



Raadsvergadering	30 januari 2018
Volgnummer	138-2017
Onderwerp	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	_____ Telefoonnummer: _____ _____
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 horecaexploitatie 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 gewezen, 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

ZIENSWIJZENRAPPORT ten behoeve van de ingekomen zienswijzen betreffende het ontwerp van het bestemmingsplan 'Hof van Assisi'

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Hof van Assisi' zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. Stichting Heemkunde van Wilre tot Wolder, secretariaat Redemptielaan 87, 6213 JD MAASTRICHT, bij brief gedateerd 4 september 2017, ingekomen 5 september 2017, reg. nr. 2017.28838 en 2017.28839, hierna te noemen reclamant 1;
2. [REDACTED] MAASTRICHT, bij brief gedateerd 7 september 2017, ingekomen d.d. 8 september 2017, reg.nr. 2017.29519, hierna te noemen reclamant 2;
3. Body in Shape Maastricht, [REDACTED], Mgr. Vranckenplein 4, 6213 HL MAASTRICHT, bij brief gedateerd 31 augustus 2017, ingekomen 9 september 2017, reg. nr. 2017.29609, hierna te noemen reclamant 3;
4. [REDACTED] MAASTRICHT, bij brief gedateerd 12 september 2017, ingekomen 12 september 2017, reg. nr. 2017.30029 en 2017.30031, hierna te noemen reclamant 4;
5. [REDACTED] MAASTRICHT, bij brief gedateerd 14 september 2017, ingekomen 14 september 2017, reg. nr. 2015.30336, hierna te noemen reclamant 5;
6. [REDACTED] MAASTRICHT, bij brief gedateerd 14 september 2017, ingekomen 14 september 2017, reg. nr. 2015.30339, hierna te noemen reclamant 6;
7. Kindcentrum Wolder, Felix Bockenplein 1, 6213 HM MAASTRICHT, bij brief gedateerd 12 september 2017, ingekomen 13 september 2017, reg. nr. 2017.30333, hierna te noemen reclamant 7;
8. Themis Advocaten, [REDACTED] MAASTRICHT, bij brieven gedateerd 14 september 2017 en 26 september 2017, ingekomen 14 september 2017 en 27 september 2017, reg. nr. 2017.30418 en 2017.31980, hierna te noemen reclamant 8.
9. Themis Advocaten, [REDACTED] MAASTRICHT, bij brieven gedateerd 14 september 2017 en 26 september 2017, ingekomen 14 september 2017 en 27 september 2017, reg. nr. 2017.30423 en 2017.31987, hierna te noemen reclamant 9.
10. Themis Advocaten, [REDACTED] MAASTRICHT, bij brieven gedateerd 14 september 2017 en 26 september 2017, ingekomen 14 september 2017 en 27 september 2017, reg. nr. 2017.30425 en 2017.31988, hierna te noemen reclamant 10.
11. [REDACTED] MAASTRICHT, bij mail van 15 september 2017, ingekomen 15 september 2017, reg. nr. 2017.30560, hierna te noemen reclamant 11.

1. Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Hof van Assisi' heeft met ingang van 4 augustus 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Maastricht kenbaar maken. Er zijn alleen schriftelijke zienswijzen ingediend.

De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden overeenkomstig de eisen die de wet daaraan - in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht - stelt. Naast het plaatsen van de elektronische kennisgeving op de website van de gemeente Maastricht is de kennisgeving op 3 augustus 2017 gepubliceerd in zowel de Staatscourant als het plaatselijke weekblad VIAMaastricht onder de rubriek Thuis in Maastricht.

In de kennisgeving is aangegeven, dat de termijn van de terinzagelegging op vrijdag 4 augustus 2017 een aanvang zou nemen. De termijn van de terinzagelegging eindigde derhalve op 14 september 2017.

De zienswijzen zijn voorzien van naam, dagtekening, handtekening en motivering. De zienswijzen van reclamanten 1 tot en met 10 zijn binnen deze termijn ingediend. De zienswijzen 8 tot en met 10 zijn tijdig ingediend met dien verstande dat de nadere gronden, met gemeentelijke instemming, op 27 september 2017 zijn ingekomen. De zienswijzen van reclamanten 1 tot en met 10 zijn ontvankelijke zienswijzen.

De zienswijze van reclamant 11 is per mail daags na het eindigen van de termijn ingekomen. De zienswijze van reclamant 11 is derhalve niet-ontvankelijk.

2. Overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen.

Bij het ontwerp van het bestemmingsplan Hof van Assisi is geconstateerd dat het thema parkeren het meest belangrijkste item is. Bij iedere zienswijze komt dit thema terug, derhalve is een paragraaf Parkeren gemaakt, waarbij is ingegaan op het gestelde in de zienswijzen ten aanzien van dit thema. Wij merken op dat bij de beantwoording van de zienswijze per reclamant wordt verwezen naar de paragraaf Parkeren. Ten aanzien van de overige items worden bij de zienswijze per reclamant een standpunt ingenomen.

Daarnaast constateren wij, dat er zienswijzen zijn ingediend tegen zowel het ontwerp-bestemmingsplan Hof van Assisi als het ontwerp-bestemmingsplan Cour Wolder. Inhoudelijk echter zijn er zienswijzen ingediend onder de noemer van zienswijze Hof van Assisi die alleen betrekking hebben op Cour Wolder. In deze zienswijzenrapportage gaan wij alleen in op zienswijzen die betrekking hebben op het plan Hof van Assisi. De inhoudelijke zienswijzen die betrekking hebben op Cour Wolder worden betrokken bij de toekomstige zienswijzenrapportage betreffende het ontwerp van het bestemmingsplan Cour Wolder.

2.A. Parkeren:

Ten aanzien van het parkeerthema wordt voor de ontwikkeling Hof van Assisi de parkeerbehoefte opgelost op het eigen terrein. Hier zijn voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De openbare ruimte (lees kerkplein en omliggende straten) wordt niet ingezet voor de parkeerbehoefte van Hof van Assisi. De benodigde parkeerplaatsen worden ingevuld via een ondergrondse parkeergarage e-carsharing door de bewoners van de planontwikkeling en het parkeren op maaiveld, met dien verstande dat mocht e-carsharing niet werken, dat dan op het maaiveld extra parkeergelegenheid wordt gerealiseerd passend bij de behoefte. Hiervoor is binnen het plan ruimte beschikbaar en gereserveerd. Het aantal, dat gebaseerd is op de gemeentelijk vastgestelde parkeernormen, bedraagt 46 parkeerplaatsen. In de toelichting van het (ontwerp-)bestemmingsplan is in paragraaf 4.3 Parkeren (pagina's 35 t/m 37) de opzet en verantwoording opgenomen.

Reclamant 1

(bij brief gedateerd 4 september 2017, ingekomen 5 september 2017, reg. nr. 2017.28838 en 2017.28839)

Zienswijzen:

a. Reclamant stelt in grote lijnen achter het nieuwe bouwplan te staan, echter spreekt haar zorgen uit over het behoud van de karakteristieke muren, welke gebaseerd is zowel op de recente geschiedenis als de toekomstige plannen. De geschiedenis heeft betrekking op de reeds 'gesneuvelde' karakteristieke boerderij, met dien verstande dat de muren op de hoek Winterslag / Pletzersstraat en het poortgebouw bij de nieuwe plannen ingepast zouden worden. Gesteld wordt dat Servatius bij het slopen onvoorzichtig met het poortgebouw is omgesprongen. Dit is ingestort en de resten zijn achter de muren gestort en zo "bewaard". De muren hebben sinds de sloop in 2010 zwaar geleden.

Overweging: *inzake o.a. het of handhaven van de hoekgevels en om deze te kunnen betrekken bij het bouwplan Castermans I danwel alsnog slopen hebben vele overleggen plaatsgehad met Servatius en o.a. de Stichting Heemkunde van Wilre tot Wolder. Door Servatius zijn indertijd maatregelen genomen om, in afwachting van concrete planontwikkeling, verder verval tegen te gaan. Dat deze niet (meer) afdoende bewaard zijn, komt o.i. mede door het laatste signaal (medio 2015), dat door het ontbreken van zicht op bouwplanrealisatie, door alle partijen besloten was om de hoekgevels te amoveren. Tot concrete sloop is het niet gekomen, gelet op het steeds meer concreet worden van de bouwplanontwikkeling Hof van Assisi.*

b. Reclamant ondersteunt de in het bestemmingsplan opgenomen waardering, maar stelt helaas vast dat de planbeschrijving op bladzijden 30 en 31 van de bestemmingsplantoelichting conflicteert met de waardering. Het beeld van de schets en het gevelontwerp wijkt af voor wat betreft de plaats van de doorgang.

