



VOLGNUMMER
58-2015

DATUM
28-04-2015

ORGANISATIEONDERDEEL
Beleid en Ontwikkeling

CORRESPONDENTIENUMMER
2015-14944

BIJLAGEN

STELLER
Smeets/350 4595
eugene.smeets@maastricht.nl

ONDERWERP RAADSVORSTEL
Vaststelling bestemmingsplan Looiershof

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Voorliggend raadsstuk heeft betrekking op de vaststelling van het bestemmingsplan Looiershof. Dit bestemmingsplan is de grondslag voor het realiseren van woningbouw en een ondergrondse parkeergarage in 2 lagen.

2. Beslispunten

Voorgesteld wordt:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Looiershof ongewijzigd vast te stellen;
3. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Looiershof de ondergrond met de codering o_NL.IMRO.0935.bpLooiershof-vg01.dwg is gebruikt;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit.

3. Aanleiding

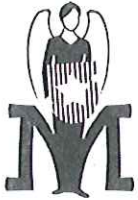
Het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof (ter inzage in de raadsporetefeuille) heeft vanaf 2 maart 2015 tot en met 13 april 2015 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Op 7 en 9 april 2015 is concreet de mogelijkheid geboden om mondeling zienswijzen in te dienen. Hier is geen gebruik van gemaakt. Er zijn 4 schriftelijke zienswijzen ingediend.

De gemeenteraad dient het 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.

4. Relatie met bestaand beleid

De gebiedsontwikkeling Looiershof (voorheen Bauduin) kent een lange geschiedenis. Er zijn in het verleden diverse besluiten genomen over c.q. stappen gezet in de ontwikkeling van deze locatie. De belangrijkste zijn:

- raad 2 september 1980: vaststelling bestemmingsplan Jekerkwartier, waarbij de gronden zijn bestemd voor woondoeleinden met dien verstande dat BenW deze bestemming uitwerken met inachtnaam van diverse randvoorwaarden (hieraan is goedkeuring onthouden op grond waarvan het bestemmingsplan 'gerepareerd' moest worden).



- raad 5 oktober 1993: vaststelling bestemmingsplan Jekerkwartier herziening 1992, waarbij de bedrijfsbestemming is opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid van ons College ten behoeve van woningbouw (de wijzigingscriteria zijn basis voor het nieuwe bestemmingsplan en voor het te ontwikkelen bouwplan).
- raadsstuk stedelijke programmering van januari 2010 inzake topsegment.
- benw 23 april 2013: besluit tot instemmen met het stedenbouwkundig plan (versie 15 maart 2013) en tot het afgeven van randvoorwaarden.
- raadscommissie Stadsontwikkeling 14 mei 2013: presentatie stedenbouwkundig plan. Raadscommissie geeft aan dat het plan verder in procedure kan gaan.
- raad 21 mei 2013: vaststelling bestemmingsplan Centrum, waarbij de bedrijfsbestemming is opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid van uw College ten behoeve van woningbouw (e.e.a. conform besluit van de raad van 5 oktober 1993). T.a.v. het pand Looiersgracht 1 is de bestaande situatie vastgelegd.
- benw 3 juni 2014: besluit tot het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof
- benw 10 februari 2015: hernieuwd besluit tot het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Zoals hiervoor aangegeven, is het noodzakelijk voor het gebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen als kader voor het te realiseren plan. In het kader van de formele ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof zijn de navolgende zienswijzen (geanonimiseerd) ingediend:

1. door reclamant 1: [redacted] gedateerd 18 maart 2015, ingekomen 24 maart 2015, kenmerk 2015.11582 (reclamant 1);
2. door reclamant 2: [redacted] gedateerd 30 maart 2015, ingekomen 31 maart 2015, kenmerk 2015.11900 (reclamant 2);
3. door reclamant 3: [redacted] gedateerd 18 maart 2015, ingekomen 8 april 2015, kenmerk 2015.13280 (reclamant 3);
4. door reclamant 4: Erfgoedvereniging Heemschut, Postbus 203, 6040 AE Roermond, gedateerd 4 april 2015, ingekomen via e-mail 7 april 2015 (reclamant 4).

5.1. Zienswijzen.

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 4 schriftelijke zienswijzen ingediend. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen.

Algemene inleiding.

