



VOLGNUMMER  
68-2011

DATUM  
10 mei 2011

TEAM  
Ontwerp

CORRESPONDENTIENUMMER  
2011-20430

BIJLAGEN

RAADSCOMMISSIE  
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL  
Vaststelling bestemmingsplan Vroendaal-Zuid

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

## AAN DE GEMEENTERAAD,

### 1. Samenvatting

Doel van het raadsvoorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan Vroendaal-Zuid en het daarbij wegen van de ingediende zienswijzen.

### 2. Beslispunten

Voorgesteld wordt:

1. de 2 zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van de Provincie Limburg ongegrond te verklaren en de zienswijze van IVN deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan Vroendaal-Zuid ongewijzigd vast te stellen respectievelijk digitaal vast te stellen gebaseerd op de codering NL.IMRO.0935.bpVroendaal-zuid-vg01;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
5. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen.

### 3. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Vroendaal-Zuid (ter inzage in de raadsportefeuille) heeft vanaf 15 november 2010 tot en met 27 december 2010 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 15 december 2010 en op 16 december 2010 is concreet de mogelijkheid geboden om mondeling zienswijzen in te dienen. Hiervan is gebruik van gemaakt. Er zijn 2 zienswijzen ontvangen, zie onderstaande tekst onder 5.1.

Nu een zienswijze is ingediend, dient de gemeenteraad het bestemmingsplan in principe binnen 12 weken na afloop van 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

Door ons College is op 23 oktober 2007, onder voorwaarden, ingestemd met planontwikkeling in de vorm van 18 grondgebonden woningen ter plaatse van de voormalige manege Houten aan de Rijksweg. De plannen zijn nader uitgewerkt op grond waarvan het bestemmingsplantraject is opgestart. Het voorontwerpbestemmingsplan is voor overleg aangeboden aan diverse instanties. Deze instanties hebben geadviseerd. Wij verwijzen hiervoor naar paragraaf 9.2 en bijlage 2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Zie voor de vervolgprocedure het gestelde bij paragraaf 3.

Raadsvoorstel



## 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 terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Vroendaal-Zuid zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen dienen in het kader van de vaststelling van dit plan te worden gewogen.

### 5.1. Zienswijzen.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan indienen. Er is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen in te dienen door de IVN Vereniging voor Natuur- en Milieueducatie, echter dit is later gevolgd door een schriftelijke zienswijze. Onderstaand is de schriftelijke zienswijze weergegeven.

1. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht, d.d. 8 december 2010, ingekomen 10 december 2010, reg.nr. 2010.60325.
2. IVN Vereniging voor Natuur- en Milieueducatie, per adres Latourlaan 17, 6213 GG Maastricht, d.d. 21 december 2010, ingekomen op 23 december 2010, reg.nr. 2010.62372.

De zienswijzen liggen eveneens terinzage in de raadsportefeuille.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en ontvangen en zijn dus ontvankelijk.

**Zienswijze van de Provincie Limburg:** de Provincie Limburg stelt dat er in relatie tot de bevolkingsafname/krimp nieuw beleid dient te worden vastgesteld in de vorm van een Regionale woonvisie, waarbij de door de Provinciale Staten op 18 december 2009 vastgestelde POL-aanvulling "Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering", als leidraad dient. Onderhavig bouwplan van de 18 grondgebonden woningen dient in principe ook onder dit nieuwe beleid te vallen.

*Reactie: gezien de gevolgen van de demografische veranderingen en hoe de stad Maastricht hier het beste mee om kan gaan heeft de Gemeenteraad op 26 januari 2010 het Woningbouwprogramma Maastricht 2010-2019 vastgesteld.*

*Dit programma is vastgesteld zowel met het oog op de huidige inwoners van Maastricht, voor wie de stad een goede woonplaats moet blijven, maar ook met het oog op het aantrekken van nieuwe inwoners. Als die versterking uitblijft, zet dat de instroom van nieuwe inwoners onder druk en wordt de uitstroom van huidige inwoners verder aangejaagd. De doorstroming binnen de gemeente blijft op slot staan. Deze gevolgen leiden vervolgens tot een blijvend negatief migratiesaldo en afzetproblemen, zowel in de huur- als in de koopsector.*

*Het nieuwbouwplan van 18 grondgebonden woningen in het topsegment – een uitzondering op het vastgestelde bouwprogramma – biedt kwaliteit in het groenstedelijke woonmilieu om inwoners te behouden en nieuwe inwoners aan te trekken.*

*Het bouwplan voorziet in de behoefte aan huisvesting van hoogopgeleide kenniswerkers en actieve personen in de creatieve industrie door toepassing van een vorm van vraaggericht bouwen.*

*Verder is dit plan meegenomen in de voorbereiding van de ontwikkeling van een Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020. In die ontwikkelingsfase wordt lokaal c.q. regionaal rekening gehouden met een bevolking- en huishoudenafname.*

*Daarbij wordt mede rekening gehouden met een trendbreuk op de woningmarkt, namelijk van een aanbiedersmarkt naar een vraaggerichte markt.*

*Het woningtype, de prijsklasse en het woonmilieu passen daarin en zijn opgenomen in het concept Regionale Woonvisie 2010-2020.*

*Dit concept is door de Stuurgroep Regionale Woonvisie op 22 november 2010 vastgesteld. In deze Stuurgroep zijn bestuurders van de regiogemeenten en een gedeputeerde vertegenwoordigd.*

Raadsvoorstel





VOLGNUMMER  
68-2011

*Het nieuwbouwplan blijft verder betrokken bij de regionale afstemming en blijft onderdeel uitmaken van de met de regiogemeenten en de provincie Limburg te maken bestuursafspraken over kwantitatieve en kwalitatieve (woningtype, prijsklasse en woonmilieu) woningbouw.*

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

**Zienswijze van de IVN Vereniging voor Natuur- en Milieueducatie:** reclamant stelt dat:

1. zij het niet eens zijn met de conclusie van de verrichte quick-scan flora- en fauna dat de effecten van het bouwplan op de natuur minimaal zullen zijn. Men stelt dat op de projectlocatie enkele vogelsoorten voorkomen die niet genoemd zijn in de quick-scan, zoals de patrijs, ringmus en steenuil.

Met betrekking tot de steenuil wordt omgemerkt dat op ± 150 tot 200 meter ten zuiden van de projectlocatie een nestkast voor steenuilen hangt en dat in deze nestkast altijd een steenuil broedde. Steenuilen jagen doorgaans in kort, begraasd of gemaaid grasland en het is waarschijnlijk dat het terrein rond de manege diende als fourageergebied. Door de woningbouw verdwijnt dit stukje grasland. Gevraagd wordt om compensatie.

2. de bouw van de woningen zou kansen om in deze nieuwbouw nestruimte te creëren voor huismussen en gierzwaluwen middels het aanbrengen van neststenen en/of speciale dakpannen.

**Reactie:**

*Als gevolg van de zienswijze heeft Nieuwe Borg opdracht gegeven tot het verrichten van een aanvullende quick-scan. Wij verwijzen naar het rapport van buro Kragten, d.d. 21 april 2011, dat in de raadsportefeuille ter visie ligt. Uit de quick-scan (zie resumé) blijkt dat:*

- op het plangebied is geen gebiedsbescherming van toepassing;
- er voldoende alternatieve broedlocaties in de buurt aanwezig zijn;
- het omliggende landelijk gebied ruimschoots de functie van de projectlocatie als fourageergebied kan overnemen;
- het slopen van bebouwing en het weghalen van de vegetatie buiten het broedseizoen dient te gebeuren;
- door het plaatsen van nestkasten aan de nieuwe bebouwing en ter plaatse van de nieuwe openbare groenzone nestgelegenheid kan worden geboden aan diverse vogelsoorten.
- bij het openbaar groen leef- en foerageergebied kan worden gecreëerd voor diverse vogelsoorten, middels het aanplanten van hagen en houtsingels en door het extensief beheren van het grasland.

*Aangezien het plangebied, in relatie tot het omringend landelijk gebied, slechts een marginale rol vervult als leef- en broedgebied voor vogelsoorten en er binnen het plan maatregelen getroffen worden ten gunste van broedvogels, zal het plan niet leiden tot negatieve effecten op het voortbestaan van broedvogels in de omgeving van Vroendaal-Zuid. Nieuwe Borg heeft aangegeven om de voorgestelde maatregelen (voor eigen rekening) uit te voeren.*

*Wij onderschrijven bovenstaande en zijn dan van mening dat er voldoende fourageergebied blijft bestaan en dat door het treffen van maatregelen de aangehaalde vogelsoorten voldoende (nest)gelegenheid wordt geboden om in onderhavig gebied en omgeving hun leefgebied te behouden.*

*Wij zullen over de wijze en mate van maatregelen en beheer nog overleg met Nieuwe Borg voeren.*

**Conclusie:** wij stellen voor om de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.

#### 6. Personeel

Niet van toepassing.

#### 7. Informatie en automatisering

Niet van toepassing.

Raadsvoorstel



**8. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

**9. IBOR beheersparagraaf**

Niet van toepassing.

**10. Financiën**

Er is sprake van een particulier initiatief door Nieuwe Borg. In het kader van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 Wro is er tussen Nieuwe Borg en de gemeente een overeenkomst vastgesteld. In deze overeenkomst worden onder andere afspraken over de uitvoering van werken met een planning, vergoeding van door de gemeente te maken kosten (begeleiding bestemmingsplan) en toezicht bij de aanleg van de openbare voorzieningen geregeld.

Op grond van artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

**11. Voorstel**

1. de 2 zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van de Provincie Limburg ongegrond te verklaren en de zienswijze van IVN deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan Vroendaal-Zuid ongewijzigd vast te stellen respectievelijk digitaal vast te stellen gebaseerd op de codering NL.IMRO.0935.bpVroendaal-zuid-vg01;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
5. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen.

**12. 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.

Het plangebied Vroendaal-Zuid wordt gefaseerd uitgewerkt en afhankelijk van de marktsituatie uitgevoerd.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

In de raadsportefeuille liggen ter inzage:

- ontwerpbestemmingsplan
- zienswijzen
- quick-scans flora en fauna

Raadsvoorstel





BIJLAGE  
I

VOLGNUMMER  
68-2011

**DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,**

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 10 mei 2011,  
team Ontwerp , no. 2011-20430;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan Vroendaal-Zuid met ingang van 15 november 2010 tot  
en met 27 december 2010 voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden om  
binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot dit plan kenbaar te maken;

dat met betrekking tot dit bestemmingsplan 2 zienswijzen zijn ingediend;

dat de zienswijzen tijdig zijn ingediend en ontvankelijk zijn;

dat op grond van overwegingen zoals vermeld in het bovengenoemde voorstel van Burgemeester en  
Wethouders, die geacht worden van dit besluit deel uit te maken, geen aanleiding is gevonden om het  
bestemmingsplan aan te passen;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling;

**BESLUIT:**

1. de 2 zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van de Provincie Limburg ongegrond te verklaren en de zienswijze van IVN  
deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan Vroendaal-Zuid ongewijzigd vast te stellen respectievelijk digitaal vast te  
stellen gebaseerd op de codering NL.IMRO.0935.bpVroendaal-zuid-vg01;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
5. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 31 mei 2011.

De Griffier,

De Voorzitter,

**Raadsbesluit**