Bovendien komt de doorgang in het aanwezige geveldeel, hetgeen in strijd is met de geformuleerde waarden en richtingen. Reclamant is van mening dat de toegang hoort aan de zuidzijde van het thans nog aanwezige deel van de gevel.

Daarnaast past de voorgestelde rechthoekige doorgang niet bij het oorspronkelijk aanzien van de gevel, waarin de (karakteristieke) ronde poort aanwezig was. Deze vorm dient terug te komen, waarbij ook de sluitsteen teruggeplaatst kan worden.

Overweging: *het herstel van de voormalige toegangspoort zou een zuivere reconstructie zijn. Het bijhorend beeld en karakter passen niet in en bij het huidige voorliggend ontwerpplan en bijhorende architectuurstijl, beleving en karakteristiek.*

De inpassing van de voormalige muurfragmenten is verder ook goed in relatie tot de achterliggende functie en het hierdoor creëren van een nieuwe doorgang in relatie tot het volledig functioneren van het totale nieuwbouw complex.

De huidige fragmenten, mits goed geconsolideerd, benadrukken voldoende de karakteristiek en historische ruimtelijke samenhang van de hoek uit het verleden, hetgeen uit oogpunt van monumentenzorg een vereiste is.

Wij hebben deze zienswijze ook voorgelegd aan de Welstands-Monumentencommissie. Op 3 oktober 2017 is de zienswijze behandeld. De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype en het monumentenbeleid.

De commissie heeft kennisgenomen van het schrijven van 5 september 2017 van de stichting Heemkunde van Wilre tot Wolder. Ten aanzien van het gestelde dat "de muren en het poortgebouw als enig bestandsdeel in het nieuwe ontwerp zouden worden opgenomen" en dat de stichting van mening is dat "de plaats van de doorgang in het ontwerp afwijkt van de oorspronkelijke plaats en de vorm van de toegang niet overeenkomt met de oorspronkelijke (boog)vorm" constateert de commissie het onderstaande:

- De muur, welke in het ontwerp grenst aan het voetpad en aan de Pletzersstraat is het restant van de voormalige schuur, zoals dat nu nog aanwezig is;
- De hoogte van de muur is teruggebracht tot een veilige hoogte van ongeveer 3 meter;
- De muur is beëindigd met het restant van de bestaande linker penant van de poort;

- De achter de muur gelegen oorspronkelijke bouwmassa aan de Pletzersstraat wordt in het plan behouden en bestemd als berging;
- Achter de muur aan het voetpad wordt een fietsenstalling geïntegreerd.
- In deze authentieke muur is een opening gemaakt om het achterliggende terrein te bereiken.

De commissie is van mening dat met het ontwerp de maximale inspanning is gedaan om het restant van de tiendschuur te behouden. De commissie constateert dat er een goede balans is ontstaan tussen het nieuwe gebruik en het behoud van zoveel als mogelijk materiaal en beeld van de schuur.

Wij conformeren ons aan dit advies.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reclamant 2

(bij brief gedateerd 7 september 2017, ingekomen 8 september 2017, reg. nr. 2017.29519)

Zienswijze:

a. Reclamant die in de nabijheid woont van het plan “Hof van Assisi” vreest als gevolg van het bouwplan voor:

- inbreuk op het woongenot, het vrije uitzicht wordt door het flatgebouw aangetast, evenals de rust en de sfeer en uitstraling van deze karakteristieke plek.
- overlast van komend en gaand verkeer van personeel, bezoekers en leveranciers.
- intensiever gebruik van de holle weg die daar niet geschikt voor is en daarmee aantasting van het landelijke karakter,
- waardedaling van de woning van reclamant.

Overweging: voorliggend bestemmingsplan Hof van Assisi vervangt, indien de raad dit bestemmingsplan vaststelt, het oude door de raad op 21 september 2010 vastgestelde bestemmingsplan Castermans I.

Dit laatste bestemmingsplan voorziet in woningbouw, met verschillende goot- en bouwhoogtes voor de toegestane bebouwing.

Kijkend vanaf de woning van reclamant is het mogelijk dat hier woningbouw wordt gerealiseerd met een maximale goot- respectievelijk bouwhoogte van 10 respectievelijk 16 meter. In het bestemmingsplan Hof van Assisi bedraagt de maximale goot- respectievelijk bouwhoogte maximaal 10 meter (bebouwing is voorzien van een plat dak).