Voordat wij inhoudelijk ingaan op de separate zienswijzen willen wij via korte aandachtspunten de voorgeschiedenis schetsen:

** door het College van burgemeester en wethouders zijn op 23 april 2013 randvoorwaarden gesteld, welke deels weer gebaseerd waren op de door de raad op 5 oktober 1993 vastgestelde randvoorwaarden bij de vaststelling van het bestemmingsplan Jekerkwartier herziening 1992. Deze randvoorwaarden zijn geaccordeerd door de raadscommissie Stadsontwikkeling op 14 mei 2013. De raad heeft in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum deze randvoorwaarden op 21 mei 2013 nogmaals bevestigd.*

** één van de afgegeven randvoorwaarden heeft betrekking op het verkrijgen van voldoende draagvlak van het bouwplan bij omwonenden. Initiatiefnemer heeft dit voortvarend opgepakt en heeft*



vanaf 2013 tot en met januari 2015 uitvoerig overleg gehad met omwonenden teneinde voldoende draagvlak te verkrijgen voor het bouwplan. De omwonenden en de ontwikkelaar hebben gezamenlijk afgesproken om de onderlinge afspraken vast te leggen in een vaststellingsovereenkomst.

Op 30 januari 2015 is de vaststellingsovereenkomst Looiershof tussen het merendeel van de omwonenden en de ontwikkelaar, Focus International Real Estate B.V. en Grote Looiersstraat Bvba, overeengekomen. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het bouwplan, de te verlenen omgevingsvergunning, individuele afspraken per bewoner, het in procedure te brengen van het (ontwerp-)bestemmingsplan e.d.

Op basis van deze overeenkomst wordt gesteld dat er sprake is van voldoende draagvlak voor de ontwikkeling van het uitgewerkte bouwplan (versie 19 december 2014), dat als bijlage 2 deel uitmaakt van de vaststellingsovereenkomst.

Wij spreken onze waardering dan ook uit aan zowel omwonenden als de ontwikkelaar. Vele constructieve overleggen en gedane inspanningen hebben uiteindelijk geleid tot een bouwplan waarvoor voldoende draagvlak bestaat.

* het stedenbouwkundig plan en het nader uitgewerkte bouwplan is meermalen behandeld in de openbare vergadering van de Welstands-/Monumentencommissie. Deze commissie heeft, als onafhankelijk adviseur, via haar onafhankelijke adviezen, mede de richting bepaald van de planuitwerking. Op 23 december 2014 heeft de Welstands-/Monumentencommissie geadviseerd dat het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

* middels brieven van 24 april 2013, 17 juni 2014 respectievelijk 10 februari 2015 is de raadscommissie Stadsontwikkeling respectievelijk de raad geïnformeerd over inhoudelijke zaken en de procesmatige voortgang.

Inhoudelijke reactie op de zienswijzen.

Allereerst merken wij op dat de door reclamant 1 tot en met 4 ingediende zienswijzen binnen de gestelde termijn is ingediend en voorzien is van naam, adres, dagtekening, handtekening en motivering. De zienswijzen zijn ontvankelijk. Wel waren de zienswijzen van reclamanten 1 t/m 3 gericht aan ons College in plaats van aan de Gemeenteraad. Wij hebben deze zienswijzen via de raadsgriffie doorgeleid aan de gemeenteraad.

De zienswijzen van reclamant 1 en 3 zijn identiek.

ZIENSWIJZEN 1 EN 3 (RECLAMANT 1 en RECLAMANT 3).

Zienswijze 1: het aantal voorgenomen parkeerplaatsen (180) staat in geen verhouding tot het noodzakelijk aantal (66) voor het aantal geplande woningen.

Reactie: in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof is in de paragraaf 4.1 verduidelijkt hoe de parkeerberekening van de stallingsgarage (dus geen openbare parkeergarage) is opgebouwd. Dit is een vertaling van de bestuurlijk (College en raadscommissie Stadsontwikkeling) vastgestelde randvoorwaarden, waarbij is bepaald dat er een ondergrondse parkeergarage in 2 lagen met 150 – 180 parkeerplaatsen mag worden gerealiseerd. Dit ten behoeve van de nieuwe bewoners en bewoners / bedrijven uit de directe omgeving. Van het totaal aantal zijn volgens de geldende parkeernorm 66 parkeerplaatsen voorzien voor de nieuwe bewoners en de overige parkeerplaatsen zijn beoogd voor bewoners / bedrijven uit de directe omgeving, hetgeen een voortzetting is van het bestaande parkeerbeleid op deze locatie.

