



Raadsvergadering	16 juni 2020
Volgnummer	50-2020
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan De Blauwe Loper
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2020-12718
Collegevergadering	12-05-2020
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	 Telefoonnummer:
Bijlagen	Bijlage 1 - Raadsbesluit Bijlage 2 - Ontwerp van het bestemmingsplan De Blauwe Loper



AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van B&W vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan De Blauwe Loper vast te stellen.

Woningstichting Servatius uit Maastricht heeft het voornemen om de buurt Blauwdorp in de wijk Mariaberg grondig te herstructureren. Doel van de beoogde herstructurering is het verbeteren van de leefbaarheid door 'lucht' te brengen in de buurt; groen en ruimte voor ontmoeting, verbetering van de verbindingen tussen de buurten en een ruimtelijk-functionele verbinding met de binnenstad. Verder wordt beoogd om een duurzame en meer gedifferentieerde woningvoorraad te realiseren waardoor mensen prettiger en langer in de wijk kunnen blijven wonen.

Ten behoeve van 93 appartementen gelegen aan de Ruttensingel, Meester Ulrichweg, Asterstraat, Anjelierenweg, Heimoweg en een nader te benoemen nieuw aan te leggen weg heeft het college van burgemeester en wethouders hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 31 januari tot en met 12 maart 2020 ter inzage. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu aan de raad worden voorgelegd voor vaststelling.

Na vaststelling wordt het plan ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. Alleen mensen die kunnen aantonen dat zij niet in staat waren tijdig een zienswijze in te dienen, kunnen binnen deze termijn beroep indienen bij de Raad van State.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan De Blauwe Loper, NL.IMRO.0935. bpDeBlauweLoper-vg01 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen, met inbegrip van kleine tekstuele aanpassingen;
2. Dat voor het bestemmingsplan De Blauwe Loper de volgende ondergrond is gebruikt:
o_NL.IMRO.0935. bpDeBlauweLoper-ow01.dwg;
3. Dat voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan moet worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.



1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Woningstichting Servatius uit Maastricht heeft het voornemens om de buurt Blauwdorp in de wijk Mariaberg grondig te herstructureren. Doel van de beoogde herstructurering is het verbeteren van de leefbaarheid door 'lucht' te brengen in de buurt; groen en ruimte voor ontmoeting, verbetering van de verbindingen tussen de buurten en een ruimtelijk-functionele verbinding met de binnenstad. Verder wordt beoogd om een duurzame en meer gedifferentieerde woningvoorraad te realiseren waardoor mensen prettiger en langer in de wijk kunnen blijven wonen.

Deze ambitie heeft geresulteerd in een totaalplan van sloop en nieuwbouw van andere typen woningen, renovatie en verduurzaming van woningen. De herstructurering omvat de sloop van 138 woningen en het terugbouwen van maximaal eenzelfde aantal woningen. Verder zal een nieuw stadspark gerealiseerd worden en een nieuwe verbinding voor fietsers en voetgangers tussen de buurten en de binnenstad. Deze nieuwe langzaamverkeersverbinding, die de Blauwe Loper wordt genoemd, is al in de structuurvisie van de gemeente Maastricht opgenomen als één van de prioritaire projecten van de stad.

2. Gewenste situatie.

De herstructurering van het plangebied past niet binnen de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer' van het bestemmingsplan 'Maastricht West'. De planregels van deze bestemming staan nieuwbouw uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw'. Deze aanduiding is nergens aanwezig binnen het plangebied. Ook mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven. Het stedenbouwkundige plan voorziet echter op diverse plaatsen in woongebouwen met een groter aantal bouwlagen dan thans (2) is toegestaan. Verder is de aanleg van openbare wegen en openbare fiets- en voetpaden binnen deze woonbestemming niet toegestaan. Dat geldt eveneens voor de aanleg van openbare groenvoorzieningen.

Het realiseren van de eerder genoemde ontwikkeling is, vanwege de strijdigheid met het betreffende bestemmingsplan, niet mogelijk. Het bestemmingsplan 'Maastricht West' kent geen afwijkings-of wijzigingsbevoegdheden waarmee het stedenbouwkundige plan gerealiseerd kan worden. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie is derhalve noodzakelijk.