De afstand van het perceel van reclamant tot de beoogde nieuwbouw bedraagt circa 128 meter.

Bovendien merken wij op dat aansluitend aan de woning van reclamant bebouwing aanwezig is op het buurperceel die een afschermende functie heeft voor reclamants woning.

Het Hof van Assisi wordt voor autoverkeer ontsloten via de Médoclaan. Fietsers en voetgangers zullen via de entree aan de Pletzersstraat het plangebied binnenkomen. De hoofdtoegang van Hof van Assisi is gelegen aan de Médoclaan. Het bouwplan kent geen aansluiting van het perceel aan de zijde van de Winterslag.

Gelet op de afstand tot de nieuwbouw, de reeds aanwezige afschermende bebouwing, de ontsluitingen van het gebouw voor auto's, fietsers en voetgangers aan de Médoclaan en Pletzersstraat wordt enerzijds inbreuk op het woongenot, aantasting van het vrije uitzicht, rust, sfeer en uitstraling van de karakteristieke woonplek van reclamant en anderzijds overlast van personeel, bezoekers en leveranciers, intensiever gebruik van de Winterslag (=holle weg), aantasting van het landelijk karakter niet verwacht.

Tevens is naar onze mening waardedaling van de woning van reclamant niet aan de orde, aangezien er geen sprake is van een planologische verslechtering. Mocht reclamant van mening zijn dat dit wel het geval is dan merken wij op, dat om te bepalen of er sprake is van een planologische verslechtering, hiervoor een separate procedure aan de orde is. Reclamant kan op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is een gemotiveerd verzoek om planschade bij het College van burgemeester en wethouders indienen.

b. Reclamant verwacht ernstige parkeeroverlast op het kerkplein en omliggende straten inclusief de straat waar reclamant woont.

Overweging: zie gestelde onder 2A Parkeren. De parkeerbehoefte van het plan Hof van Assisi wordt op het eigen terrein opgevangen. Bezoekers en personeel parkeren op het eigen terrein (deels open lucht, deels parkeergarage). Bewoners krijgen de beschikking over 6 à 7 deelauto's. Met de bewoners worden contractuele afspraken gemaakt om dit te effectueren. Omdat dit een experiment betreft, is op het terrein ruimte gereserveerd om, bij het mislukken van het experiment, extra parkeerplaatsen voor bewoners te realiseren. Het plan voldoet daarmee aan de eis van parkeren op eigen terrein. Deze aanpak zal ook op bouwplanniveau c.q. in de nog aan te vragen omgevingsvergunning vertaald dienen te worden.

Reclamant 3

(bij brief gedateerd 9 september 2017, ingekomen 9 september 2017, reg. nr. 2017.29609).

Zienswijze:

Reclamant exploiteert een sportcomplex aan het kerkplein. Reclamant stelt dat als gevolg van de plannen er sprake zal zijn van een parkeerprobleem. Thans hebben zij al vaak parkeerproblemen, omdat de klanten in de omliggende wijk moeten parkeren, omdat er geen plek vrij is op het kerkplein. Reclamant heeft op de piekuren 14 parkeerplekken per uur nodig en op dit moment zijn er al parkeertekorten.

Overweging: als gevolg van het plan Hof van Assisi is er geen sprake van medegebruik van de parkeergelegenheid op het Monseigneur Vranckenplein. Parkeren wordt op het eigen terrein van het plan Hof van Assisi opgelost.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reclamant 4

(bij brief gedateerd 12 september 2017, ingekomen 12 september 2017, reg. nr. 2017.30029 en 2017.30031).

Zienswijze:

a. Reclamant stelt dat de grote schakeling van functies in strijd is met de kleinschaligheid die in deze omgeving past. Hieraan gekoppeld verwacht reclamant een hoge verkeersactiviteit. Reclamant stelt dat de gepresenteerde parkeerbehoefte voor Hof van Assisi erg gunstig wordt voorgesteld, waarbij er veel wordt verwacht van e-carsharing. Wie gaat controleren of de huurders zich hier werkelijk aan houden? Bij wie ligt de bewijslast als dit concept omzeild wordt?