Deze voorwaarde is gebaseerd op het bestaand aantal parkeerplaatsen van ongeveer 170 parkeerplaatsen.

Zienswijze 2: er wordt niet uitgegaan van de milieueisen en overlast die een parkeergarage met zich meebrengt. De toename fijn stof en stikstofdioxide zal aanmerkelijk meer zijn dan waar het plan zich



op baseert. Er zal een flinke toename van verkeer te verwachten zijn. Het beleid is gericht op het verminderen van auto's richting de binnenstad om zodoende de stikstofdioxide en fijn stof te verminderen.

Reactie: in de nieuwe situatie is een parkeergarage voorzien van circa 180 parkeerplaatsen. Gelet hierop is in de oude en nieuwe parkeersituatie sprake van een identieke situatie en zal er geen sprake zijn van een onevenredige toename van fijn stof en stikstofdioxide.

Zienswijze 3: De lucht in de parkeergarage wordt wel afgezogen maar niet gefilterd zodat er geen afname fijn stof of stikstofdioxide zal zijn. Binnen de directe omgeving zijn scholen, jeugdopvang en verzorgingstehuis gelegen die daardoor extra belast worden.

Reactie: wij merken op dat voldaan moet worden aan de wettelijke eisen c.q. NEN-norm 2443 "Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages" en indien de maatregelen zijn uitgevoerd zoals beschreven in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (activiteitenbesluit) en de Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

Zienswijze 4: er wordt geen inzicht verleend in de behoefte en het aantal plaatsen die door omwonenden als stalling zullen worden afgenomen. Gezien de kosten die gemoeid zullen zijn met het bouwen van een 2-laagse parkeergarage zal naar verwachting de exploitatie onevenredig zijn. Er zal mogelijk sprake zijn van het commercieel uitbaten van de parkeergarage.

Reactie: wij hebben als randvoorwaarde meegegeven dat er 66 parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners ingepast dienen te worden. De overige parkeerplaatsen dienen beschikbaar te zijn voor bewoners / bedrijven uit de directe omgeving. Initiatiefnemer heeft aangegeven om de overige parkeerplaatsen voor bewoners / bedrijven uit de omgeving ofwel te verkopen ofwel te verhuren, hetgeen inderdaad commercieel van aard is. In de oude situatie was er ook sprake van een commerciële situatie, aangezien de parkeerplaatsen door de toenmalige eigenaar op identieke wijze werden verhuurd.

Zienswijze 5: de langzaam verkeersontsluiting aan de Verwerhoek zal zorgen voor verkeer en woonoverlast voor bewoners aan de Verwerhoek dat thans voornamelijk wandelgebied is.

Reactie: de langzaam verkeersverbinding dient alleen gebruikt te worden als langzaam-verkeersverbinding. Behoudens voor de hulpdiensten (Brandweer en ambulance) is het niet de bedoeling dat deze verbinding voor autoverkeer wordt gebruikt. De toegang voor de hulpdiensten betreft enerzijds de bestaande toegang aan de Grote Looiersstraat en anderzijds de nieuwe toegang naast het nieuwe pand Looiersgracht 1. Voor overlast hoeft men dus niet bevreesd te zijn. Nog opgemerkt wordt dat het binnengebied tussen 22.00 tot 06.00 uur afgesloten wordt.

Zienswijze 6: gelet op de krimp in de Provincie Limburg wordt afgevraagd of er behoefte aan dit bouwplan. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee betwist.

Reactie: de woningen worden in het topsegment gebouwd. Dit segment is één van de segmenten die zijn uitgezonderd van de stedelijke programmering en waarvoor in de stad behoefte bestaat. Daarnaast merken wij op dat wij dit bouwplan hebben afgestemd met de Regio Maastricht en Mergelland. Op 5 februari 2014 is het bouwplan behandeld in de Stuurgroep Wonen Regio Maastricht en Mergelland en akkoord bevonden. De initiatiefnemer staat garant voor de exploitatie van het bouwplan. Ons inziens is er sprake van een bouwplan dat economisch uitvoerbaar is.



Zienswijze 7: niet duidelijk is waarom de initiatiefnemer gekozen heeft voor een bouwhoogte van 16 meter en een goothoogte van 13.50 meter. Deze hoogten zullen zorgen voor dominante beeldvorming in een cultuurhistorische gebied, een vermindering van het woongenot voor omwonenden en een beperking van de woonkwaliteit. Men gaat dicht op de vestingmuur bouwen. Men heeft gesproken over het ophogen van de vestingmuur en het plaatsen van privacyschermen. Reclamant prefereert een lagere bouwhoogte en een verdere bouwafstand tot de vestingmuur.

