



Raadsvergadering	19 april 2022
Volgnummer	13-2022
Onderwerp	Vaststellen Bestemmingsplan Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2022.05978
Collegevergadering	15 maart 2022
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	P Nutters Telefoonnummer: 043-350 5038 Peter.Nutters@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Zienswijzenrapport bijlage 3 Lijst van wijzigingen bijlage 4 Ontwerpbestemmingsplan Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van B&W vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2 vast te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridisch kader voor de bouw van 336 woningen, verdeeld over drie bouwblokken (scheggen 1a, 1b en scheg 2) aan de Terblijterweg/Olympiaweg in het Geusseltpark.

Ter uitvoering van het collegebesluit van 2 november 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2 met ingang van 12 november tot en met 23 december 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en binnen die termijn zijn 16 zienswijzen ingediend. In de bij dit



raadsvoorstel behorende zienswijzennota zijn deze geanonimiseerd weergegeven en is een reactie op alle zienswijzen gegeven. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast geeft de nadere uitwerking van de bouwplannen aanleiding om een paar ambtshalve aanpassingen door te voeren op de verbeelding en in de planregels. Ook in de toelichting zullen redactionele aanpassingen worden verricht. Hier wordt verwezen naar de Zienswijzenrapport en de Lijst van wijzigingen die als bijlagen 2 en 3 horen bij dit voorstel aan uw raad.

Beslispunten

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen, zoals opgenomen in het zienswijzenrapport (bijlage 2 van dit raadsvoorstel);
2. Het bestemmingsplan Geusselpark Scheggen 1a, 1b en 2 gewijzigd vaststellen met inbegrip van de lijst van wijzigingen behorende bij dit raadsvoorstel (bijlage 3), digitaal bekend als NL.IMRO.0935.bpGeussParkS1a1b2-vg01 waarbij de volgende ondergrond is gebruikt: o_NL.IMRO.0935.bpGeussParkS1a1b2-ow01.dwg;
3. Te bepalen dat voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

De basis voor de ontwikkeling van de woningbouw is opgenomen in het masterplan Geusselpark uit 2005 (gevolgd door een update in 2011). Verder zijn er contractuele afspraken gemaakt over deze ontwikkeling tussen de gemeente Maastricht en de huidige grondeigenaar. Gezien de lage score van de Geusselt in de gemeentelijke Woonprogrammering in die tijd (2010), was er geen ruimte om nog meer woningen te realiseren. Op basis van de door de raad op 27 maart 2021 vastgestelde Woonprogrammering zijn er thans wel voldoende mogelijkheden voor de ontwikkeling van de scheggen 1A, 1B en 2.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridisch kader voor de bouw van 336 woningen, verdeeld over drie bouwblokken (scheggen 1a, 1b en scheg 2) aan de Terblijterweg/Olympiaweg in het Geusselpark. Deze bouwblokken zullen worden ontwikkeld als onderdeel van het woongebied in het Geusselpark, naast de in 2009 opgeleverde scheg 3 aan de Atletenbaan. Met de realisering van de scheggen 1a, 1b en 2 wordt dit woongebied voltooid.



Op 2 november 2021 heeft ons college een exploitatieovereenkomst gesloten met de huidige grondeigenaar en het ontwerpbestemmingsplan Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2 vrijgegeven voor de terinzagelegging.

De raad is op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

2. Gewenste situatie.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de juridische basis voor de beoogde woningbouw op deze locatie. Met dit bestemmingsplan wordt de afronding van het masterplan Geusselt weer een stuk dichterbij gebracht.

Indicatoren.

Niet van toepassing.

3. Argumenten.

1.1 Deze bouwblokken zullen worden ontwikkeld als onderdeel van het woongebied in het Geusseltpark, naast de in 2009 opgeleverde scheg 3 aan de Atletenbaan. Met de realisering van de scheggen 1a, 1b en 2 wordt dit woongebied voltooid.

1.2 Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van de herstructurering voor het betreffende deel van het woongebied Geusseltpark.

1.3 De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast geeft de nadere uitwerking van de bouwplannen aanleiding om een paar ambtshalve aanpassingen door te voeren op de verbeelding en in de planregels. Zo worden op een aantal plekken grenzen van de bestemmingsvlakken overschreden. De verbeelding zal op deze punten worden aangepast.

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 Bouwinvest Development BV 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.

Niet van toepassing.

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 zenden het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg aan gedeputeerde staten en de inspecteur. De provincie kan desgevraagd instemmen met een vervroegde publicatie als de wijzigingen geen zaken betreffen die het provinciaal beleid raken.

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 en de Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP).



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 eenieder een 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,
G.J.C. Kusters

De Burgemeester,
J.M. Penn-te Strake

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 15 maart 2022; organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2022.05978;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen, zoals opgenomen in het zienswijzenrapport (bijlage 2 van dit raadsvoorstel);
2. Het bestemmingsplan Geusselpark Scheggen 1a, 1b en 2 gewijzigd vaststellen met inbegrip van de lijst van wijzigingen behorende bij dit raadsvoorstel (bijlage 3), digitaal bekend als NL.IMRO.0935.bpGeussParkS1a1b2-vg01 waarbij de volgende ondergrond is gebruikt:
o_NL.IMRO.0935.bpGeussParkS1a1b2-ow01.dwg;
3. Te bepalen dat voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt 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 19 april 2022.

de griffier,

H.J. Bodewitz

de voorzitter,

J.M. Penn-te Strake

Raadsbesluit

Bijlage 2 bij voorstel aan de raad Vaststellen Bestemmingsplan Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2

ZIENSWIJZEN RAPPORT ten behoeve van de ingekomen zienswijzen inzake het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2’

Datum: 15 februari 2022

Tegen het ontwerpbestemmingsplan ‘Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2’ zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

