



Raadsvergadering	
Volgnummer	102-2017
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Zouwdalveste fase 2
Programmanummer	10 Stadsontwikkeling
Registratienummer	2017-34383
Collegevergadering	24 oktober 2017
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	EJA Smeets Telefoonnummer: 043-350 4595 eugene.smeets@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlag 1 Ontwerp-bestemmingsplan Bijlage 2 Zienswijze

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college heeft ingestemd met voorliggend ontwerp-raadsstuk tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zouwdalveste fase 2". Het bestemmingsplan heeft als ontwerp gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon iedereen mondeling of schriftelijk zienswijzen indienen. Er is 1 schriftelijke zienswijze ingediend.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het mogelijk maken van 84 grondgebonden woningen aan de Musketruwe / Floretruwe. Hier hebben eerst flats gestaan die enkele jaren geleden zijn gesloopt. Voor de 1^e fase van de te realiseren woningen wordt op grond van de coördinatie-regeling de omgevingsvergunning verleend.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren; de zienswijze deels gegrond en grotendeels ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan "Zouwdalveste fase 2" gewijzigd vast te stellen indachtig de in paragraaf 3.3 opgenomen lijst van wijzigingen.



3. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Zouwdalveste fase 2” het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpZouwdalvestefas2-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
4. Te bepalen dat het raadsvoorstel integraal deel uitmaakt van het besluit;
5. Het bestemmingsplan “Zouwdalveste fase 2” op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

In januari 2015 hebben de partijen die betrokken waren bij de ontwikkeling van het Buurtontwikkelingsplan (BOP) Malberg besloten de samenwerking op een andere manier voort te zetten. Bij de opheffing van de gezamenlijke CV/BV Malberg zijn afspraken gemaakt over de resterende plannen. AM is daarbij aangewezen als ontwikkelaar om binnen 10 jaar ongeveer 150 koopwoningen te bouwen op de locaties Musketruwe/ Zouwdalveste, Volkstuinen en Markusschool. Op het moment van de opheffing werd er al gebouwd aan 51 woningen van plan Zouwdalveste. De circa 20 resterende woningen zijn intussen verkocht en medio 2016 is het volledige plan opgeleverd.

Inmiddels heeft AM samen met de gemeente het eerste vervolgproject uitgewerkt. Het plan Zouwdalveste fase 2 ligt aan de Musketruwe / Floretruwe in de wijk Malberg in Maastricht, op de plek van de gesloopte flats. Het plan van ontwikkelaar AM bestaat uit de nieuwbouw van 84 koopwoningen waarvan 46 twee-onder-een-kap woningen, 2 vrijstaande woningen, 36 rijwoningen, circa 159 parkeerplaatsen en de inrichting van de openbare ruimte met o.a. groen, parkeerplaatsen, in- en uitritten, waterberging en verkeerspaden.

2. Gewenste situatie.

De raad is het bestuursorgaan dat via de vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk maakt om gewenste ontwikkelingen door te voeren. Deze gewenste ontwikkelingen zijn het mogelijk maken van gefaseerde nieuwbouw van 84 woningen.

Indicatoren.

Aan de woningvoorraad in Maastricht wordt via gefaseerde woningbouw 84 woningen toegevoegd.



3. Argumenten.

Het ontwerp-bestemmingsplan “Zouwdalveste fase 2” (ter inzage in de raadsportefeuille) heeft vanaf 14 juli 2017 tot en met 24 augustus 2017 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 22 en 24 augustus 2017 is concreet de mogelijkheid geboden om mondeling zienswijzen in te dienen. Hier is geen gebruik van gemaakt. Er is 1 schriftelijke zienswijze ingediend.

Tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan heeft ook de ontwerp-omgevingsvergunning van de 1^e fase van het bouwplan ter inzage gelegen. Deze combinatie is gebaseerd op de coördinatieregeling zoals bepaald in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (artikelen 3.30 t/m 3.32 van de Wro). Daags na de vaststelling van het bestemmingsplan, zal het College van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning verlenen.

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.

Zoals hiervoor is aangegeven, is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen als kader voor het te realiseren plan. In het kader van de formele ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan Zouwdalveste fase 2 is de navolgende zienswijze (geanonimiseerd) ingediend:

1. door reclamant 1: [REDACTED], gedateerd 18 augustus 2017; ingekomen 18 augustus 2017, kenmerk 2017.27041 (reclamant 1).

3.1 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 is 1 schriftelijke zienswijze ingediend, Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen. De ingediende zienswijze is ontvankelijk.



ZIENSWIJZE 1 (reclamant 1).

Zienswijze 1:

1. Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dat van gemeentezijde reeds jarenlang het beleid rondom het Lanakerveld en Zouwdal respectievelijk onderhavige bouwlocatie niet goed wordt uitgevoerd. Reclamant gaat uitgebreid in op de (beleidsmatige) (ontwikkel)geschiedenis, gaat in op de vereiste actualisatieplicht van bestemmingsplannen en stelt dat de gemeente reeds jarenlang grote fouten maakt c.q. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk bestuur.

Reactie: het merendeel van de opmerkingen in de zienswijze is niet gericht op specifieke planontwikkeling binnen het voorliggende bestemmingsplan. Deze opmerkingen laten wij in deze reactie buiten beschouwing. Wel willen wij opmerken dat er over de ingebrachte feiten, standpunten en meningen de afgelopen jaren veelvuldig afstemming heeft plaatsgevonden met reclamant. Ondanks herhaalde schriftelijke en mondelinge beantwoording van vragen en uitwisseling van standpunten moeten wij constateren dat er sprake is van een verschil van inzicht en visie. Wij herkennen ons niet in het standpunt van reclamant dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur of juridisch onjuist handelen.

2. Reclamant stelt dat woningbouw op deze locatie onverantwoord is vanwege de visuele aantasting en mogelijke milieuoverlast van de toekomstige Belgische bedrijfsontwikkeling en de mogelijkheid van plaatsing van windturbines langs het Albertkanaal.

Reactie: het plan voldoet aan de reguliere wet- en regelgeving en (gemeentelijke) beleidsuitgangspunten. Specifiek ten aanzien van het punt geluid wordt opgemerkt dat het plan voldoet aan het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht en de afspraken die met de Belgische overheden zijn gemaakt over de mogelijke toekomstige geluidbelasting. De geluidniveaus en de bijbehorende systematiek worden vastgelegd in een zogenaamde Beneluxbeschikking. Wat betreft de visuele aantasting blijven wij in gesprek met de betrokken Belgische overheden met het streven om te komen tot optimale inpassing van nieuwe ontwikkelingen, onder meer via een op te stellen Masterplan.



3. Reclamant stelt dat het bestaande wandelpad aan de rand en de huidige begrenzing van de agrarische percelen gehandhaafd moeten blijven. Het zuidelijke blok is gelegen op de zichtbare scheiding van het Zouwdal en het Wandal en de woningen zijn tot ver achter de achtergevels van de bestaande woningen Kurasruwe gesitueerd.

Reactie: de nieuwe laagbouwoningen aan de Floretruwe worden gesitueerd op de locatie waar eerder middelhoogbouw stond. In het op 8 november 2005 vastgestelde bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg is een bebouwingsvlak opgenomen voor grondgebonden woningbouw. Deze vlek ging zowel naar het noorden als naar het westen over de oorspronkelijke bebouwingsrand heen. In dit bestemmingsplan leggen we die grens weer op onderdelen terug. Aan de westzijde spoort het uitgeefbare terrein met de kavels aan de Kurasruwe. Daarnaast is er voor gekozen om tussen de nieuwe blokken een aantal zichtlijnen op het landschap vanaf de Floretruwe te maken.

4. Reclamant stelt dat bij de inloopbijeenkomst op 11 juli 2017 de mogelijke gevolgen van het GRUP (Vlaams Gewestelijk Ruimtelijke Uitvoerings Plan) zijn verzwegen.

Reactie: dit is onjuist. Met verschillende aanwezigen is hier nadrukkelijk en open over gesproken.

5. Reclamant stelt voor om plan Zouwdalveste fase 2 als proefproject in het kader van de aanstaande Omgevingswet te gebruiken.

Reactie: door de raads werkgroep Omgevingswet is bepaald dat het gebied Boschpoort als proefproject gaat dienen.

6. Reclamant stelt dat het Natura 2000 gebied aan de overkant van het Albertkanaal (op Belgisch grondgebied) niet is meegenomen in de afweging.

Reactie: als gevolg van deze zienswijze heeft er door Ecolybrium een aanvullend onderzoek "Quick-scan ecologische waarden Zouwdal Veste fase 2", gedateerd 22 september 2017, plaatsgevonden. Dit aanvullend onderzoek wijst, ten aanzien van de effecten van het bouwplan op het Natura 2000 gebied Overgang Kempen-Haspengouw, uit dat op basis van de ligging en habitattypen en hun



doelstellingen gesteld kan worden dat er geen negatieve effecten optreden aan de beoogde natuurdoeltypen. Deze zijn vooral kwetsbaar wanneer deze onder invloed komen van beschaduwning. Paragraaf 2.1.1 van de toelichting wordt als gevolg van dit deel van de zienswijze gewijzigd. Het aanvullend onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting bijgevoegd.

7. Reclamant vindt het 'typisch' dat het plan in de vakantieperiode ter inzage heeft gelegd.

Reactie: de start van de procedure heeft plaatsgevonden in de week voor de schoolvakantie. Juist om deze reden is er meer dan gebruikelijk gecommuniceerd over het plan en de inloopbijeenkomst op 11 juli 2017. Circa 325 omwonenden hebben een schriftelijke uitnodiging ontvangen, en zijn enkele betrokkenen per email geïnformeerd (inclusief Buurtnetwerk in oprichting en Buurtpanel Zonneweide). Er waren circa 25-30 personen aanwezig, voornamelijk vanuit het nieuwbouwplan Zouwdalveste fase 1 en bewoners van de overzijde van de Floretruwe. Zie ook het gestelde onder paragraaf 7. Participatie.

Wij zijn van mening dat omwonenden optimaal zijn geïnformeerd, op grond waarvan het ter visie leggen van het ontwerp-bestemmingsplan gedurende de periode 14 juli t/m 24 augustus 2017 mogelijk was.

8. Reclamant wijst op fouten in de publicatie. In de publicatie is "kunt u" en is "omgevingsvergunning 1^e fase of 1^e bouwplan" aangegeven.

Reactie: in de aanhef van de bekendmaking is tussen "1^e bouwplan" het woord fase niet opgenomen. Dit is wel in de 1^e alinea van de bekendmaking verwoord. Door het concreet ter inzage leggen van alleen de ontwerp-omgevingsvergunning van de 1^e fase van het bouwplan verwachten wij dat het duidelijk is, dat dit om de 1^e fase gaat.

Door het opnemen van "kunt u" is niemand uitgesloten. Alleen reclamant heeft een zienswijze ingediend.

9. In de zienswijze wordt op ingegaan op de 1^e fase van de ontwerp-omgevingsvergunning. Deze zienswijze wordt betrokken bij de afweging omtrent de omgevingsvergunning.



Reactie: de zienswijze die betrekking heeft op de omgevingsvergunning is ruimtelijk van aard. Wij zijn bij onze reactie onder punt 3 hier nader op ingegaan.

Onze reactie is als volgt: de nieuwe laagbouwoningen aan de Floretruwe worden gesitueerd op de locatie waar eerder middelhoogbouw stond. In het op 8 november 2005 vastgestelde bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg is een bebouwingsvlak opgenomen voor grondgebonden woningbouw. Deze vlek ging zowel naar het noorden als naar het westen over de oorspronkelijke bebouwingsrand heen. In dit bestemmingsplan leggen we die grens weer op onderdelen terug. Aan de westzijde spoort het uitgeefbare terrein met de kavels aan de Kurasruwe. Daarnaast is er voor gekozen om tussen de nieuwe blokken een aantal zichtlijnen op het landschap vanaf de Floretruwe te maken.

Conclusie: wij stellen voor om de zienswijze (punt 6) deels gegrond en voor de overige punten ongegrond te verklaren.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Paragraaf 5.1 van de toelichting heeft betrekking op de verantwoording van hoe met het water in het plangebied wordt omgegaan. In het ontwerp-bestemmingsplan is op pagina 38 de verantwoording in m2 verwoord. Als gevolg van de behandeling van het bouwplan bij de Welstands-/Monumentencommissie is het plangebied aangepast en is het verhard oppervlak groter geworden. Deze aanpassing hebben wij voorgelegd aan het Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg is akkoord gegaan met de aanpassing van het verhard oppervlak onder de voorwaarde dat het water verwerkt wordt in het ontwerp van het groen in het park. Hieraan zullen wij gevolg geven in de definitieve ontwerp van de openbare ruimte / bouwplannen.

3.3 Lijst van wijzigingen:

Het bestemmingsplan zal als gevolg van de zienswijze en ambtshalve wijziging als volgt worden gewijzigd:

Toelichting:

- paragraaf 2.1.1: indachtig het gestelde bij punt 6 van onze standpuntbepaling ten aanzien van de zienswijze wordt deze paragraaf aangepast. Het aanvullend onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting bijgevoegd.



- paragraaf 5.1: indachtig het gestelde bij de ambtshalve wijzigingen wordt deze paragraaf over het groter worden van het verhard oppervlak en de afspraak met het Waterschap aangepast.

4. Alternatieven.

Niet aan de orde.

5. Financiën.

Het plan is een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening waarvoor een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal (voor de werkzaamheden van het gemeentelijk apparaat) verzekerd moet zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een privaatrechtelijke overeenkomst. Voor het plan is een (anterieure) exploitatieovereenkomst aangegaan waarin is vastgelegd dat de ontwikkelaar aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is van € 38.316,00.

6. Vervolg.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan en na verlening van de omgevingsvergunning 1^e fase op de wordt dit op gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Er staat nog beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. Participatie

Ontwikkelaar AM is verantwoordelijk voor de communicatie rondom het project. Op 11 juli 2017 heeft in Centre Manjefiek Malberg een inloopbijeenkomst plaatsgevonden over het nieuwbouwplan Zouwdalveste II. Communicatie over de bijeenkomst is gebeurd via de website Thuis in Maastricht en de gemeentelijke nieuwsbrief. Aanvullend hebben circa 325 omwonenden een schriftelijke uitnodiging ontvangen, en zijn enkele betrokkenen per email geïnformeerd (inclusief Buurtnetwerk in oprichting en Buurtpanel Zonneweide).

Er waren circa 25-30 personen aanwezig, voornamelijk vanuit het nieuwbouwplan Zouwdalveste fase 1 en bewoners van de overzijde van de Floretruwe.

De gemeenteraad is over de besluitvorming en de start van de planologische procedure geïnformeerd door middel van een raadsinformatiebrief.



Te zijner tijd vindt de communicatie met de direct omliggende woningen over de daadwerkelijke uitvoering plaats door ontwikkelaar AM.

Na besluitvorming door de raad wordt het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt in Via Maastricht onderdeel Bericht uit Maastricht en in de Staatscourant middels een wettelijk voorgeschreven bekendmaking.

Het plan wordt ook op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl ge-uploadet en kan dus door iedereen digitaal worden geraadpleegd. Daarnaast wordt een analogo exemplaar ter inzage gelegd bij het Gemeenteloket.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,
De Secretaris, De Burgemeester,
P.J. Buijtels. J.M. Penn-te Strake.

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 24 oktober 2017, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2017-34383;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren; de zienswijze deels gegrond en grotendeels ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan “Zouwdalveste fase 2” gewijzigd vast te stellen indachtig de in paragraaf 3.3 opgenomen lijst van wijzigingen.
3. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Zouwdalveste fase 2” het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpZouwdalvestefas2-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
4. Te bepalen dat het raadsvoorstel integraal deel uitmaakt van het besluit;
5. Het bestemmingsplan “Zouwdalveste fase 2” op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

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