Reactie: de initiatiefnemer heeft zich gebaseerd op de criteria die door ons op 23 april 2013 als randvoorwaarden zijn meegegeven. Eén van de criteria had betrekking op de maximale toegestane goot- respectievelijk bouwhoogte van 13.50 meter respectievelijk 16 meter. Op basis van o.a. dit criterium heeft de architect een bouwplan ontwikkeld. Het plan is opgesplitst in de bouwblokken A tot en met J. Blijkens de op de verbeelding (=bestemmingsplankaart) aangegeven maximale bouwhoogte bedraagt de hoogst gehanteerde bouwhoogte in het binnengebied 14.70 meter (ter plaatse van het bouwblok G). Bouwblok J (nieuwbouw pand Looiersgracht 1) heeft een bouwhoogte van maximaal 16.00 meter.

Zoals in de algemene inleiding is aangegeven is het bouwplan meermalen behandeld in de Welstands-/Monumentencommissie. Deze onafhankelijke commissie heeft mede de richting bepaald van de planuitwerking. Op 23 december 2014 heeft de Welstands-/Monumentencommissie geadviseerd dat het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij conformeren ons aan dit advies.

Ten aanzien van vermindering van het woongenot voor omwonenden en beperking van de woonkwaliteit zijn wij ons bewust van het feit dat individuele omwonenden deze beleving zullen hebben, echter het merendeel van omwonenden heeft ingestemd met het bouwplan, hetgeen tot uitdrukking komt door de ondertekening van de vaststellingsovereenkomst. In algemene zin wordt dus met het bouwplan door omwonenden ingestemd.

Er is geen sprake van het ophogen van de vestingmuur. Bij bouwblok C is een privacyscherm voorzien, echter dat scherm komt slechts zeer beperkt boven de vestingmuur uit.

Zienswijze 8: de voorgenomen bouwhoogte en afstand tot de vestingmuur zal zorgen voor vermindering van licht en bezonning en er zullen gezondheidsrisico's optreden.

Reactie: allereerst merken wij op dat het indachtig het (compact) wonen in de binnenstad zo is dat hierdoor al snel sprake is van vermindering van bezonning en daglichttoetreding. Dit is inherent aan het wonen in de binnenstad.

De nieuwbouw nabij de hoek Verwerhoek / Klein Grachtje is in het bouwplan aangeduid als bouwblok C en G.

Het bouwblok C krijgt een goothoogte van 9.10 meter en een bouwhoogte van 11.70 meter met dien verstande dat er een 1-laags bouwdeel, dat niet boven de vestingmuur uitkomt, is voorzien tussen de vestingmuur en de aangegeven hogere bebouwing van blok C.

Het bouwblok G dat op een afstand van circa 5.00 meter van de vestingmuur wordt gerealiseerd, krijgt een goothoogte respectievelijk bouwhoogte van 12.40 meter respectievelijk 14.70 meter. Aangegeven wordt dat de maximale toegestane bouwhoogte van 16 meter bij beide bouwblokken niet wordt gebruikt. Er wordt binnen de afgegeven randvoorwaarde gebouwd.

Voor wat betreft de bezonning merken wij op dat het bouwplan ten zuiden van het wooncomplex gelegen op de hoek Verwerhoek / Klein Grachtje is gelegen. De zon komt in het oosten op, draait via het zuiden en gaat in het westen onder. Dit betekent dat qua bezonning de nieuwe bebouwing geen



VOLGNUMMER
58-2015

onevenredige verslechtering voor de hoek Verwerhoek / Klein Grachtje met zich meebrengt. Bij de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof is als bijlage 3 een beschaduwingsdiagram opgenomen.

Als gevolg van het bouwplan verwachten wij niet dat er sprake zal zijn van een onevenredige vermindering van het licht respectievelijk dat er zich gezondheidsproblemen zullen voordoen.

Zienswijze 9: er zou sprake zijn van een unanieme overeenstemming met omwonden. Dit is niet het geval.