- De heer [REDACTED], namens Gedeputeerde Staten van Limburg, per e-mail 29 november 2021, reg. nr. 2021.33812 en 2021.33813, hierna te noemen reclamant 1;
- [REDACTED], bij brief d.d. 29 november 2021, ontvangen 1 december 2021, reg. nr. 2021.34317, hierna te noemen reclamant 2;

- De heer en mevrouw [REDACTED]
[REDACTED], bij brief d.d. 29 november 2021, ontvangen 1 december 2021, reg. nr. 2021.34311, hierna te noemen reclamant 3;
- De heer en mevrouw [REDACTED] en [REDACTED]
[REDACTED], bij brief d.d. 27 november 2021, ontvangen 29 november 2021, reg. nr. 2021.34307 en 2021.34308, hierna te noemen reclamant 4;
- [REDACTED], bij brief d.d. 28 november 2021, ontvangen 29 november 2021, reg. nr. 2021.34310 en 2021.34312, hierna te noemen reclamant 5;
- [REDACTED], bij brief d.d. .. november 2021, ontvangen 29 november 2021, reg. nr. 2021.34313 en 2021.34315, hierna te noemen reclamant 6;
- De heer [REDACTED], en [REDACTED],
[REDACTED], bij brief d.d. 29 november 2021, ontvangen 29 november 2021, reg. nr. 2021.34318 en 2021.34319, hierna te noemen reclamant 7;
- [REDACTED], bij brief d.d. 2 december 2021, ontvangen 7 december 2021, reg. nr. 2021.35302, hierna te noemen reclamant 8;
- [REDACTED], bij brief d.d. 2 december 2021, ontvangen 7 december 2021, reg. nr. 2021.35294, hierna te noemen reclamant 9;

- [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]
[REDACTED], bij brief d.d. 28 november 2021, ontvangen 7 december 2021, reg. nr. 2021.35292, hierna te noemen reclamant 10;
- De heer [REDACTED], bij brief d.d. 28 november 2021, ontvangen 7 december 2021, reg. nr. 2021.35284, hierna te noemen reclamant 11;
- De heer [REDACTED], bij brief d.d. 2 december 2021, ontvangen 9 december 2021, reg. nr. 2021.35276, hierna te noemen reclamant 12;
- [REDACTED], bij brief d.d. 8 december 2021, ontvangen 14 december 2021, reg. nr. 2021.35662, hierna te noemen reclamant 13;
- [REDACTED], bij brief d.d. .. december 2021, ontvangen 14 december 2021, reg. nr. 2021.35660, hierna te noemen reclamant 14;
- De heer [REDACTED], bij brief d.d. .. december 2021, ontvangen 20 december 2021, reg. nr. 2021.36359, hierna te noemen reclamant 15;
- Mevrouw [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]
[REDACTED] bij brief d.d. 18 december 2021, ontvangen 20 december 2021, reg. nr. 2021.36362, hierna te noemen reclamant 16.

1. Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten

Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2’ heeft met ingang van vrijdag 12 november 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon eenieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Maastricht kenbaar maken. 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. De kennisgeving is op donderdag 11 november 2021 gepubliceerd in de Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP) en de Staatscourant.

De termijn van de terinzagelegging eindigde derhalve op donderdag 23 december 2021.

Gelet op de verzendtheorie is een zienswijze tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De e-mails met de zienswijzen van de provincie Limburg en de ingekomen brieven van de bewoners van de Atletenbaan zijn voor het einde van de terinzagelegging ontvangen.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve in zoverre ontvankelijk.

Alle zienswijzen van de bewoners van de Atletenbaan zijn gelijklopend. Alleen reclamant 6 heeft de zienswijze met betrekking tot parkeren aangepast. Eén van de twee indieners van de zienswijze ‘reclamant 7’ heeft een tweede, aanvullende, zienswijze ingediend en wordt daarmee reclamant 15.

2. Ambtelijke overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen

Reclamant 1

(e-mail d.d. 29 november 2021, reg. nr. 2021.33812 en 2021.33813)

Zienswijzen:

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. Er is geen aanleiding om ten aanzien van dit plan een inhoudelijke zienswijze in te dienen.

Overweging.

Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reclamanten 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 en 16

(brief d.d. 29 november 2021, reg. nr. 2021.34317, brief d.d. 29 november 2021, reg. nr. 2021.34311, brief d.d. 27 november 2021, reg. nr. 2021.34307 en 2021.34308, brief d.d. 28 november 2021, reg. nr. 2021.34310 en 2021.34312, brief d.d. 29 november 2021, reg. nr. 2021.34318 en 2021.34319, brief d.d. 2 december

2021, reg. nr. 2021.35302, brief d.d. 2 december 2021, reg. nr. 2021.35294, brief d.d. 28 november 2021, reg. nr. 2021.35292, brief d.d. 28 november 2021, reg. nr. 2021.35284, brief d.d. 2 december 2021, reg. nr. 2021.35276, brief d.d. 8 december 2021, reg. nr. 2021.35662, brief d.d. .. december 2021, reg. nr. 2021.35660, brief d.d. 18 december 2021, reg. nr. 2021.36362)

Zienswijzen:

1. Informatieverstrekking RO-groep aan de pers

In dit artikel staan twee feitelijke onjuistheden. Cour Renoir zou bestaan uit 103 koopappartementen. Dit klopt niet: er zijn 16 koopappartementen en 87 huurappartementen.

Verder wordt vermeld dat in het ontwerpbestemmingsplan de reguliere appartementen 75 tot 120 m² beslaan. Ook dit is een feitelijke onjuistheid. Pagina 37 van de toelichting op het bestemmingsplan geeft aan dat de reguliere appartementen een oppervlakte hebben van 75 en 82 m².

Navraag bij de journalist dhr. [REDACTED] leert dat het concept van krantenartikel ter inzage is gegeven aan de RO-groep. Aan hem is vervolgens medegedeeld dat er geen feitelijke onjuistheden in stonden.

