



Raadsvergadering	9 februari 2021
Volgnummer	107-2020
Onderwerp	vaststellen bestemmingsplan Lourdesplein
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2020.34071
Collegevergadering	15-12-2020
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	P Nutters Telefoonnummer: 043-350 5038 Peter.Nutters@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 raadsbesluit bijlage 2 zienswijzen (3) bijlage 3 zienswijzenrapport en lijst van wijzigingen bijlage 4 ontwerpbestemmingsplan Lourdesplein



AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van B&W vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan Lourdesplein vast te stellen. Mulleners Vastgoed is voornemens een planontwikkeling in combinatie met een herstructurering uit te voeren in het gebied van het voormalige schoolgebouw met gymzaal (ook wel 'boksschool' genoemd) in de nabijheid van het Lourdesplein in de wijk Wittevrouwenveld. Er worden maximaal 31 woningen gerealiseerd, waaronder grondgebonden en gestapelde woningen. De voormalige school met gymzaal (een gemeentelijk monument) zal worden geherstructureerd tot een woongebouw. Ter plaatse van de voormalige gymzaal is via een wijzigingsbevoegdheid enige flexibiliteit ingebouwd voor het vervangen van twee woningen ten behoeve van een toekomstige dienstverlenende, kantoor- of maatschappelijke functie in het geval de markt of de omgeving daarom vraagt. Om dit te realiseren moet het bestemmingsplan aangepast worden. Het ontwerpbestemmingsplan lag van donderdag 23 juli 2020 tot en met woensdag 2 september 2020 ter inzage. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Op grond van de ingekomen zienswijze van Rijkswaterstaat is het bestemmingsplan aangepast. Ten behoeve van acht appartementen die geprojecteerd zijn in de twee appartementengebouwen langs de Parklaan wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden en diende een hogere grenswaarde waarde-procedure te worden gevolgd. Hiervoor geldt het 'Hogere grenswaardenbeleid gemeente Maastricht'. Op grond van het huidige plan wordt bij de acht appartementen niet volledig voldaan aan de ontheffingscriteria van ten minste één geluidluwe gevel, tenminste één geluidluwe buitenruimte en een akoestisch gunstige indeling. Bij de twee grondgebonden woningen is dat wel het geval. Voor de betreffende woningen heeft het college van burgemeester en wethouders hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder vastgesteld. Na vaststelling wordt het plan ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. Binnen de termijn bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Lourdesplein, NL.IMRO.0935.bpLourdesplein-vg01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen, met die verstande dat het zienswijzen rapport ten behoeve van de ingekomen zienswijze integraal onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit;



2. Dat voor het bestemmingsplan Lourdesplein de volgende ondergrond is gebruikt:
 - o_NL.IMRO.0935. bpNL.IMRO.0935.bpLourdesplein-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.

Het nieuwe woongebied 'De Groene Loper' in Maastricht is nu volop in ontwikkeling. Binnen de diverse deelgebieden langs deze twee kilometer lange stadsboulevard-in-wording worden op dit moment bouwplannen tot ontwikkeling gebracht. Het doel is langs de Groene Loper een grote variëteit (in typologie, grootte en prijs) aan woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen, waardoor een gemêleerd woongebied zal ontstaan.

In één van de deelgebieden van De Groene Loper is Mulleners Vastgoed voornemens een planontwikkeling in combinatie met een herstructurering uit te voeren. Het betreft het gebied van het voormalige schoolgebouw met gymzaal (ook wel 'boksschool' genoemd) in de nabijheid van het Lourdesplein in de wijk Wittevrouwenveld. In dit deelgebied zullen maximaal 31 woningen worden gerealiseerd, waaronder grondgebonden en gestapelde woningen. Het centraal in dit plangebied gelegen gemeentelijk monument (de voormalige school met gymzaal) zal als onderdeel van dit plan worden geherstructureerd tot een woongebouw. Ter plaatse van de voormalige gymzaal is via een wijzigingsbevoegdheid enige flexibiliteit ingebouwd voor het vervangen van twee woningen ten behoeve van een toekomstige dienstverlenende of maatschappelijke functie in het geval de markt of de omgeving daarom vraagt.