Reactie: wij hebben eveneens als randvoorwaarde meegegeven, dat er sprake moet zijn van voldoende draagvlak in de buurt. Het merendeel van omwonenden heeft de vaststellingsovereenkomst tussen de buurt en ontwikkelaar ondertekend, waardoor naar onze mening voldoende draagvlak in de buurt bestaat voor het bouwplan c.q. de planontwikkeling. Ook zijn wij ons bewust van het feit dat niet iedereen achter het bouwplan staat.

Conclusie: wij stellen voor om de zienswijzen ongegrond te verklaren.

ZIENSWIJZE 2 (RECLAMANT 2).

Zienswijze 1: reclamant geeft aan grote moeite te hebben met de geplande bouwhoogte van 16 meter, direct aan de vestingmuur, waardoor haar pand volledig in de schaduw komt te zitten met daarbij het verlies van uitzicht en zonlicht en vochtproblemen. Zij verzoekt om minder hoog en met meer afstand tot de vestingmuur te laten bouwen.

Reactie: de nieuwbouw nabij de hoek Verwerhoek / Klein Grachtje is in het bouwplan aangeduid als bouwblok C en G. Het bouwblok C krijgt een goothoogte van 9.10 meter en een bouwhoogte van 11.70 meter met dien verstande dat er een 1-laags bouwdeel, dat niet boven de vestingmuur uitkomt, is voorzien tussen de vestingmuur en de aangegeven hogere bebouwing van blok C. Het bouwblok G dat op een afstand van circa 5.00 meter van de vestingmuur wordt gerealiseerd, krijgt een goothoogte respectievelijk bouwhoogte van 12.40 meter respectievelijk 14.70 meter. Aangegeven wordt dat de maximale toegestane bouwhoogte van 16 meter bij beide bouwblokken niet wordt gebruikt. Er wordt binnen de afgegeven randvoorwaarde gebouwd.

Voor wat betreft de bezonning merken wij op dat het bouwplan ten zuiden van het wooncomplex gelegen op de hoek Verwerhoek / Klein Grachtje is gelegen. De zon komt in het oosten op, draait via het zuiden en gaat in het westen onder. Dit betekent dat qua bezonning de nieuwe bebouwing geen onevenredige verslechtering voor de hoek Verwerhoek / Klein Grachtje met zich meebrengt. Bij de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof is als bijlage 3 een beschaduwingsdiagram opgenomen.

Als gevolg van het bouwplan verwachten wij niet dat er sprake zal zijn van een onevenredige vermindering van het licht respectievelijk dat er zich gezondheidsproblemen zullen voordoen.

Zienswijze 2: reclamant is schrijver en kijkt uit op de oude vermicellifabriek, hetgeen voor haar het mooiste uitzicht van de wereld is en er is sprake van een oase van rust. Dit gaat voor altijd verloren als gevolg van het bouwplan.

Reactie: deze individuele emotionele reactie begrijpen wij, echter sinds de jaren 80 van de vorige eeuw is het juridisch mogelijk gemaakt om hier een bouwplan te ontwikkelen. Dit met de bedoeling om, het niet in functie zijnde bedrijf, om te zetten naar woningbouw. Na 35 jaar wordt dit laatste

Raadsvoorstel



concreet in de vorm van een concreet bouwplan en dus zal het uitzicht veranderen. Wij verwachten niet dat i.v.m. de toegankelijkheid van het binnengebied (geen autoverkeer) de rust onevenredig vermindert.

Conclusie: wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

ZIENSWIJZE 4 (RECLAMANT 4).

Zienswijze 1: betreurd wordt dat op het binnenterrein, met de potentie voor een verstild woongebied, een massale invulling wordt gegeven door het nieuwbouwplan met 38 woningen en een gezamenlijk bruto woonoppervlak van 4.620 m². Door de massaliteit ontbreekt de samenhang met de omliggende historische bebouwing. De parkeerfunctie voor de buurt doet aan de potentie extra afbreuk.

Reactie: wij delen deze zienswijze niet. Wij hebben, gebaseerd op de bestaande randvoorwaarden, in het voortraject van ons besluit op 23 april 2013 de mogelijke planontwikkeling in al zijn facetten (o.a. stedenbouw, monumentenzorg en impact voor zijn omgeving) onderzocht. Bovendien is het bouwplan tot stand gekomen op basis van de adviezen van de Welstands-/Monumentencommissie. Deze onafhankelijke en deskundige adviescommissie heeft ingestemd met het bouwplan, zowel qua bouwmassa's, dakvormen en architectonische vormgeving.