De specifieke toegevoegde regeling uit de diverse facetbestemmingsplannen, zullen in het nieuwe bestemmingsplan 'De Blauwe Loper' worden opgenomen.



Indicatoren.

- De Blauwe Loper is een nieuwe doorgaande route door de wijk voor langzaam verkeer. Deze route koppelt Mariaberg in één lijn met de Binnenstad. Door hier een opening te maken tussen de Proosdijweg en de Ruttensingel, ontstaat er ruimte voor de verbinding door de wijk. De opening geeft ook ruimte om aansluitend een nieuw buurtpark te realiseren met wonen rondom. Er ontstaat lucht, licht en ruimte midden in de wijk waardoor een belangrijk nieuw oriëntatiepunt ontstaat. De route loopt langs het buurtpark en zorgt voor een goede ontsluiting en aanloop naar het nieuwe buurtpark.
- de sloop van 138 verouderde tuindorp woningen zorgt voor de nodige ruimte, maar ook voor nieuwe bouwlocaties aan het nieuwe park. Hier worden op vier bouwkvavels nieuwe sociale huur appartementen gebouwd. Voor de woningdifferentiatie en de doorstroming in de wijk is het van belang om nieuwe appartementen te bouwen.

3. Argumenten.

1.1 Bij de ontwikkeling en realisatie van het plan zal de methodiek van gasloos toegepast worden. Tevens is er het voornemen tot het plaatsen van zonnepanelen op de daken van de woningen binnen het exploitatiegebied. De woningstichting heeft de ambitie om bij de bouw van de woningen te voldoen aan de wettelijke BENG criteria (energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie). Ongeacht de daarvoor benodigde maatregelen dient bij de bouw gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel als mogelijk vermeden worden.

1.2 Door de aanpak van Blauwdorp en aanleg van de Blauwe Loper ontstaat er een andere verdeling van de openbare ruimte. Er is sprake van een toename van groene openbare ruimte (verwachting 5500 m²). De m² verharding voor het nieuwe fiets- en wandelpad worden ook toegevoegd. Bij het ontwerpproces zijn de diverse disciplines nauw betrokken (verkeer, groen, stedenbouw).

2. De ondergrond waarop het plan is vastgesteld maakt geen deel uit van de set van bronbestanden. De bronhouder moet desgewenst het plan wel kunnen tonen op de ondergrond waarop het is vastgesteld en moet tevens deze ondergrond kunnen aanleveren aan de Raad van State bij geschillen. Zowel bij de gegevens van het plangebied (die worden opgeslagen in de GML) als in het vaststellingsbesluit moet de verwijzing naar de ondergrond worden opgenomen in combinatie met de peildatum waarop het plan is opgesteld.



3. Tussen de woningstichting Servatius en de gemeente Maastricht is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld en de planschaderisico is afgewenteld op de initiatiefnemer.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.

5. Financiën.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Tussen woningstichting Servatius en de gemeente Maastricht is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten van de planontwikkeling komen voor zijn rekening en ook de planschaderisico is op de woningstichting afgewenteld.

6. Vervolg.

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 zendt het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg aan gedeputeerde staten en de inspecteur.

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



Voorafgaande aan de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt de kennisgeving gepubliceerd in de Staatscourant, de Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP) 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.

7. Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten, zoals voorgeschreven in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening zowel analoog als digitaal ter inzage gelegd gedurende zes weken. Tijdens deze periode kon een ieder zijn zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar maken. Ook de vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt zoals beschreven in de Wet ruimtelijke ordening.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,
R.E.C. Kleijnen.

De Burgemeester,
J.M. Penn-te Strake.



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 12 mei 2020, organisatieonderdeel
BO Ruimte, no. 2020-12718;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan De Blauwe Loper, NL.IMRO.0935. bpDeBlauweLoper-vg01 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen, met inbegrip van kleine tekstuele aanpassingen;
2. Dat voor het bestemmingsplan De Blauwe Loper de volgende ondergrond is gebruikt:
o_NL.IMRO.0935. bpDeBlauweLoper-ow01.dwg;
3. Dat voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan moet worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 16 juni 2020.

de griffier,

de voorzitter,