2. Geen eenzijdige woningbouw

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt door de realisering van 173 kleine woningen in de sociale huursector tegemoetgekomen aan de behoefte in Maastricht meer woningen voor starters en één- en tweepersoons huishoudens te realiseren.

Met nog eens 80 woningen in de zorggeschikte huisvesting, waarvan 29 in de sociale huursector, wordt ook voor deze categorie in een stedelijke leemte voorzien. Daardoor valt 60% van de geplande nieuwbouw in de sociale huursector. Verder komen er 83 woningen van normale tot bescheiden omvang, die als “residential” worden gekenmerkt.

Ingeklemd tussen Wittevrouwenveld en Nazareth, wijken met veel sociale woningbouw, en het woonwagenkamp zien reclamanten, bewoners van Cour Renoir, bepaald geen redelijke verdeling van sociale woningbouw over de stad. De gemeente Maastricht hanteert in haar potloodschets van mei 2021 *) de volgende stelling: “door het spreiden van de uitbreidingsopgave voor sociale woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan de stedelijke doelstelling van gemengde wijken”. Reclamanten constateren bij realisering van dit plan een tegenspraak met deze stelling.

3. Geen doorgaand verkeer op de Atletenbaan

Uit de plannen valt af te leiden dat voorzien wordt in het doortrekken van de Atletenbaan langs de nieuw te bouwen appartementen om deze zo te laten aansluiten op de Olympiaweg.

Indien de Atletenbaan wordt doorgetrokken langs de nieuwe appartementen, zal dit naar de mening van reclamanten leiden tot een onaanvaardbare verkeerstoename. Het zeer intensieve verkeer van halen en brengen van kinderen naar en van het UWC leidt frequent tot verkeerscongestie in de aansluitingen Atletenbaan-Discusworp en Discusworp-Terblijterweg. De Atletenbaan zal mogelijkerwijze gekozen worden als alternatieve route tussen Discusworp en de Olympiaweg.

Reclamanten pleiten ervoor dat het nieuwe deel, uitkomend op de Olympiaweg, voor het autoverkeer niet direct wordt aangesloten op de Atletenbaan. Daarmee wordt voorkomen dat er een ongewenste toename van het verkeer langs de appartementen ontstaat. Automobilisten blijven dan gebruik maken van de Terblijterweg en er hoeft geen ingewikkelde oplossing verzonnen te worden voor de kruising met het bestaande fietspad (dat overigens wederrechtelijk door tientallen brommers bereden wordt) en het voetpad.

Reclamanten pleiten voor een aparte toegangsweg vanaf de Olympiaweg, met een eigen naam, zodat er geen onnodige verkeersbewegingen zullen ontstaan door een niet geactualiseerde navigatieapparatuur.

4. Onvoldoende parkeerplaatsen

Voor de in totaal 336 woningen in het plan wordt een nieuwe parkeernorm gehanteerd, waarbij het parkeren voor bezoekers niet wordt betrokken. Immers volgens de oude norm zouden er 576 parkeerplaatsen moeten komen, volgens de nieuwe die op 2 december 2021 ingaat 302. Het worden er 233. Voor het parkeren van de bezoekers komt het stadionplein in aanmerking.

Of het autobezit zal dalen, valt nog te bezien. Het niet doortrekken van de Atletenbaan voor autoverkeer zal in ieder geval voorkomen dat de bestaande parkeerplaatsen voor bezoekers van onze appartementen bezet zullen worden door bewoners van de nieuwe appartementen.

Om het autobezit te laten dalen is een hoogwaardig openbaar vervoer noodzaak. Een frequentie van twee bussen per uur overdag en een bus per uur in de avonduren kan niet als hoogwaardig openbaar vervoer gezien worden.

5. Voorzieningen voor verhuisbewegingen

In Cour Renoir is er geen rekening gehouden met een toegangsweg voor verhuishagens. Reclamanten benadrukken dat via de fietspaden bij een verhuizing in de huurappartementen een verhuishagen het Geusselpark in wordt gereden, meestal over de groenvoorzieningen heen. En vanaf de grasvelden wordt via een autolift de huisraad aan- of afgevoerd.

Reclamanten verzoeken de verhuisproblematiek expliciet op te nemen in het bestemmingsplan Geusselpark Scheggen 1a, 1b en 2 van 22-10-2021. Tevens zou aandacht voor een oplossing van de aan- en afvoer bij verhuizingen in Cour Renoir meer dan welkom zijn.

6. Respecteren bestaand groen en herplantplicht voor in het verleden gekapte bomen

Op 17 november 2021 heeft er een gesprek plaatsgevonden met een delegatie van bewoners van Cour Renoir en vertegenwoordigers van de RO-groep. Opvallend is het ontbreken van een inventarisatie van de groenvoorziening en de gevolgen in het ontwerp BP. Er is de reclamanten medegedeeld dat dit nog onderdeel uitmaakt van een nadere studie.

Bij de overdracht van de gronden van de Gemeente aan Bouwinvest eiste laatstgenoemde een bouwrijpe oplevering van de grond. Daartoe zijn destijds vijf grote platanen en een groot aantal eiken gerooid. Bezwaar van de zijde van reclamanten is niet gehonoreerd. Nu is er de kans om voor de reeds gerooide bomen opnieuw in het plan op te nemen, conform de gemeentelijke herplantplicht.

Reclamanten verzoeken de gemeente om aandacht te besteden aan het respecteren en optimaliseren van de bestaande groenvoorzieningen. Het heeft jaren geduurd voordat reclamanten met de gemeente afspraken hebben kunnen maken over het planten van bomen en het maaien van de grasvelden.

Overweging.

1. Informatieverstrekking RO-groep aan de pers

Het krantenbericht in de Limburger over het aantal koopappartementen in het naastgelegen complex aan de Atletenbaan en de maatvoering van de in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan geprojecteerde appartementen is door een journalist geschreven en niet afkomstig van het college. De plicht van de overheid om te zorgen dat het onderhavige plan voldoende kenbaar is, is aan voldaan door deze te publiceren in www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Geusselt Scheggen 1a, 1b en 2’ is ook op de wettelijke voorgeschreven wijze bekendgemaakt. In de regels van het bestemmingsplan wordt in samenhang met de verbeelding vastgelegd wat de maximale planologische mogelijkheden voor dit plangebied worden.

2. Geen eenzijdige woningbouw

Reclamant geeft aan dat een tegenstelling wordt geconstateerd met de stelling “door het spreiden van de uitbreidingsopgave voor sociale woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan de stedelijke doelstelling van gemengde wijken” bij realisering van dit plan. Er is geen sprake van een tegenstelling, omdat in de Geusselt tot nu toe vooral middenhuur woningen zijn gerealiseerd. Een deel sociale huur is hier

een mooie toevoeging aan en doet ook recht aan de hoge vraag naar betaalbare huurwoningen in de stad. Reclamant geeft daarnaast aan dat de Geusselt wordt omringd door grote aantallen sociale huurwoningen. In Wittenvrouwenveld zijn nu 49% van de woningen in het bezit van een woningcorporatie en in Nazareth 65%. Er zijn ook buurten in Maastricht met percentages die veel hoger liggen, zoals Pottenberg (84%), Malpertuis (83%) en Caberg (75%). Daarom is in de woonprogrammering Maastricht afgesproken om in Maastricht de sociale huur beter te verdelen door bij nieuwbouw minimaal 60% betaalbaar te laten realiseren. Dit is in lijn met de door reclamant geciteerde potloodschets om deze opgave te spreiden. Dit plan voldoet aan deze eis voor minimaal 60% betaalbare woningen.

3. Geen doorgaand verkeer op de Atletenbaan

In het geval dat de Atletenbaan doorgetrokken zou worden bestaat volgens ons een kleine kans op een beperkte toename van het verkeer op de Atletenbaan. Doortrekking zou zeker niet leiden tot een onaanvaardbare verkeerstoename.

De Atletenbaan sluit aan op de Discusworp op 28m voor de stopstreep bij de verkeerslichten. Dit betreft een lengte van ca. 4 voertuigen. Mensen die de drukte willen omzeilen bij het weggrijden van het parkeerterrein bij de sportvelden/zwembad en het UWC, behalen geen tijdswinst in het gebruik van de Atletenbaan. De langste wachttijd hebben zij reeds gehad op het moment dat ze de mogelijkheid hebben de Atletenbaan in te slaan. Vervolgens komt men uiteindelijk weer in een wachtrij voor de verkeerslichten op het kruispunt Terblijterweg – Olympiaweg. Dit zal dus niet zorgen voor extra verkeer.

Rondom de haal- en brengtijden is het rondom het UWC kortstondig druk. De verkeerssituatie wordt gemonitord door school en waar mogelijk aangepast in overleg

met de gemeente. Ouders worden verzocht op het centrale parkeerterrein bij de sportvelden/zwembad te parkeren. De kans bestaat dat enkele ouders op de Atletenbaan gaan parkeren om de drukte bij het wegrijden te omzeilen. Wij verwachten echter dat het aantal ouders dat dit zal doen klein is, om twee redenen:

1. De loopafstand vanaf de Atletenbaan naar UWC betreft minimaal 300m en vanaf het centrale parkeerterrein minimaal 200m.
2. Daarnaast zal de komende twee jaar betaald parkeren ingevoerd gaan worden op de Atletenbaan, terwijl het centrale parkeerterrein vooralsnog gratis blijft.

Ondanks dat de kans klein wordt geacht dat er op de Atletenbaan een verkeerstoename komt die hoger is dan alleen de verkeersaantrekkende werking van de woningbouw, is besloten om de Atletenbaan voor gemotoriseerd verkeer te knippen. Voetgangers, fietsers, stadsreiniging en hulpdiensten kunnen wel doorrijden. De kans dat ouders hier gaan parkeren blijft nog steeds aanwezig. Voor de bewoners van de Scheggen betekent dit dat zij voortaan slechts op één manier naar de hoofdwegen van de stad kunnen rijden. De keuze bij drukte rondom het stadion en rondom sportvelden/zwembad/UWC vervalft.

De bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ zal in het zuidoosten van het plangebied eerder voor grens van het plangebied ophouden en zullen de betreffende gronden een groenbestemming krijgen. In de planregel voor de bestemming ‘Groen’ zal worden opgenomen dat verhardingen ten behoeve van stadsreiniging en hulpdiensten en keerlussen voor de aansluitende bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ mogelijk worden gemaakt. (Hier wordt opgemerkt dat voorzieningen voor langzaam verkeer, zoals wandel- en fietspaden al in de bestemming ‘Groen’ mogelijk waren.)

De knip voor gemotoriseerd verkeer, anders dan voor stadsreiniging en hulpdiensten, kan mogelijk gemaakt worden door het plaatsen van een omklapbaar paaltje.

4. Onvoldoende parkeerplaatsen

De gemeentelijke parkeernormen zijn recent vernieuwd. Deze normen zijn gebaseerd op landelijke kencijfers en het autobezit in Maastricht. De oude parkeernormen bleken voor diverse functies te hoog. De berekeningen van de parkeerbehoefte met nieuwe en oude normen laten een groot verschil zien. Dit grote verschil bevestigt het beeld dat de doelgroepen die voorzien zijn een lager autobezit hebben, dan conform oude normen wordt berekend. Dit onderbouwt ook de toelichting van RHDHV op het lagere autobezit. Dit wil dus niet zeggen dat we inspelen op een toekomstig lager autobezit, maar op een reeds bestaand lager autobezit. Eventueel hoogwaardig openbaar vervoer speelt hierin geen rol. De hoeveelheid parkeerplaatsen kan nog verder verlaagd worden indien voor de bewoners alternatieve mobiliteitsconcepten en/of MaaS worden aangeboden.