De herstructurering is niet uitvoerbaar binnen de regels van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen 'Maastricht Noordoost' en 'A2 Traverse'. Om de herstructurering toch mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld.

2. Gewenste situatie.

Om de herstructurering toch mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld.



Indicatoren.

- het plangebied vormt de tweede bouwfase van het deelgebied van de ontwikkelingen langs de Groene Loper tussen de Burgemeester Bauduinstraat en de Voltastraat. Met name door de ligging van het cultuurhistorisch belangrijke gebouw van de voormalige boksschool in dit gebied vormt dit plangebied een prominente locatie langs de Groene Loper.

3. Argumenten.

- 1.1 Binnen de diverse deelgebieden van 'De Groene Loper' worden op dit moment bouwplannen tot ontwikkeling gebracht. Het doel is langs De Groene Loper een grote variëteit (in typologie, grootte en prijs) aan woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen, waardoor een gemêleerd woongebied zal ontstaan. In het deelgebied van het voormalige schoolgebouw met gymzaal in de nabijheid van het Lourdesplein zullen maximaal 31 woningen worden gerealiseerd, waaronder grondgebonden en gestapelde woningen.
- 1.2 Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van de herstructurering voor het betreffende deel van de wijk Wittevrouwenveld in Maastricht.
- 1.3 De verbeelding zal naar aanleiding van de zienswijze van Rijkswaterstaat zodanig aangepast worden dat binnen de zone van 5 meter van de tunnelteen van de Koning Willem Alexander-tunnel de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – tunnel' wordt opgenomen. Dan zijn bij de nadere uitwerking van de bouwplannen bij de twee appartementengebouwen de liften weggevallen uit beide bouwvlakken. Hiervoor in de plaats komen reguliere liften met een uitloop van 3600 mm en een dakopbouw van 500 mm. De verbeelding zal op dit punt worden aangepast. Ook zal bij de hoekkavel aan de Burgemeester van Oppenstraat de rooilijn van de achtergevel in een rechte lijn worden doorgezet naar de erfgrans. Daarnaast zal voor een acceptabel niveau van laagfrequent geluid en trillingsniveau in de regels van het bestemmingsplan vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.
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 woningcorporatie Maasvallei 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 Mulleners Vastgoed en de gemeente Maastricht is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten van de planontwikkeling komen voor rekening van Mulleners Vastgoed en ook de planschaderisico is op hen 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,

De Burgemeester,

R.E.C. Kleijnen.

J.M. Penn-te Strake.



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.15-12-2020, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2020-34071;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan Lourdesplein, NL.IMRO.0935.bpLourdesplein-vg01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen, met die verstande dat het zienswijzen rapport ten behoeve van de ingekomen zienswijze integraal onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit;
2. Dat voor het bestemmingsplan Lourdesplein de volgende ondergrond is gebruikt:
o_NL.IMRO.0935. bpNL.IMRO.0935.bpLourdesplein-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 9 februari 2021

de griffier,

H-J. Bodewitz

de voorzitter,

J.M. Penn-te Strake

Raadsbesluit

ZIENSWIJZEN RAPPORT ten behoeve van de ingekomen zienswijzen inzake het ontwerp van het bestemmingsplan 'Lourdesplein'

Datum: 19 oktober 2020

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Lourdesplein' zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

- het hoofd Netwerkontwikkeling en Visie Rijkswaterstaat Zuid Nederland, namens de minister van infrastructuur en waterstaat, Postbus 2232, 3500 GE UTRECHT;
- [REDACTED] MAASTRICHT;
- [REDACTED] MAASTRICHT.

1. Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamant

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Lourdesplein' heeft met ingang van donderdag 23 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Maastricht kenbaar maken. De kennisgeving is op woensdag 23 juli 2020 gepubliceerd in de Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP), de Staatscourant en op de internetpagina van de gemeente.

De termijn van de terinzagelegging eindigde derhalve op woensdag 2 september 2020.

