald kan worden op de initiatiefnemer. Dit is uitdrukkelijk besloten, omdat de eventuele planschade geacht wordt te zijn verdisconteerd in de verkoopprijs van de bouwrijpe grond.

Intentieovereenkomst

Voor het onderhavige initiatief is reeds een intentieovereenkomst gesloten waarin is bepaald dat er een bedrag op voorhand betaald wordt. Hierin zijn begrepen de door de gemeente gemaakte plankosten en de planbegeleidingskosten om te komen tot het onderhavige ontwerp van het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer'. De heer Baltus heeft als vertegenwoordiger van de initiatiefnemers de 1^e fase van het plan ontwikkeld en een investeerder gezocht die bereid is de grond van de gemeente te kopen en het multifunctioneel medisch centrum van circa 1384 m² BVO over 3 lagen met circa 19 behandelruimten te ontwikkelen realiseren en te verhuren aan diverse huisartsen.



Exploitatieovereenkomst Heer-gezondheidscentrum AHOED

Het krachtens de intentieovereenkomst op voorhand betaalde bedrag wordt door de gemeente met de exploitatiekosten verrekend nu het project met het vinden van een investeerder en het ondertekenen van de exploitatieovereenkomst tot een “go” gekomen is. De exploitatiekosten zijn in de grondprijs begrepen (een en ander conform de Nota grondprijzenbeleid).

12. Voorstel

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport Ontwerp bestemmingsplan ‘Gezondheidscentrum Heer’, NL.IMRO00935.bpGezondHeer-ow01;
2. Het bestemmingsplan ‘Gezondheidscentrum Heer’, NL.IMRO.0935.bpGezondHeer-vg01, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen;
3. Dat voor het bestemmingsplan ‘Gezondheidscentrum Heer’ de volgende ondergrond is gebruikt: o_NL.IMRO.0935.bpGezondHeer-ow01.dwg;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van de grondverkoop.

13. Vervolg / Planning

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk.

In beginsel wordt het besluit tot vaststelling binnen twee weken bekend gemaakt. Indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt. Het college van burgemeester en wethouders zenden het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg aan gedeputeerde staten en de inspecteur.

In het onderhavige geval wordt de gemeenteraad verzocht het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Voorafgaande aan de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt de kennisgeving gepubliceerd in de Staatscourant, de Ster en op de gemeentelijke website.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken, kan gedurende de termijn van de terinzagelegging beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kunnen belanghebbenden beroep indienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, voor zover dit betrekking heeft op die onderdelen van het bestemmingsplan, die gewijzigd zijn ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

O. Hoes.



VOLGNUMMER
19-2015

In de raadsportefeuille ligt ter inzage:

1. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer';
2. De ingediende zienswijzen;
3. Het zienswijzenrapport;
4. De anterieure overeenkomst.

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

19-2015

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 24 februari 2015, organisatieonderdeel B&O-Ruimte, no.2015-05864;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer' met ingang van 25 november 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken;

dat er binnen deze termijn van één reclamant zienswijzen zijn ontvangen;

dat, zoals blijkt uit het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, inclusief het zienswijzenrapport, dat wordt geacht van dit besluit deel uit te maken, geen aanleiding is gevonden het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport Ontwerp bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer', NL.IMRO00935.bpGezondHeer-ow01;
2. Het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer', NL.IMRO.0935.bpGezondHeer-vg01, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen;
3. Dat voor het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer' de volgende ondergrond is gebruikt: o_NL.IMRO.0935.bpGezondHeer-ow01.dwg;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van de grondverkoop.

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

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit