



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met wethouders Aarts en van Grootheest

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)
Planontwikkeling Glaciscourt

1. Aanleiding.

Ontvangen is het initiatiefplan Glaciscourt van Tumcom, waarbij men voornemens is om 31 van de 45 garageboxen te slopen en hiervoor in de plaats (gefaseerd i.v.m. eigendomssituatie) 5-7 levensloopbestendige vrije sector woningen in het hoger segment te realiseren. Dit met name onder de noemer van het 'opruimen' van een rotte plek.

Wij stellen voor om in beginsel en met inachtnaam van randvoorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde planontwikkeling.

Beslispunten zijn:

- 1. Kennis te nemen van het bouwinitiatief en in beginsel met inachtnaam van randvoorwaarden medewerking te verlenen aan het bouwplan Glaciscourt.
- 2. Aanvrager te berichten conform bijgaande concept-brief.
- 3. De raad op de hoogte stellen van de voorziene planontwikkeling middels een raadsinformatiebrief.

2. Relatie met bestaand beleid.

Diverse beleidsstukken zijn aan de orde voor wat betreft de planontwikkeling. Dit zijn:

- raadsstuk stedelijke programmering van januari 2010 (topsegment en "rotte plek-regeling").
- onherroepelijk bestemmingsplan Maastricht Zuidwest.
- POL 2014 (hoofdstukken 4.3.3.3 en 6.2).
- Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010 – 2020.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Het initiatiefplan Glaciscourt (versie 01.02.2015), dat betrekking heeft op het binnengebied gelegen aan de Glacisweg/Papenweg/nabij kerk St. Pieter, is getoetst en hieruit komt het volgende naar voren:

- 1. stedenbouwkundig wordt het ontvangen initiatiefplan (versie 01.02.2015) geaccordeerd, aangezien hier sprake is van het opruimen van een "rotte plek".
- 2. volkshuisvestelijk wordt eveneens ingestemd met het initiatiefplan, vanwege het opheffen van een "rotte plek" in het groenstedelijk woonmilieu van het Villapark. Hiermee wordt het initiatiefplan als passend binnen het huidige volkshuisvestelijk beleid gezien ("rotte plek en klein plan < 10 woningen") ten behoeve van senioren al dan niet met een zorgvraag. Volgens de initiatiefnemer blijkt uit een onderzoek een grote behoefte aan dit woningtype door de hogere inkomensklasse in deze buurt.



De realisatie van het initiatief zal de doorstroming in het Villapark bevorderen.

Voldaan dient te worden aan de regeling zoals opgenomen in de Provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg (afstemmen met de Regio Maastricht en Mergelland).

3. qua randvoorwaarden gelden:

* voldaan dient te worden aan de parkeernorm. In beginsel dient parkeren op het eigen terrein opgelost te worden. Daarnaast dient nader aangegeven te worden wat het opheffen van de 31 garageboxen betekent.

* initiatiefnemer dient voor het gehele plangebied nog een actualiserend bodemonderzoek conform NEN5725 plus een visuele inspectie uitgevoerd te worden en ter plaatse van perceel PTR00 B4365 nog een NEN5707 uitgevoerd te worden conform ons gemeentelijke asbestbeleid.

* gezien de ligging ten opzichte van een bekende archeologische vindplaats (< 50 m) is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden noodzakelijk. Dit heeft in eerste instantie de vorm van een proefsleuvenonderzoek, waarbij de archeologische verwachting voor de locatie en de bodemopbouw nader bepaald kan worden. De verdere voortgang wordt aansluitend bepaald.

* bouwinitiatief is in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking verlenen kan via het doorlopen van de 'postzegelbestemmingsplanprocedure'. Er dient een anterieure overeenkomst of exploitatieplan te komen, waarbij ook de planschadeafwenteling geregeld dient te worden.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

Dit dient in het kader van de planuitwerking verder vorm te krijgen.

5. Personeel & Organisatie.

N.v.t.

6. Informatie en automatisering.

N.v.t.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

N.v.t.

8. Beheersparagraaf IBOR.

N.v.t.

9. Financiën

Vanwege het feit dat het bouwplan als een bouwplan gezien dient te worden, waarvoor verplicht kostenverhaal aan de orde is, zal middels een anterieure overeenkomst dit kostenverhaal geregeld worden.

10. Voorstel.

Zie gestelde in paragraaf 1.

11. Vervolg / Planning.

Het vervolgproces kan opgestart worden, bestaande uit op hoofdlijnen:

- * allereerst nader informeren van de raad. Dit in de vorm van een raadsinformatiebrief.
- * verdere uitwerking van het bouwplan indachtig de gestelde randvoorwaarden.
- * plan voorleggen aan de Welstands-/Monumentencommissie.
- * updaten / verrichten van onderzoeken t.b.v. nieuw bestemmingsplan.
- * maken van een nieuw bestemmingsplan.
- * opstellen anterieure overeenkomst.



* volgen planologische procedure als gevolg van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Collegenota