Parkeerplaatsen voor bezoekers zijn rondom de panden voorzien, dus niet op het parkeerterrein van het stadion. Dit parkeerterrein biedt wel een mogelijkheid voor uitwijken bij onverwachte drukte.

5. Voorzieningen voor verhuisbewegingen

Oplossingen voor verhuizingen worden niet in het bestemmingsplan geregeld, maar we hebben dit wel onder de aandacht gebracht van de ontwikkelaar.

6. Respecteren bestaand groen en herplantplicht voor in het verleden gekapte bomen

Ten aanzien van de situatie waar reclamant naar refereert is toentertijd gehandeld conform de kapvergunning. Voor de bouw van de Scheggen 1a, 1b en 2 wordt indien nodig een kapvergunning aangevraagd en zal op grond van de geldende Bomenverordening Maastricht 2000 worden beoordeeld of sprake is van een herplantplicht. Er zal dienovereenkomstig worden gehandeld.

Reclamant 6

(brief d.d. .. november 2021, reg. nr. 2021.34313 en 2021.34315)

Zienswijzen:

Deze zienswijzen verschillen ten opzichte van voorgaande zienswijzen op maar één punt (geen doorgaand verkeer op de Atletenbaan).

Voor het overige wordt verwezen naar de voorgaande zienswijzen (informatieverstrekking RO-groep aan de pers, geen eenzijdige woningbouw, onvoldoende parkeerplaatsen, voorzieningen voor verhuisbewegingen, respecteren bestaand groen en herplantplicht voor in het verleden gekapte bomen) en de overwegingen daarover.

3. Geen doorgaand verkeer op de Atletenbaan

Uit de plannen valt af te leiden dat voorzien wordt in het doortrekken van de Atletenbaan langs de nieuw te bouwen appartementen om deze zo te laten aansluiten op de Olympiaweg.

Indien de Atletenbaan wordt doorgetrokken langs de nieuwe appartementen, zal dit naar de mening van reclamanten leiden tot een onaanvaardbare verkeerstoename. Het zeer intensieve verkeer van halen en brengen van kinderen naar en van het UWC leidt frequent tot verkeerscongestie in de aansluitingen Atletenbaan-Discusworp en Discusworp-Terblijterweg. De Atletenbaan zal mogelijkerwijze gekozen worden als alternatieve route tussen Discusworp en de Olympiaweg.

Reclamanten pleiten ervoor dat het nieuwe deel, uitkomend op de Olympiaweg, voor het autoverkeer niet direct wordt aangesloten op de Atletenbaan. Daarmee wordt voorkomen dat er een ongewenste toename van het verkeer langs de appartementen ontstaat. Automobilisten blijven dan gebruik maken van de Terblijterweg en een zeer gevaarlijke kruising met het huidige fiets/voetpad wordt voorkomen.

Verder zal de voorgestelde toegangsweg naar de Olympialaan tevens tot een verkeersgevaarlijk kruispunt leiden, omdat dit samenvalt met de uitrit van de Geusselt Stadion parking en de in/uitrit van de McDonalds drive in. Reclamant stelt voor om deze te verplaatsen naar de hoek Stadionweg. Deze aanpassing voorkomt tevens voor een groot deel mogelijk sluipverkeer richting Discusworp.

Overweging.

3. Geen doorgaand verkeer op de Atletenbaan

In het geval dat de Atletenbaan doorgetrokken zou worden bestaat volgens ons een kleine kans op een beperkte toename van het verkeer op de Atletenbaan. Doortrekking zou zeker niet leiden tot een onaanvaardbare verkeerstoename.

De Atletenbaan sluit aan op de Discusworp op 28m voor de stopstreep bij de verkeerslichten. Dit betreft een lengte van ca. 4 voertuigen. Mensen die de drukte willen omzeilen bij het weggrijden van het parkeerterrein bij de sportvelden/zwembad en het UWC, behalen geen tijdswinst in het gebruik van de Atletenbaan. De langste wachttijd hebben zij reeds gehad op het moment dat ze de mogelijkheid hebben de Atletenbaan in te slaan. Vervolgens komt men uiteindelijk weer in een wachtrij voor de verkeerslichten op het kruispunt Terblijterweg – Olympiaweg. Dit zal dus niet zorgen voor extra verkeer.

Rondom de haal- en brengtijden is het rondom het UWC kortstondig druk. De verkeerssituatie wordt gemonitord door school en waar mogelijk aangepast in overleg met de gemeente. Ouders worden verzocht op het centrale parkeerterrein bij de sportvelden/zwembad te parkeren. De kans bestaat dat enkele ouders op de Atletenbaan gaan parkeren om de drukte bij het weggrijden te omzeilen. Wij verwachten echter dat het aantal ouders dat dit zal doen klein is, om twee redenen:

1. De loopafstand vanaf de Atletenbaan naar UWC betreft minimaal 300m en vanaf het centrale parkeerterrein minimaal 200m.
2. Daarnaast zal de komende twee jaar betaald parkeren ingevoerd gaan worden op de Atletenbaan, terwijl het centrale parkeerterrein vooralsnog gratis blijft.

Ondanks dat de kans klein wordt geacht dat er op de Atletenbaan een verkeers-toename komt die hoger is dan alleen de verkeers aantrekkende werking van de woningbouw, is besloten om de Atletenbaan voor gemotoriseerd verkeer te knippen. Voetgangers, fietsers, stadsreiniging en hulpdiensten kunnen wel doorrijden. De

kans dat ouders hier gaan parkeren blijft nog steeds aanwezig. Voor de bewoners van de Scheggen betekent dit dat zij voortaan slechts op één manier naar de hoofdwegen van de stad kunnen rijden. De keuze bij drukte rondom het stadion en rondom sportvelden/zwembad/UWC vervalst.

De bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ zal in het zuidoosten van het plangebied eerder voor grens van het plangebied ophouden en zullen de betreffende gronden een groenbestemming krijgen. In de bestemming ‘Groen’ zal worden opgenomen dat verhardingen ten behoeve van stadsreiniging en hulpdiensten en keerlussen voor de aansluitende bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ mogelijk worden gemaakt. (Hier wordt opgemerkt dat voorzieningen voor langzaam verkeer, zoals wandel- en fietspaden al in de bestemming ‘Groen’ mogelijk waren.)

De knip voor gemotoriseerd verkeer, anders dan voor stadsreiniging en hulpdiensten, kan mogelijk gemaakt worden door het plaatsen van een omklapbaar paaltje.

Ten aanzien van de voorgestelde toegangsweg naar de Olympialaan kan het kruispunt op een veilige wijze worden vormgegeven. De verkeersveiligheid zal ontwerp-technisch niet in het geding zijn.

Reclamant 15

(brief .. december 2021, reg. nr. 2021.36359)

Zienswijzen:

In het overleg op 15 december 2021 met ambtenaren van de gemeente Maastricht is op het onderdeel differentiatie in woningbouw niet ingegaan. Reclamant wil hier nader op ingaan en hanteert daarbij de volgende uitgangspunten:

1. Voor de beoordeling van differentiatie wordt gebruik gemaakt van de info pagina van de gemeente Maastricht <https://allecijfers.nl/buurt>
2. Het nieuwe bestemmingsplan maakt deel uit van de wijk Wittevroutenveld. Maar voor een correcte verdeling van de woningen moeten de wijken Nazareth en Wittevroutenveld als één geheel beschouwd worden. Door de Terblijterweg ligt een indeling van het nieuwe bestemmingsplan behorende bij Nazareth meer voor de hand.

Maastricht bestaat formeel uit 44 buurten waarvan 42 bewoonde buurten. 32 wijken in Maastricht hebben een betere verdeling voor de verhouding koop- en huurwoningen. Nazareth/Wittevroutenveld heeft 22% koopwoningen. Het gemiddelde aantal koopwoningen in Maastricht bedraagt bijna 40%.

Door de bouw van de 336 woningen in het plangebied Geusselt Scheggen 1a, 1b en 2 wordt de verhouding nog slechter. 173 woningen hebben een oppervlakte van 25 tot 40 m². De doelgroep voor deze woningen zijn bewoners tot 23 jaar. Reclamant verwacht dat het college van B&W andere cijfers aan de gemeenteraad zal presen-

teren met een discussietactiek waarbij bewijzen, uitspraken of feiten selectief genoemd worden om een standpunt te verdedigen. De gemeenteraad wordt aan haar eigen raadsbesluit van 9 februari 2021 herinnerd:

Spreiding voorraad in stad en regio

In het kader van de in het Coalitieakkoord opgenomen doelstelling van een ongedeelde, sociale en saamhorige stad en een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad op wijkniveau wordt deze uitbreidingsopgave bij voorkeur geconcentreerd in de wijken die nu een naar verhouding laag aandeel sociale huurwoningen kennen. In buurten met de hoogste percentages sociale huur wordt ingezet op verdere woningdifferentiatie. Instrumenten hiervoor zijn huurdifferentiatie, sloop en vervangende nieuwbouw, verkoop en de woonruimteverdeling (toewijzingsbeleid, eigen inplaatsing, (afwijken van) passend toewijzen.

Reclamant vraagt de gemeenteraad om te handelen naar haar besluit over de woonprogrammering.

Overweging.

Er wordt gehandeld in lijn met het raadsbesluit Woonprogrammering dat vooral vraagt om meer betaalbare (huur)woningen. In Wittenvrouwenveld zijn nu 49% van de woningen in het bezit van een woningcorporatie en in Nazareth 65%. Er zijn ook buurten in Maastricht met percentages die veel hoger liggen, zoals Pottenberg (84%), Malpertuis (83%) en Caberg (75%). Om in heel Maastricht de sociale huur beter te kunnen verdelen is daarom afgesproken dat er bij nieuwbouw minimaal

60% betaalbaar – zowel huur als koop – moet worden gerealiseerd. Daarbij proberen we te zorgen voor een menging van het woningaanbod. In dit project vindt een dergelijke menging tussen goedkope en middenhuur plaats. In de Geusselt zijn daarnaast tot nu toe vooral middenhuur woningen, en enkele koopwoningen, gerealiseerd. Sociale huur is hier een mooie toevoeging aan en doet ook recht aan de hoge vraag naar betaalbare huurwoningen in de stad.

Samenvatting ambtelijke conclusies:

In de door de reclamanten kenbaar gemaakte zienswijzen zijn termen aanwezig tot het aanpassen van het bestemmingsplan: de bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ zal in het zuidoosten van het plangebied eerder voor grens van het plangebied ophouden en zullen de betreffende gronden een groenbestemming krijgen. In de bestemming ‘Groen’ zal worden opgenomen dat verhardingen ten behoeve van stadsreiniging en hulpdiensten en keerlussen voor de aansluitende bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ mogelijk worden gemaakt.

3. Ambtelijk voorgestelde wijzigingen

De nadere uitwerking van de bouwplannen geeft aanleiding om een paar ambtshalve aanpassingen door te voeren op de verbeelding en in de planregels. Op een aantal plekken worden grenzen van de bestemmingsvlakken overschreden:

- Inrit parkeergarage: vanwege het oplossen van een brandveiligheidsissue is de inrit naar de parkeergarage iets verschoven van onder de toren, naar net naast de toren. Hierdoor zal de wegbestemming iets verschoven moeten worden op de verbeelding;
- Scheg 1A: De door het bouwbesluit voorgeschreven breedte van de trappen zorgt ervoor dat het trappenhuis circa 0,5m over de grens van het bestemmingsvlak gaat;
- Scheg 1A kop: Scheg 1A is altijd al een kop voorzien die verder uitsteekt richting Olympiaweg. Door een noodzakelijke verdikking van de woningscheidende wanden en de wens om de woningen even groot te houden, komt de kop van scheg 1A circa 1m verder naar voren dan in het schetsontwerp voorzien en wordt het bestemmingsvlak overschreden.

De verbeelding zal op deze ambtelijk voorgestelde punten worden aangepast.

Verder wordt ambtelijk voorgesteld om in de planregels de meest recente begrippen en de standaardregel voor Archeologie op te nemen. Ook om naar aanleiding van de verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 in de begrippen de instandhoudingstermijn van 15 jaar voor sociale huur en de instandhoudingstermijn van 5 jaar voor sociale koop op te nemen. Daarnaast is het voorstel om flexibiliteitsbepalingen op te nemen voor het overschrijden van grenzen mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt. In de parkeerregels zal vervolgens verwezen moeten worden naar het recent vastgestelde parkeernormenbeleid.

De toelichting zal redactioneel worden aangepast waarbij ook in wordt gegaan op de bovenstaande wijzigingen.

Bijlage 3 bij voorstel aan de raad Vaststellen Bestemmingsplan Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2

Lijst van wijzigingen

Als gevolg van de ingediende zienswijzen en de ambtelijk voorgestelde wijzigingen wordt voorgesteld om de volgende aanpassingen te verrichten:

1. Verbeelding:

De wegbestemming van de inrit naar de parkeergarage zal iets verschoven worden van onder de toren, naar net naast te toren.

Het trappenhuis van scheg 1A zal worden verbreed en daarvoor wordt het bestemmingsvlak circa 0,5m vergroot.

Het bestemmingsvlak bij de kop van scheg 1A wordt circa 1m naar voren vergroot.

De Verkeersbestemming zal in het zuidoosten van het plangebied eerder voor grens van het plangebied ophouden en zullen de betreffende gronden een groenbestemming krijgen.

In de bijlage bij deze Lijst van wijzigingen treft u een tekening waar de aanpassingen op de verbeelding - ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - zijn omcirkeld.

2. Planregels:

In het planregels worden de meest recente begrippen en voor Archeologie de standaardregel opgenomen. Ook wordt naar aanleiding van de verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 in de begrippen de instandhoudingstermijn van 15 jaar voor sociale huur en de instandhoudingstermijn van 5 jaar voor sociale koop opgenomen. Ook worden de flexibiliteitsbepalingen opgenomen voor het overschrijden van grenzen mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt. Ook zal in de parkeerregels verwezen worden naar het recent vastgestelde parkeernormenbeleid.

Artikel 1.7 additionele voorzieningen luidt nu:

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; hieronder zijn in ieder geval begrepen plastieken, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken, abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen, met uitzondering van parkeergarages.

Artikel 1.7 zal luiden:

1.7 additionele voorzieningen:

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; hieronder zijn in ieder geval begrepen plastieken, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken, abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes, voetgangersliften, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen, ondergrondse en bovengrondse stallingsvoorzieningen voor

(brom-, snor- en motor-) fietsen, ondergrondse en bovengrondse afvalvoorzieningen en parkeervoorzieningen voor auto's, met uitzondering van parkeergarages.

Artikel 1.9 archeologische zone luidt nu:

gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde - archeologische zone a’ (in en binnen een straal van 50 m om bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten alsmede het gebied binnen de eerste stadsmuur), ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde - archeologische zone b’ (tussen de eerste en tweede stadsmuur alsmede historische dorpskernen) of ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde - archeologische zone c’ (buiten de tweede stadsmuur), waarbinnen respectievelijk verschillende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gelden, als omschreven in de beleidsnota “Springlevend Verleden Maastricht 2008” alsmede in deze regels.

Artikel 1.9 zal luiden:

1.9 archeologische zone:

gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde - archeologische zone a’ (in en binnen een straal van 50 meter om bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten alsmede het gebied binnen de tweede stadsmuur), ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde - archeologische zone b’ (historische dorpskernen) of ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde - archeologische zone c’ (buiten de tweede stadsmuur en buiten historische dorpskernen).

De volgende begrippen zullen worden toegevoegd:

1.xx archeologisch onderzoek:

onderzoek waarbij de archeologische waarden van een locatie of object worden geïnterpreteerd en in kaart worden gebracht, met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een archeologisch deskundige op het gebied van of namens de gemeente Maastricht.

1.xx behoud ex situ:

het door of namens het bevoegd gezag verwijderen van gedocumenteerd archeologisch materiaal van de vindplaats, eventueel gevolgd door het behoud daarvan elders.

1.xx behoud in situ:

behoud van gedocumenteerd archeologisch materiaal op de vindplaats.

1.xx cultureel erfgoed:

alle materiële getuigenissen uit het verleden die de samenleving van belang vindt om te conserveren, te onderzoeken, te presenteren en over te informeren.

Artikel 1.52 sociale woning luidt nu:

een sociale woning kan een sociale huurwoning of een sociale koopwoning zijn.
Hieronder worden verstaan:

Sociale huurwoning:

Een woning waarbij de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen maximaal het bedrag zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (prijspeil 2021: € 752,33) bedraagt. De doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aangemerkt als huishoudens met een jaarlijks bruto-inkomen van hoogstens de DAEB-norm.

Sociale koopwoning:

Een sociale koopwoning met een aankoopprijs die de landelijk vastgestelde NHG-grens niet overschrijdt (prijspeil 2021: € 325.000).

Artikel 1.52 (voor vernummering) zal luiden:

1.52 sociale woning:

een sociale woning kan een sociale huurwoning of een sociale koopwoning zijn.