Overweging: het plan Hof van Assisi voorziet in de zorgfunctie op de begane grond (1002 m2) en woonfunctie op de verdiepingen. Het 'oude' plan Castermans I ging uit van alleen de woonfunctie. Dat er functies komen op deze plek is een goede zaak voor Wolder, dat die functies de eerder vastgestelde woonfunctie ontstijgt in de richting van maatschappelijke doeleinden is op zich een goede en zelfs wenselijke ontwikkeling.

Aan het kerkplein liggen ook andere functies dan de woonfunctie, hetgeen van oudsher hoort bij een plein nabij een kerk en een verlevendiging betekent van dit deel van Wolder. De toevoeging van de maatschappelijke functie ligt in de lijn van de door ons gewenste opwaardering van dit nieuwe hart van Wolder.

Zie verder het gestelde onder 2A Parkeren. De parkeerbehoefte van het plan Hof van Assisi wordt op eigen terrein opgevangen. Bezoekers en personeel parkeren op eigen terrein (deels open lucht, deels parkeergarage). Bewoners krijgen de beschikking over 6 à 7 deelauto's. Met de bewoners worden contractuele afspraken gemaakt om dit te effectueren. Omdat dit een experiment betreft, is op het terrein ruimte gereserveerd om, bij het mislukken van het experiment, extra parkeerplaatsen voor bewoners te realiseren. Het plan voldoet daarmee aan de eis van parkeren op het eigen terrein. Deze aanpak zal op bouwplanniveau vertaald dienen te worden.

De monitoring van e-carsharing is een zaak van Wilre bv en de gemeente. Zoals een goed verhuurder betaamt, dient nagegaan te worden of de huurder zich aan de contractuele afspraken houdt en dient nagegaan te worden of e-carsharing hier werkt.

Daarnaast zal ambtelijk nagegaan worden naar de werking van het experiment. Dit gezien het feit dat deze ontwikkeling interessant is om te gebruiken bij andere bestaande en nieuwe ontwikkelingen.

b. Het kerkplein heeft een sterk wisselende parkeerintensiteit. Vanwege de vele functies (bij begrafenissen, het dagelijks naar school brengen en halen, bezoek café, gebruikers Rode en Groene Zaal e.d.) is er geen ruimte op het kerkplein.

Overweging: *als gevolg van het plan Hof van Assisi is er geen sprake van medegebruik van de parkeergelegenheid op het Monseigneur Vranckenplein. Parkeren wordt op het eigen terrein van de ontwikkellocatie opgelost.*

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reclamant 5

(bij brief gedateerd 14 september 2017, ingekomen 14 september 2017, reg. nr. 2017.30336)

Zienswijze:

a. De beoogde bebouwing is gelegen langs de Médoclaan zonder verbreding van het trottoir en een mooie groenvoorziening.

Overweging: *de bebouwing is geprojecteerd op 1,5 tot 2,5 meter van de stoep.*

In de ruimte tussen de stoep en de gevel is groenvoorziening geprojecteerd met op de erfgrens een haag. De ronde balkons hangen deels voor de gevels zodat de afstand plaatselijk 0,2 meter van de stoep hangen en minimaal 2 meter van de kant van de weg. De 1,8 meter brede stoep is de bestaande breedte. In het vigerende bestemmingsplan mag in de lijn van de stoep worden gebouwd tot een hoogte van 10 meter. Het (onbebouwde) profiel van de Médoclaan is dus breder (en groener) dan het thans geldend bestemmingsplan Castermans I regelt.

b. Het gebouw is een rechthoekig blok met een plat dak, hetgeen niet past in de kern van Wolder (zie omliggende bebouwing).

Overweging: *allereerst merken wij op dat het plan Hof van Assisi zich beweegt qua massa en hoogte binnen de uitgangspunten van het thans geldend bestemmingsplan Castermans I.*

Ten aanzien van de vormgeving van het gebouw hebben wij advies ingewonnen bij een onafhankelijk adviesorgaan, zijnde de Welstands-/Monumentencommissie. Deze Commissie heeft op 14 december 2016 haar advies aan ons afgegeven. Het advies is als volgt:

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

Het aangepaste plan, materialen voorstel en principedetailering voor de Hof van Assisi voldoet in hoofdopzet aan redelijke eisen van welstand.”

Wij hebben ons geconformeerd aan dit advies en zijn dan ook van mening dat de voorgestelde bouwmassa en vormgeving passend is in de kern van Wolder.

c. De parkeervoorzieningen zijn niet toereikend voor dit complex met afwijkende bestemmingen. Verwacht wordt dat dan van de openbare ruimte gebruik zal worden gemaakt.

Overweging: *voor het plan is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Maastricht. Bij de bepaling van de parkeerbehoefte is rekening gehouden met de verschillende functies in het gebouw en de omvang van deze functies. De te realiseren parkeervoorziening op eigen terrein is in overeenstemming met de vraag naar parkeerplaatsen.*

d. Helaas is met de bebouwing geen rekening gehouden met de bewoners van Wolder om hier gebruik van te maken.

Overweging: *ook bewoners van Wolder kunnen in het plan Hof van Assisi woonruimte huren. Tijdens de diverse bijeenkomsten konden de aanwezigen hun interesse kenbaar maken, hetgeen ook is gebeurd. Door de initiatiefnemer is aangegeven dat uitgangspunt is dat de woningen comfortabel zijn voor alle leeftijdscategorieën en daarmee levensloopbestendig. De woningen zijn vooral bedoeld voor de inwoners van Wolder.*

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reclamant 6

(bij brief gedateerd 14 september 2017, ingekomen 14 september 2017, reg. nr. 2017.30339)

Zienswijze 6:

a. Als gevolg van de bouwplannen zal de parkeerdruk op het kerkplein en omliggende straten, waaronder de Pletzersstraat, gaan toenemen.

Overweging: *als gevolg van het plan Hof van Assisi is er geen sprake van gebruik van de parkeergelegenheid op het Monseigneur Vranckenplein of de omliggende straten. Parkeren wordt op het eigen terrein van de ontwikkellocatie opgelost.*

b. Bij de berekening van de parkeernorm bij Cour Wolder is volgens reclamant niet gerekend met het bruto vloeroppervlak (=bvo), hetgeen volgens de parkeernormen zou moeten. Volgens reclamant is geen rekening gehouden met de oppervlakte van de keukens, toiletten en overige ruimtes bij het restaurant. Dit betekent dat er te weinig parkeerplaatsen zijn berekend.

Bij het Hof van Assisi mogen de bewoners geen auto hebben. Reclamant stelt dan dat deze bewoners moeten aantonen dat ze elders een stallingplek hebben. Dit gaat volgens reclamant niet werken. De auto's zullen dan zeer regelmatig bij ons in de buurt geparkeerd gaan worden.

Overweging: *met betrekking tot de parkeerberekening merken wij op dat deze geen betrekking heeft op het plan Hof van Assisi en dus hier buiten beschouwing wordt gelaten.*

Voor wat betreft Hof van Assisi is rekening gehouden met de geldende parkeernormen, zoals in bijlage 1 van de planregels zijn opgenomen en toegelicht zijn in paragraaf 4.2.3, 4.2.4. en het schema in paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan (pagina's 33 t/m 36).

Zoals is aangegeven is monitoring een zaak van Wilre bv en de gemeente. Zoals een goed verhuurder betaamt, dient nagegaan te worden of de huurder zich aan de contractuele afspraken houdt en dient nagegaan te worden of e-carsharing hier werkt.

Daarnaast zal ambtelijk nagegaan worden naar de werking van het experiment. Dit gezien het feit dat deze ontwikkeling interessant is om te gebruiken bij andere bestaande en nieuwe ontwikkelingen.

c. Reclamant is van mening dat er iets moet gebeuren op beide locaties, echter voorgestelde plannen hebben geen draagvlak bij de inwoners van Wolder. Het zou beter zijn dat in Cour Wolder seniorenwoningen komen. Deze woningen worden helaas ook niet gerealiseerd in het plan Hof van Assisi.

Overweging: *wij zijn het met reclamant volledig eens dat beide locaties ontwikkeld moeten worden. De geldende bestemmingsplannen Castermans I en II zijn beide woningbouwplannen, echter deze ontwikkelingen zijn nooit concreet geworden. Vanuit de gedachte dat beide locaties ontwikkeld kunnen worden, is ingestemd met voorliggende bouwplannen voor Hof van Assisi en Cour Wolder met dien verstande dat er naast de woonfunctie ook de zorg- en horecafunctie ingepast worden.*

In Hof van Assisi is 1 appartement op de begane grond en 24 appartementen op de 1^e en 2^e verdiepingen in 3 verschillende types (zie bladzijde 33 en 34 van de toelichting van het (ontwerp-) bestemmingsplan. Van deze 25 appartementen zijn 9 appartementen beneden de sociale huurgrens voorzien. In deze appartementen kunnen ook senioren gaan wonen met dien verstande dat deze geen specifiek seniorenlabel hebben.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reclamant 7

(bij brief gedateerd 13 september 2017, ingekomen 13 september 2017, reg. nr. 2017.30333)

Zienswijze 7:

a. Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan niet ingegaan wordt op de verkeersveiligheid.

