



Raadsvergadering	16 juni 2020
Volgnummer	52-2020
Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan Widelanken Zuid
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2020-12775
Collegevergadering	12-05-2020
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	Telefoonnummer: [REDACTED]
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit
	bijlage 2 zienswijzenrapport bestemmingsplan Widelanken Zuid
	bijlage 3 regels bp Widelanken Zuid
	bijlage 4 toelichting bp Widelanken Zuid
	bijlage 5 verbeelding bp Widelanken Zuid

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Als de raad instemt met dit voorstel zal het bestemmingsplan Widelanken Zuid worden vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt voor Servatius de nieuwbouw van 102 woningen, waarvan 80 gestapelde huurwoningen aan de Widelanken en de Crieckenput en 22 grondgebonden vrije-sectorwoningen aan de Widelanken ten zuiden van de Cantecleerstraat, mogelijk gemaakt. In 2017 zijn ter plaatse 117 woningen gesloopt en sindsdien is dit terrein in afwachting van herontwikkeling. Dit is fase 1 van de herontwikkeling van de Widelanken. Fase 2 heeft betrekking op de Widelanken ten noorden van de Cantecleerstraat en zal in een afzonderlijk bestemmingsplan (Widelanken Noord) worden geregeld.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 6 maart zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze gaf geen aanleiding om het plan te wijzigen. Bovendien is in



het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg door de provincie gereageerd op het ontwerp, hetgeen ertoe heeft geleid dat de toelichting in geringe mate is aangepast.

Beslispunten

1. te bepalen dat het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Widelanken Zuid* integraal onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit;
2. het bestemmingsplan Widelanken Zuid gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
3. te bepalen dat voor dit bestemmingsplan het digitale bestand NL.IMRO.0935.bpwidelankenzuid-vg01 als ondergrond wordt gebruikt.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Servatius Wonen en Vastgoed is bezig met de uitvoering van diverse herstructureringsplannen in Maastricht. Één van deze herstructureringsplannen betreft de locatie aan de Widelanken. In 2017 heeft Servatius 117 woningen ter plaatse gesloopt; deze waren verouderd en voldeden niet meer aan de wooneisen van de moderne tijd. Het gaat daarbij om het gebied van fase 1: het zuidelijke deel van het project Widelanken, gelegen ten zuiden van de Cantecleerstraat. Fase 2 (Widelanken Noord), ten noorden van de Cantecleerstraat, komt later aan de orde.

In het plangebied Widelanken Zuid worden 102 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan 80 gestapelde sociale huurwoningen en 22 grondgebonden woningen in de vrije sector. De stedenbouwkundige opzet blijft nagenoeg gelijk aan de oorspronkelijke gebouwde situatie, met dien verstande dat de woningtypologie wel wijzigt alsmede – op ondergeschikte onderdelen – de locatie, als gevolg waarvan een bestemmingsplanherziening nodig is.

2. Gewenste situatie.

Zoals hierboven reeds werd aangegeven waren de 117 woningen die hier tot 2017 aanwezig waren verouderd en voldeden niet meer aan de wooneisen van de moderne tijd.

De nagestreefde herontwikkeling van het plangebied is op basis van het geldende bestemmingsplan Maastricht West niet mogelijk. Gelet op de gewijzigde woningtypologie en de in geringe mate afwijkende locatie is een bestemmingsplanherziening nodig. Daarom is het bestemmingsplan Widelanken Zuid ontwikkeld, dat specifiek het realiseren van het onderhavige bouwplan mogelijk maakt.



Het bouwplan voorziet in de bouw van 102 woningen, waarvan 80 huurwoningen in een appartementengebouw en 22 grondgebonden vrije-sector-woningen.

Het appartementengebouw wordt gerealiseerd aan het zuidelijke einde van de Widelanken, nabij de aansluiting op de Nobellaan. Het gebouw is U-vormig, waarbij de open zijde naar het noordwesten is gericht, en bestaat uit deels vier en deels vijf bouwlagen. Het binnenterrein wordt benut ten behoeve van parkeren en biedt toegang tot liften en trappenhuizen. In het gebouw worden 80 huurwoningen gerealiseerd.

De 22 grondgebonden vrije-sector-woningen zullen worden gerealiseerd aan de Widelanken, tussen het appartementengebouw en de Cantecleerstraat. Zij bestaan uit deels twee en deels drie bouwlagen. De oude zigzag-structuur, waardoor de gesloopte bebouwing aan de rand van het Viegenpark zich kenmerkte, wordt in de situering van deze 22 woningen gehandhaafd. De voorgevels van de woningen zijn gelegen aan de parkzijde.

De weg Widelanken wordt voor de helft versmald en zal niet meer toegankelijk zijn voor autoverkeer en alleen nog als langzaam-verkeersverbinding fungeren om de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan te verbeteren. De 22 nieuwbouwwoningen aan de Widelanken zijn via de achterzijde voor autoverkeer bereikbaar.