Hieronder worden verstaan:

Sociale huurwoning:

een woning waarbij de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen maximaal het bedrag zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag bedraagt. De doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aangemerkt als huishoudens met een jaarlijks bruto-inkomen van hoogstens de DAEB-norm, waarbij de instandhouding voor ten minste 15 jaar na ingebruikname is verzekerd.

Sociale koopwoning:

een sociale koopwoning met een aankoop prijs die de landelijk vastgestelde NHG-grens niet overschrijdt, waarbij de instandhouding voor ten minste 5 jaar na ingebruikname is verzekerd.

In **artikel 3 Groen** zal in de bestemmingsomschrijving een toevoeging komen. De bestemmingsomschrijving in artikel 3 Groen luidt nu:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parken;
- c. plantsoenen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. speelvoorzieningen en hangplekken;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen voor langzaam verkeer, zoals wandel- en fietspaden;
- h. additionele voorzieningen.

De bestemmingsomschrijving in artikel 3 zal luiden:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parken;
- c. plantsoenen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. speelvoorzieningen en hangplekken;

- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen voor langzaam verkeer, zoals wandel- en fietspaden;
- h. verhardingen ten behoeve van stadsreiniging en hulpdiensten en keerlussen voor de aansluitende bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied';
- i. additionele voorzieningen.

In **artikel 6.4 Afwijken van de bouwregels** zal een tweede lid worden toegevoegd.

Artikel 6.4 Afwijken van de bouwregels luidt nu:

Artikel 6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

artikel 6 lid 2.5 sub b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- b. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- c. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
- d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

In artikel 6.4 Afwijken van de bouwregels zal een tweede lid worden toegevoegd:

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regels voor overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor

zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 1 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 5% worden vergroot, mits voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 8 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie zal worden aangepast naar de huidige standaard (juli 2020). Artikel 8 luidt nu:

Artikel 8 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming van de op die gronden aanwezige archeologische waarden.

8.1.2 Onderdelen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (swr-a): archeologische zone a.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c): archeologische zone c.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdregel

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden en de gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c).

8.2.2 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,40 meter onder maaiveld;
- b. het bouwplannen of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

8.2.3 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Hoofdregel

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. werken of werkzaamheden met een bodemversturende werking op een grotere diepte dan 0,40 meter onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen, alsmede het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-/ ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-/ energie-/ telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- f. het rooien van bos of boomgaard;

- g. het aanleggen van een boomgaard;
- h. het scheuren van grasland;
- i. werken die leiden tot inklinking van de bodem, voor zover dit aantoonbaar leidt tot verstoring van het archeologisch bodemarchief in situ.

Voor zover geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op de bouwactiviteiten.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c).

8.3.2 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,40 meter onder maaiveld;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

8.3.3 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (aanleggen) voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

8.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.4.1 Hoofdregel

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken, indien dit een bodemverstorende werking op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden maaiveld tot gevolg heeft.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c).

8.4.2 Wijze van slopen en begeleiding door een deskundige

Voor zover de sloopwerkzaamheden dan wel de gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
- b. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.4.3 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,40 meter beneden maaiveld;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

8.4.4 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (swr-a) en 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c) deze aanduiding geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.

Artikel 8 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie zal luiden:

Artikel 8 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige archeologie.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwwerken

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden en de gevolgen hiervan aantoonbaar, op grond van een archeologisch onderzoek, niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal dan wel door het bevoegd gezag is aangegeven dat er een preventief archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd en op basis hiervan een beslissing is genomen over het behoud van archeologische resten in situ dan wel ex situ.

8.2.2 Werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. werken of werkzaamheden met een bodemverstorende werking op een grotere diepte dan 0,40 meter onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen,

alsmede het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- b. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van een boomgaard;
- h. het scheuren van grasland;
- i. werken die leiden tot inklinking van de bodem, voor zover dit aantoonbaar leidt tot verstoring van het archeologisch bodemarchief in situ.

Voor zover geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwwerken is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op bouwwerken.

8.2.3 Slopen van een bouwwerk

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk af te breken, indien dit een bodemverstorende werking op een grotere diepte dan 0,40 meter onder maaiveld tot

gevolg heeft, met dien verstande dat tevens het bepaald in artikel 8 lid 2.4 van toepassing is.

8.2.4 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 8 lid 2.1, artikel 8 lid 2.2 en artikel 8 lid 2.3 is niet noodzakelijk indien er geen verstoring van archeologisch materiaal plaatsvindt. Er vindt geen verstoring van archeologisch materiaal plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,40 meter onder maaiveld, en/of;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid, en/of;
- c. binnen de archeologische zone c het projectgebied (de totale oppervlakte van de werkzaamheden) kleiner is dan 2.500 m², en/of;
- d. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

8.2.5 Archeologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager verplichten een archeologisch onderzoek aan te leveren.

8.2.6 Wijze van uitvoering en begeleiding door een deskundige

Voor zover de bouw-, aanleg- en/of sloopwerkzaamheden dan wel de gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van uitvoering;
- b. de verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologie, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' deze aanduiding geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.

Artikel 11.2.2 Voldoende parkeergelegenheid luidt nu:

Artikel 11.2.2 Voldoende parkeergelegenheid

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders, getiteld 'Parkeernormen Maastricht 2017', zoals laatstelijk gewijzigd d.d. 11 juli 2017, met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden.

Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer bij bouwen en functiewijzigingen aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

Artikel 11.2.2 zal luiden:

11.2.2 Voldoende parkeergelegenheid

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders, getiteld 'Parkeernormen Maastricht 2021', zoals laatstelijk gewijzigd d.d. 19 oktober 2021, met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden.

Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer bij bouwen en functiewijzigingen aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

3. Plantoelichting:

De toelichting zal redactioneel worden aangepast waarbij ook in wordt gegaan op de bovenstaande wijzigingen.