Gelet op de verzendtheorie is een zienswijze tijdig ingediend als deze 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 Rijkswaterstaat en de andere reclamanten zijn voor het einde van de terinzagelegging ontvangen.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve in zoverre ontvankelijk.

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

Reclamant 1

(e-mail d.d. 28 augustus 2020, reg. nr. 2020/23659)

Zienswijzen:

- a. Ambtelijk zijn reeds afspraken gemaakt om een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - tunnel' op te nemen, zodat deze in lijn is met de eerder gemaakte afspraken in het kader van het bestemmingsplan 'A2 Traverse';
- b. Ambtelijk is aangegeven dat nader onderzoek dient te worden verricht. Verzocht wordt de uitkomsten van dat onderzoek te betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan en/of beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag.
- c. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek zal initiatiefnemer maatregelen dienen te treffen om het laagfrequent geluid en trillingsniveau in de toekomstige woningen terug te brengen tot een vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat acceptabel niveau.

Overweging.

- a. De verbeelding zal zodanig aangepast worden dat binnen de zone van 5 meter van de tunnelteen van de Koning Willem Alexander-tunnel de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – tunnel' wordt opgenomen;
- b. Ambtelijk is aangegeven dat er in de toelichting aandacht moet zijn voor het aspect trilling;
- c. Voor acceptabel niveau van laagfrequent geluid en trillingsniveau zal in de regels van het bestemmingsplan vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reclamant 2

(e-mail d.d. 26 augustus 2020, reg. nr. 2020/23491)

Zienswijzen:

Het is jammer dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' voor (commerciële) dienstverlening of (een) artsenpraktijk(en) of andere medische voorziening(en) nu de keuze wordt gemaakt voor woningen. Hiermee lijkt alleen de marktvraag meegewogen te zijn. Het is belangrijk dat rond de Groene Loper een evenwicht ontstaat tussen wonen en andere functies. Het betreffende karakteristieke, monumentale gebouw is bij uitstek een plek waar de buurten en bewoners verbonden worden en zo geïnvesteerd wordt in de leefbaarheid.

Overweging.

De ontwikkeling van commerciële functies aan de Groene Loper is vooral afhankelijk is van de marktontwikkelingen in de stad en directe omgeving, maar ook van bestuurlijke regionale afspraken en uiteraard ook van de vraag van initiatiefnemers naar ruimten. Er is in Maastricht ook leegstand en voorkomen moet worden dat er voor leegstand bestemd of gebouwd wordt of dat elders leegstand ontstaat.

Er is momenteel levendigheid aanwezig op de Groene Loper met de sporters, wandelaars en fietsers die deze route steeds meer ontdekken en ook daar afspreken voor ontmoetingen. Er zijn in de omgeving van het plangebied al commerciële en maatschappelijke functies in bijvoorbeeld de Voltastraat, Frankenstraat, Scharnerweg en rondom de rotonde. De horeca-activiteiten met terras, speelplek en evenementen op en langs de Groene Loper positief dragen positief bij aan de levendigheid.

In de Omgevingsvisie is een deel van de Groene Loper aangegeven als gebied waar levendigheid gewenst is. Dat betekent dat de gemeentelijke overheid in principe openstaat voor initiatieven maar er wel altijd een integrale afweging gemaakt blijven worden.

Momenteel vindt bijvoorbeeld het onderzoek plaats naar de basisschool met opvang, maar ook andere maatschappelijke, ambachtelijke en culturele activiteiten kunnen interessant zijn voor langs de Groene loper. Gezien de huidige marktontwikkelingen zullen functies zoals een winkel, kantoor of horeca op dit moment bijvoorbeeld niet zo snel toe worden gevoegd.

Conclusie:

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

Reclamant 3

(e-mail d.d. 5 augustus 2020, reg. nr. 2020/21576)

Zienswijzen:

Het is belangrijk dat rond de Groene Loper een evenwicht gaat ontstaan tussen wonen en andere functies. Het karakteristieke, monumentale gebouw op de grens van Wittevrouwenveld en de Groene Loper is bij uitstek een plek die deze rol op zich kan nemen. Het wonen in de voormalige jongensschool kan gecombineerd worden met een publieksfunctie in de boksschool/gymzaal. Afgevraagd wordt of een volledige woonfunctie van de jongensschool, met name de boksschool, in overeenstemming is met eerder door de gemeente aangewezen speerpunten die van belang zijn voor de ontwikkeling van dit gebied (verbinden, opheffen barrièrewerking en investeren in leefbaarheid).

Overweging.

De ontwikkeling van commerciële functies aan de Groene Loper is vooral afhankelijk is van de marktontwikkelingen in de stad en directe omgeving, maar ook van bestuurlijke regionale afspraken en uiteraard ook van de vraag van initiatiefnemers naar ruimten. Er is in Maastricht ook leegstand en voorkomen moet worden dat er voor leegstand bestemd of gebouwd wordt of dat elders leegstand ontstaat.

Er is momenteel levendigheid aanwezig op de Groene Loper met de sporters, wandelaars en fietsers die deze route steeds meer ontdekken en ook daar afspreken voor ontmoetingen. Er zijn in de omgeving van het plangebied al commerciële en maatschappelijke functies in bijvoorbeeld de Voltastraat, Frankenstraat, Scharnerweg en rondom de rotonde. De horeca-activiteiten met terras, speelplek en evenementen op en langs de Groene Loper positief dragen positief bij aan de levendigheid.

In de Omgevingsvisie is een deel van de Groene Loper aangegeven als gebied waar levendigheid gewenst is. Dat betekent dat de gemeentelijke overheid in principe openstaat voor initiatieven maar er wel altijd een integrale afweging gemaakt blijven worden.

Momenteel vindt bijvoorbeeld het onderzoek plaats naar de basisschool met opvang, maar ook andere maatschappelijke, ambachtelijke en culturele activiteiten kunnen interessant zijn voor langs de Groene

loper. Gezien de huidige marktontwikkelingen zullen functies zoals een winkel, kantoor of horeca op dit moment bijvoorbeeld niet zo snel toe worden gevoegd.

Conclusie:

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

3. Ambtelijk voorgestelde wijzigingen

Bij nadere uitwerking van de bouwplannen zijn bij de twee appartementengebouwen de liften weggefallen uit beide bouwvlakken. Hiervoor in de plaats komen reguliere liften met een uitloop van 3600 mm en een dakopbouw van 500 mm. De verbeelding zal op dit punt worden aangepast.

Daarnaast zal bij de hoekkavel aan de Burgemeester van Oppenstraat de rooilijn van de achtergevel in een rechte lijn worden doorgezet naar de erfgrens.

4. Lijst van wijzigingen

Als gevolg van de zienswijze en de ambtelijk voorgestelde wijziging wordt voorgesteld om:

1. Verbeelding:

Het bouwvlak op de verbeelding zal zodanig aangepast worden dat binnen de zone van 5 meter van de tunnelteen van de Koning Willem Alexander-tunnel de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - tunnel' wordt opgenomen. De verbeelding wordt ook aangepast door het wegvallen van de liften bij de appartementengebouwen uit beide bouwvlakken waarvoor reguliere liften voor in de plaats komen met een uitloop van 3600 mm en een dakopbouw van 500 mm. En bij de hoekkavel aan de Burgemeester van Oppenstraat zal de rooilijn van de achtergevel in een rechte lijn worden doorgezet naar de erfgrens.

2. Planregels:

In de bestemming 'wonen' zal de voorwaardelijk verplichting worden opgenomen dat voor de bouw wordt voldaan aan de Nederlandse SBR-richtlijn "Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen", Deel B, Hinder voor personen in gebouwen en GWR-richtlijn (laagfrequent geluid).

3. Plantoelichting:

In paragraaf 5.9 'Overige milieuhinder' onder 'trillingshinder' wordt nader ingegaan op het onderzoek dat verricht zal worden in het kader van de beoordeling van de omgevingsvergunningen en de relatie met de voorwaardelijke verplichting.