Overweging: *de omvang van de ontwikkeling en het gedeelde autogebruik door de bewoners zorgen ervoor dat de toename van verkeer beperkt is. De ontsluiting van het plan vindt plaats op de*

Médoclaan. De huidige aansluiting wordt verlegd om een veilige aansluiting op de Médoclaan mogelijk te maken.

b. De leerlingen die per fiets naar de school komen worden geconfronteerd met te hard rijdende auto's op een drukke weg (Heukelommerweg en Médoclaan). Rondom de school is er absoluut geen sprake van een verkeersveilige omgeving.

Overweging: *een nieuwe ontwikkeling genereert verkeer van bewoners, bezoekers en leveranciers. De omvang van de ontwikkeling en daarmee de verkeersproductie van de locatie is beperkt en leidt niet tot substantiële toename van de verkeersintensiteit. De locatie wordt ontsloten op de Médoclaan waar ter plaatse een snelheidsregime van 30 km/h geldt. De problematiek van snelheid staat los van de ontwikkeling van Hof van Assisi maar is een punt van aandacht.*

c. Overige zienswijzen:

Overweging: *ten aanzien van de overige zienswijzen merken wij op dat deze inhoudelijke gericht zijn op het plan Cour Wolder.*

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reclamant 8

(bij brieven gedateerd 14 september 2017 en 26 september 2017, ingekomen 14 september 2017 en 27 september 2017, reg. nr. 2017.30418 en 2017.31980)

8. Zienswijze 8 (Lebon) vanaf pagina 7:

a. Er is sprake van overbelaste parkeersituatie in de directe omgeving van het plangebied Hof van Assisi. Het plangebied dient zorg te dragen voor 46 parkeerplaatsen. Deze komen er echter niet; 19 parkeerplaatsen worden in de ondergrondse parkeerkelder gerealiseerd, terwijl er 10 parkeerplaatsen in de open lucht wordt aangelegd. Er is een tekort van 17 parkeerplaatsen. Deze 17 parkeerplaatsen zou via e-carsharing opgelost worden, echter in de planregels is dit niet verwoord middels een voorwaardelijke verplichting. Het feit dat op de verbeelding een 2-tal gebieden de functie-aanduiding p = parkeerterrein als zodanig zijn bestemd, doet hier niet aan af. Onduidelijk is of de 2 parkeerterreinen voldoende groot zijn om de 17 parkeerplaatsen te herbergen alsmede is onduidelijk waar in het plangebied de 10 bovengrondse parkeerplaatsen gerealiseerd worden, aangezien de functieaanduiding hiervoor ontbreekt.

Overweging: *het is juist dat de 46 vereiste aantal parkeerplaatsen in planologisch juridische zin geregeld dient te worden. Dit betekent dat op de verbeelding het aantal parkeerplaatsen op maaiveld ten behoeve van 7 plaatsen uitgebreid zal worden.*

De parkeerkelder, die op de verbeelding is aangeduid met de functieaanduiding "(pg)" en in artikel 3.1 sub c van de planregels is opgenomen, krijgt 19 parkeerplaatsen. Op maaiveldniveau wordt de functieaanduiding "(p)" uitgebreid ten behoeve van 7 parkeerplaatsen. Hierdoor zijn in totaal in planologisch juridische zin 27 parkeerplaatsen op maaiveld geregeld.

In totaal zijn hiermee de 46 (19 parkeerplaatsen in parkeergarage en 27 parkeerplaatsen op maaiveld) geregeld.

Ook paragraaf 4.3 Parkeren van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast. Dit door enerzijds het opnemen van de bouwplantekening Definitief ontwerp, Parkeren, d.d.25 oktober 2016, projectnummer 1405, waarbij uitgegaan wordt van e-carsharing en anderzijds middels het opnemen van de bouwplantekening met de parkeeroplossing bij het vervallen van e-carsharing, d.d. 25 oktober 2016, projectnummer 1405. Hierbij zijn de 46 parkeerplaatsen opgenomen.

Opgemerkt wordt dat naast de regeling in het bestemmingsplan deze wijze van parkeeroplossing ook is opgenomen in de anterieure overeenkomst die de gemeente met Wilre BV op 1 mei 2017 heeft afgesloten.

Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is hierdoor niet aan de orde, aangezien op de verbeelding en in de planregels de parkeerregeling voor onderhavig bouwplan goed is geregeld. Daarnaast is met de regeling om niet het totaal aantal van 46 parkeerplaatsen op te nemen ook voor de toekomst goed geregeld. Mocht namelijk blijken dat er een andere maatschappelijke functie zou

komen die meer parkeerplaatsen genereert dan is het met de huidige regeling mogelijk om meer parkeerplaatsen op het eigen terrein in te passen.

Wel merken wij ambtshalve op dat de in artikel 10.2 Parkeernormen niet zijn geregeld conform de meest recente regeling (zie regeling bestemmingsplan Tapjn). Deze ambtshalve wijziging is opgenomen in onderstaande lijst van wijzigingen.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan aan te passen. Zie hiervoor de in deze zienswijzenrapportage opgenomen lijst van wijzigingen.

Reclamant 9

(bij brieven gedateerd 14 september 2017 en 26 september 2017, ingekomen 14 september 2017 en 27 september 2017, reg. nr. 2017.3042 en 2017.31987)

Zienswijze:

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 8 (Lebon). Voor de overwegingen verwijzen wij naar het gestelde bij de overwegingen van reclamant 8.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan aan te passen. Zie hiervoor de in deze zienswijzenrapportage opgenomen lijst van wijzigingen.

Reclamant 10

(bij brieven gedateerd 14 september 2017 en 26 september 2017, ingekomen 14 september 2017 en 27 september 2017, reg. nr. 2017.30425 en 2017.31988)

Zienswijze 10:

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 8 (Lebon). Voor de overwegingen verwijzen wij naar het gestelde bij de overwegingen van reclamant 8.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan aan te passen. Zie hiervoor de in deze zienswijzenrapportage opgenomen lijst van wijzigingen.

Reclamant 11

(bij mail gedateerd 15 september 2017, ingekomen 15 september 2017, reg. nr. 2017.30560)

Zoals in paragraaf 1 is aangegeven is deze zienswijze buiten de termijn ingediend en dus niet-ontvankelijk. Er wordt dan ook niet inhoudelijk ingegaan op deze zienswijze.

Samenvatting conclusies:

Wij concluderen dat de door reclamanten 1 tot en met 7 kenbaar gemaakte zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpplan. De zienswijzen 8, 9 en 10 geven wel aanleiding om de verbeelding en plantoelichting te wijzigen, conform onderstaande lijst van wijzigingen.

3. Lijst van wijzigingen

Als gevolg van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijziging ten aanzien van de parkeernormen als bedoeld in artikel 10.2 van de planregels worden de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

1. Verbeelding:

- de functieaanduiding "(p)" gelegen ten noorden van de nieuwe bebouwing wordt verruimd ten behoeve van 7 parkeerplaatsen.

2. Planregels:

De navolgende planregels te wijzigen / te vervangen:

- artikel 10.2 Parkeernormen

a. De in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd, uitgebreid, veranderd en/of gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden.

b. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders, "Parkeernormenbeleid Maastricht 2017" zoals laatstelijk gewijzigd d.d. 11 juli 2017 (zie Bijlage 1), met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is er sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan die wijziging wordt voldaan.

- Bijlage 1: Parkeernormen Maastricht. Deze bijlage wordt vervangen door de Parkeernormen d.d. 11 juli 2017.

3. Plantoelichting:

- de paragraaf 4.3 Parkeren wordt aangepast door enerzijds het opnemen van de bouwplantekening Definitief ontwerp, Parkeren, d.d. 25 oktober 2016, projectnummer 1405, waarbij uitgegaan wordt van e-carsharing en anderzijds middels het opnemen van de bouwplantekening met de parkeeroplossing bij het vervallen van e-carsharing, d.d. 25 oktober 2016, projectnummer 1405.

- de paragraaf 6.2.4 (artikel 3: enkelbestemming 'Gemengd') wordt aangepast.



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 30 januari 2018.

de griffier,

de voorzitter.

Raadsbesluit