Zienswijze 2: reclamant begrijpt niet waarom de in het bestemmingsplan Centrum vastgelegde lagere bouwhoogten wordt genegeerd. De Erfgoedvereniging is van mening dat de verschillen in bouwhoogten een rustig beeld in de Looiershof verstoren. Van het beperken van de hoogte van de woonblokken die parallel lopen aan de vestingmuur is geen sprake. De vestingmuur wordt onaanvaardbaar overheerst.

Reactie: wij negeren deze bouwhoogten niet, echter wij houden ons aan de, eerder door de raad op 5 oktober 1993 vastgestelde randvoorwaarden en op 21 mei 2013 door de raad nogmaals bevestigde randvoorwaarden, die in juridische zin van kracht zijn. Deze randvoorwaarden gelden voor de ontwikkelaar, gemeente en omwonenden.

Wij hebben, gebaseerd op de bestaande randvoorwaarden, in het voortraject van ons besluit op 23 april 2013 de mogelijke planontwikkeling in al zijn facetten (o.a. stedenbouw, monumentenzorg en impact voor zijn omgeving) onderzocht. Bovendien is het bouwplan tot stand gekomen op basis van de adviezen van de Welstands-/Monumentencommissie. Deze onafhankelijke en deskundige adviescommissie heeft ingestemd met het bouwplan, zowel qua bouwmassa's, dakvormen en architectonische vormgeving.

Zienswijze 3: de minimale dakhelling van 15° gecombineerd met een plat dak voor delen van hoofdgebouwen doen naar mening van reclamant geweld aan het algemene cultuurhistorische beeld van Maastricht. Zie artikel 5.5.2. van de planregels.

Reactie: wij hebben, gebaseerd op de bestaande randvoorwaarden, in het voortraject van ons besluit op 23 april 2013 de mogelijke planontwikkeling in al zijn facetten (o.a. stedenbouw, monumentenzorg en impact voor zijn omgeving) onderzocht. Bovendien is het bouwplan tot stand gekomen op basis van de adviezen van de Welstands-/Monumentencommissie. Deze onafhankelijke en deskundige adviescommissie heeft ingestemd met het bouwplan, zowel qua bouwmassa's, dakvormen en architectonische vormgeving.



Zienswijze 4: in de planregels zijn in artikel 6.4 afwijkingscriteria benoemd. Reclamant is benieuwd hoe de kwaliteit van de nieuwbouw wordt gegarandeerd binnen de cultuurhistorische waardestelling.

Reactie: het nieuwbouwplan is reeds uitgewerkt rekening houdend met de cultuurhistorische waardestelling. Voorliggend bestemmingsplan Looiershof maakt het mogelijk om het uitgewerkte bouwplan te realiseren.

Artikel 6 van de planregels heeft betrekking op het beschermen van het op en in deze gronden aanwezig cultureel erfgoed. In casu gaat het hierbij om het handhaven van de zuidgevel van het 'pakhuis' (bouwblok A), het handhaven van de oude schoorsteen (onderdeel bouwblok D) en de ondergrond. Mocht in de toekomst een aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend dan zal o.a. aan het bepaalde in artikel 6 van de planregels getoetst worden.

Zienswijze 5: reclamant gaat ervan uit dat er een Beeldkwaliteitsplan komt, dat ingaat op de materiaaltoepassing, gevelbekleding, kleurtoepassing, kapvorm, gevelindeling en detailleringen en dat inspireert en een samenhangend beeld vormt met de historische omliggende bebouwing.

Reactie: wij hebben het opstellen van een Beeldkwaliteitsplan niet als randvoorwaarde gesteld. Dit is ook niet vereist. Wij zijn van mening dat de geldende Welstandsnota "Welstand transparant (mei 2004)" goed als toetsingskader kan fungeren. De Welstands-/Monumentencommissie heeft bij haar advisering deze nota eveneens als toetsingskader gebruikt.

Zienswijze 6: reclamant gaat ervan uit dat bij de planuitwerking van het bouwplan de cultuurhistorische en monumentale gevel van het voormalig pakhuis niet wordt aangetast door bijvoorbeeld het aanbrengen van grote en willekeurig aangebrachte openingen en insnijdingen, zoals het aanbrengen van loggia's.

Het houden van een enkele gevel mag niet leiden tot coulissenbouw.