3. Argumenten.

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze is reeds vóór de start van de tervisielegging ingediend, maar er zijn geen dringende redenen om de zienswijze daarom als niet-ontvankelijk aan te merken. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Voor de inhoudelijke aspecten wordt verwezen naar het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Widelanken Zuid*, dat als bijlage deel uitmaakt van dit collegevoorstel en van het raadsbesluit.

Verder is in het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg een reactie ontvangen van de provincie Limburg, waarin verzocht wordt de verwijzingen in de toelichting naar de inmiddels vervallen *Verordening wonen Zuid-Limburg* en de *Beleidsregel kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg* te schrappen. Aan dit verzoek is gehoor gegeven en de toelichting is op dit punt overeenkomstig aangepast. Ook deze reactie, alsmede de beantwoording daarvan, is in het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Widelanken Zuid* opgenomen.



4. Alternatieven.

Niet van toepassing.

5. Financiën.

Voor de herontwikkeling van de locatie is een (anterieure) exploitatieovereenkomst met Servatius aangegaan. In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de kosten van de gemeente, de kostenverdeling van de herinrichting van de openbare ruimte en de verdere uitwerking van het bouwplan inclusief de grondruil om het plan mogelijk te maken.

De gemeente neemt alleen de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte ten behoeve van de sociale huurwoningen voor eigen rekening, tot maximaal een bedrag van € 250.000,--. Dekking van dit bedrag is voorzien binnen de grondexploitatie Wijkontwikkelingsplan Caberg/Malpertuis conform besluitvorming door uw raad ("Herijking herstructurering" d.d. 13 december 2016).

6. Vervolg.

Na de vaststelling wordt het besluit bekendgemaakt en wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn bestaat voor belanghebbenden, alsmede voor eenieder voor zover het de door het vaststellingsbesluit van de raad doorgevoerde wijzigingen van het bestemmingsplan betreft, de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de bovenvermelde beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het bestemmingsplan treedt niet in werking indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat door de Raad van State op dit verzoek om voorlopige voorziening is beslist.



7. Participatie

Naast de formele procedure, binnen welk kader het ontwerp van het bestemmingsplan zes weken ter visie is gelegd, heeft Servatius op 20 mei 2019 een infoavond over het bouwplan voor omwonenden en belangstellenden georganiseerd in de Wiemerink in Caberg. Ongeveer veertig mensen hebben deze avond bezocht. De bezoekers konden in overwegende mate met het bouwplan instemmen.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,



Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 12 mei 2020, organisatieonderdeel
BO Ruimte, no. 2020-12775;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT:

3
2

1. te bepalen dat het Zienswijzenrapport bestemmingsplan Widelanken Zuid integraal onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit;
2. het bestemmingsplan Widelanken Zuid gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
3. te bepalen dat voor dit bestemmingsplan het digitale bestand NL.IMRO.0935.bpwidelankenzuid-vg01 als ondergrond wordt gebruikt.

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



Raadsbesluit

**Zienswijzenrapport
bestemmingsplan Widelanken Zuid**

Ter visie van 6 maart t/m 16 april 2020

Zienswijzenrapport

Ontwerp-bestemmingsplan Widelanken Zuid

Het ontwerp van het bestemmingsplan Widelanken Zuid heeft ter visie gelegen van 6 maart t/m 16 april 2020. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

Deze zienswijze is weliswaar op 26 februari jl., dus vóór aanvang van de termijn van tervisielegging, ingediend, maar er zijn geen zwaarwegende redenen om deze als niet-ontvankelijk aan te merken. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

De zienswijze is ingediend door de heer -----, -----, ----- te Maastricht.

In dit zienswijzenrapport volgt de beantwoording *cursief* op elk zienswijzenonderdeel.

Bovendien is, in het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg, door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg gereageerd op het plan. Deze reactie is eveneens in dit rapport opgenomen, alsmede welke gevolgen deze reactie voor het bestemmingsplan heeft.

Zienswijze

De heer -----

1. Het is vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt zeer bezwaarlijk dat de grondgebonden woningen niet worden afgedekt met hellende daken, zoals in de naaste omgeving wel het geval is. In plaats daarvan voorziet het voorliggende plan in deels platte daken en deels in lessenaarsdaken. Het toepassen van hellende daken zou veel meer rust en eenheid vormen in en met de omgeving.

In de stedenbouwkundige structuur van de Parochiewijken hebben de parkranden een bijzondere positie en vormgeving. Stedenbouwkundig en architectonisch gezien vormen de parkranden een afwijkend beeld ten opzichte van de daarachter gelegen binnengebieden. Gelet op de hier in het verleden aanwezige, in stedenbouwkundig kenmerkende zigzag-structuur alsmede naar aanleiding van de bestaande waardevolle bomen is hier wederom gekozen voor het 'zaagtandprincipe', dat de oorspronkelijke bebouwing ook kenmerkte. Aldus wordt voorkomen dat er een harde grens tussen het park enerzijds en de wijk Malpertuis anderzijds ontstaat.

Deze zienswijze is ongegrond.

2. Waarom wordt de nieuwbouw met aparte toegangsweggetjes vanaf de Widelanken gerealiseerd? Een situering parallel aan de bestaande weg en geen drie haaks daarop gesitueerde woonblokjes, met ook nog eens een zeer slechte bezonning, zou stedenbouwkundig een veel sterkere eenheid en uitstraling hebben.

Zoals hierboven reeds uiteengezet heeft het vanuit stedenbouwkundige en landschappelijke waarden de voorkeur om de oude, door Dingemans hier geïntroduceerde structuur te laten terugkomen. Tussen het Viegenpark en de wijk Malpertuis blijft de "zachte overgang" op deze wijze intact. De bezonning is vanuit stedenbouwkundig opzicht niet slecht, gelet op het feit dat de tuinen ook met toepassing van de zigzag-structuur vanuit het westen bezond worden en zodoende kunnen profiteren van de namiddag- en avondzon.

Deze zienswijze is ongegrond.

3. In deze (buiten)wijken zou men geen gestapelde 'sociale' woningbouw meer moeten realiseren, maar veeleer grondgebonden woningen ten behoeve van jonge gezinnen. Bovendien is dit geen antwoord op het buitensporig veelvuldig verkopen van grondgebonden sociale huurwoningen aan jonge gezinnen.

Het plan voorziet in een mix van zowel koop als huur alsmede grondgebonden en gestapeld wonen. Dit komt ten goede aan de diversiteit in de buurt Malpertuis. Er wordt voorzien in eengezinswoningen voor gezinnen en appartementen voor 1-2-persoons huishoudens, welke tevens geschikt zijn voor bewoning door senioren, waarbij rekening is gehouden met rolstoeltoegankelijkheid, liften, etc. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de diverse woonwensen en -vragen in de wijk. Het plan speelt in op de demografische ontwikkelingen van de laatste jaren, terwijl de hoge woningdichtheid, waarvan in het verleden sprake was op deze locatie, geringer wordt.

Deze zienswijze is ongegrond.

4. De situering van het appartementengebouw (omdat er altijd een gestaan heeft?) is bedenkelijk: langs een zeer druk verkeerspunt (de rotonde Nobellaan-Gentelaan moet nog worden aangepast), met binnenkort meer dan 25.000 verkeersbewegingen per dag zal de leefbaarheid en gezondheid van de bewoners niet ten goede komen. De hoek van het appartementengebouw nabij de rotonde aan de Gentelaan is, aldus de indiener van de zienswijze, ronduit stuitend 'erin geperst', maar gelukkig nog niet zo erg als die aan de overkant in Caberg, want deze flat staat namelijk met de hoek in de Fagotstaat). Aangenomen wordt dat alles energieneutraal met veel zonnepanelen wordt uitgevoerd.

Het appartementengebouw ligt op een grotere afstand van de rotonde dan de bebouwing die voorheen ter plaatse aanwezig was en zal door groen worden omzoomd. De gebouwen voldoen aan alle wet- en regelgeving met betrekking tot milieu en duurzaamheid. In verband met verkeerslawaaï zijn hogere grenswaarden verleend in combinatie met het toepassen van geluidwerende voorzieningen aan het appartementengebouw zelf. Een in wettelijke zin acceptabel woon- en leefklimaat is daarmee gewaarborgd. antwoording omtrent leefbaarheid en gezondheid kan worden beantwoord dat de maatregelen voor geluid zijn geborgd via de aangevraagde hogere waarde, waarmee een acceptabel woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd. De zuidwestelijke gevel van het appartementengebouw heeft dezelfde oriëntatie als de verderop gelegen bebouwing aan de Gentelaan, met dien verstande dat de afstand van het appartementengebouw tot de Gentelaan groter is dan die van de verderop gelegen bebouwing. Stedenbouwkundig gezien wordt de Gentelaan vanaf de rotonde na het appartementengebouw dus smaller, hetgeen ook in overeenstemming is met de overzijde van de Gentelaan alsmede met de stedenbouwkundige opzet van de wijk Malpertuis in het algemeen: een hogere mate van stedelijke bebouwing (qua bebouwingstypologie en bouwhoogte) aan de doorgaande straten, terwijl de binnengebieden worden gekenmerkt door grondgebonden woningen en een geringere bouwhoogte.

Deze zienswijze is ongegrond.

Reactie Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg

Het plan is beoordeeld op provinciale belangen. Er wordt verzocht om verwijzingen in de toelichting naar de inmiddels vervallen *Verordening wonen Zuid-Limburg* en de *Beleidsregel kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg* te schrappen.

De toelichting van het bestemmingsplan is dienovereenkomstig aangepast. De verwijzingen zijn verwijderd.