Reactie: als randvoorwaarde aan de initiatiefnemer is meegegeven dat het 'pakhuis' ingepast moest worden in het te ontwikkelen bouwplan. Het 'pakhuis' kan echter in verband met de bouwkundige staat waarin het verkeert, niet gehandhaafd blijven. Dit is door onze specialisten van Monumentenzorg bevestigd. Wel is geadviseerd om te trachten of de muur aan de 'straatzijde' overeind kan worden gehouden c.q. in het nieuwe bouwplan kan worden ingepast. Gedurende het planproces is gebleken dat deze muur eveneens niet betrokken kan worden in het bouwplan. Wel wordt de bestaande zuidgevel ingepast in het bouwplan. In bestemmingsplanmatige zin wordt deze zuidgevel beschermd middels de aanduiding 'kenmerkend bouwwerk'.

Nog opgemerkt wordt dat de Welstands-/Monumentencommissie hierover positief heeft geadviseerd.

Zienswijze 7: het in de toelichting op pagina 18 genoemde concept van de 'compacte stad in een weids landschap' is niet af te lezen uit het voorliggende plan. Het gaat om invulling van een binnenstedelijke locatie met een bijzondere ligging, hetgeen juist aanleiding zou kunnen geven tot milieudifferentiatie.

Reactie: met de visie 'compacte stad in een weids landschap' wordt bedoeld dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met de beschikbare ruimte door nieuwe functies (lees het nieuwe woningbouwplan Looiershof) zorgvuldig in het bestaande stedelijk weefsel in te passen en bestaande gebieden aan te passen aan de eisen van de tijd. Door middel van voorliggend bouwplan wordt ingespeeld op genoemde visie.



Zienswijze 8: niet duidelijk is wat er met de vestingmuur, de poort aan de Verwerhoek en het 'armenhuisje' gaat gebeuren. Deze zouden in het bestemmingsplan Looiershof opgenomen moeten worden.

Reactie: de vestingmuur, de poort aan de Verwerhoek en het 'armenhuisje' worden in een later stadium gerestaureerd. De planvorming is echter nog niet bekend om 'mee te laten liften' in voorliggend bestemmingsplan.

Zienswijze 9: reclamant is van mening dat het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof geen bijdrage vormt voor de cultuurhistorische- en monumentale waarden van Maastricht en verzoekt het ontwerp-bestemmingsplan in heroverweging te nemen.

Reactie: deze mening delen wij, gelet op onze vorenstaande reactie, niet.

Conclusie: wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

6. Duurzaamheid en gezondheid

In het bouwplan zijn diverse duurzaamheidsmaatregelen opgenomen. Deze hebben betrekking op gebruik van moderne efficiënte technieken (LED-verlichting in parkeerkelder en semi-openbare ruimte, gebruik zonnepanelen, warmteluchtpompen in de woningen en verwarmingstoestellen met slimme regelingen, waardoor de energieprestatie ruim onder de norm komt), bouwkundig gebruik van flexibele casco's, realisering van een parkeergarage voor (buurt)bewoners, hergebruik van bestaande materialen in erfscheidingen, bestrating en inrichtingselementen, inpassen groenvoorzieningen, het ten opzichte van de bestaande situatie verminderen van de verharding op maaiveldniveau in de vorm van tuinen en het deels afkoppelen en bufferen van het hemelwater.

7. Personeel

Niet van toepassing.

8. Informatie en automatisering

Niet van toepassing.

9. (Duurzame) aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. IBOR beheersparagraaf

Niet van toepassing.

11. Financiën

Met initiatiefnemer heeft de gemeente Maastricht een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is met name het (verplicht) kostenverhaal van de gemeente geregeld.



12. Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Looiershof ongewijzigd vast te stellen;
3. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Looiershof de ondergrond met de codering o_NL.IMRO.0935.bpLooiershof-vg01.dwg is gebruikt;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit.

13. Vervolg / Planning

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Vervolgens staat nog beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

In de raadsportefeuille liggen ter visie:

- ontwerp-bestemmingsplan Looiershof (versie 23 december 2014);
- ingediende zienswijzen.

Raadsvoorstel



BIJLAGE
I

VOLGNUMMER
58-2015

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 28 april 2015,
organisatieonderdeel B&O-Ruimte , no. 2015-14944;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Looiershof ongewijzigd vast te stellen;
3. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Looiershof de ondergrond met de codering o_NL.IMRO.0935.bpLooiershof-vg01.dwg is gebruikt;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 26 mei 2015

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit