



Samenvatting

Het college vraagt de raad om het bestemmingsplan Askalonstraat vast te stellen. Met dit bestemmingsplan wordt voor Servatius de nieuwbouw van 38 sociale huurwoningen (18 appartementen en 20 beneden- en bovenwoningen) in vier gebouwen aan de Askalonstraat en de Sionsweg in Limmel mogelijk gemaakt. Omdat er een pleintje wordt aangelegd voor een groenere uitstraling komen de nieuwe gebouwen aan de Askalonstraat iets zuidelijker te liggen dan de bestaande, te slopen bebouwing. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 13 december 2019 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. **Op grond van de zienswijze van TenneT** is het bestemmingsplan aangepast en de dubbele bestemming ten behoeve van de bescherming van ondergrondse hoogspanningskabels vervallen. In reactie op het plan heeft de provincie Limburg bovendien verzocht om de toelichting aan te passen. Aan dit verzoek is gevolg gegeven.

Beslispunten

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen alsmede met het verzoek van de provincie en de daaruit voortvloeiende wijzigingen van het bestemmingsplan, zoals opgenomen in het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Askalonstraat*;
2. Het overeenkomstig het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Askalonstraat* te wijzigen bestemmingsplan Askalonstraat ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

Besluit Burgemeester en Wethouders 21 april 2020:

Conform.



1. Aanleiding

Aan de Askalonstraat en de Sionsweg in de wijk Limmel zijn momenteel 30 woningen gelegen, die niet meer aan de eisen van de moderne tijd voldoen en die Servatius daarom wenst te slopen en te vervangen door 38 nieuwe woningen. De bewoners van de te slopen woningen met een vaste huurovereenkomst hebben inmiddels allemaal een nieuwe woning kunnen betrekken, waarmee de weg vrij is voor sloop en nieuwbouw.

Het nieuwbouwplan betreft het realiseren van 38 sociale woningen voor 1-2 personen (18 appartementen en 20 beneden- en bovenwoningen), in twee bouwlagen met kap. Bovendien wordt de openbare ruimte in de Askalonstraat opgewaarderd in de vorm van een nieuw, ruimer straatprofiel door de aanleg van een middenpleintje, als gevolg waarvan de straat een groenere uitstraling krijgt. Door de aanleg van het middenpleintje komen de nieuwe woningen aan de Askalonstraat iets zuidelijker te liggen dan voorheen het geval was. Gelet op deze verschuiving van de woningen en de herinrichting is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

2. Context

De nagestreefde herontwikkeling van dit deel van de Askalonstraat en de Sionsweg is op basis van het geldende bestemmingsplan Maastricht-Noordoost niet mogelijk. Daarom is een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld, dat specifiek de bouw van 38 woningen ter plaatse alsmede de herinrichting van de openbare ruimte mogelijk maakt.

Dit voorstel wordt aan de raad voorgelegd, gelet op het feit dat de raad op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd is bestemmingsplannen vast te stellen.

3. Gewenste situatie

De nieuwe woningen worden gerealiseerd, daar waar nu de bestaande, te slopen woningen gelegen zijn. Aan de Sionsweg komen twee kleinere woongebouwen, aan de Askalonstraat twee grotere. In het westelijke woongebouw aan de Askalonstraat en in de twee woongebouwen aan de Sionsweg komen op de begane grond woningen met eigen tuin en op de verdiepingen bovenwoningen. In het oostelijke woongebouw aan de Askalonstraat komen alleen appartementen. De parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen bevinden zich op eigen terrein van Servatius. Bovendien is voorzien in een gezamenlijke fietsenstalling op eigen terrein.

Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl kan het ontwerp van het bestemmingsplan digitaal worden ingezien.

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan, dat m.i.v. 13 december 2019 t/m 23 januari 2020 ter visie lag, zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en



daarmee ontvankelijk. Één van de zienswijzen is na afloop van de terinzagelegging ingetrokken, maar heeft wel geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan: de dubbelbestemming Leiding – ondergrondse kabel is komen te vervallen. De andere zienswijze gaf geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Voor de inhoudelijke aspecten wordt verwezen naar het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Askalonstraat*, dat als bijlage deel uitmaakt van dit collegevoorstel en van het raadsbesluit.

Voorts is het verzoek van de provincie Limburg ontvangen om de toelichting van het bestemmingsplan zodanig aan te passen, dat duidelijk wordt hoe het plan voldoet aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De toelichting is op dit punt overeenkomstig aangepast. Ook deze reactie, alsmede de beantwoording daarvan, is in het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Askalonstraat* opgenomen.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De woningen worden gasloos gerealiseerd. Tevens is de ontwikkelaar voornemens zonnepanelen te plaatsen op de daken van de gebouwen binnen het exploitatiegebied. Ongeacht de daarvoor benodigde maatregelen dient bij de bouw gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw moet zoveel als mogelijk worden vermeden. Bovendien wordt het plan stikstofneutraal ontwikkeld, gerealiseerd en geëxploiteerd en worden de bestaande woningen stikstofneutraal gesloopt.

5. Effect op de openbare ruimte

De gemeente draagt zorg voor de (her)inrichting van de openbare ruimte. Het plan heeft tot gevolg dat er een netto-uitbreiding van de openbare ruimte gaat plaatsvinden van ongeveer 340 m² groenareaal. Deze netto-uitbreiding maakt deel uit van het meerjarenoverzicht areaaluitbreidingen, dat door het team Wonen en Leefkwaliteit wordt bijgehouden. In het plan voor de openbare ruimte wordt rekening gehouden met afvalinzameling.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.



8. Financiën

Servatius zal voor eigen rekening en risico het bouwplan realiseren, met uitzondering van de (her)inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied, welke door de gemeente wordt gerealiseerd. Dit is vastgelegd in de afspraken uit 2016 tussen Servatius en gemeente. Dekking van de gemeentelijke kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte is voorzien binnen de “Herijking Herstructurering”, conform besluitvorming door de raad in december 2016. Ten behoeve van het plan is een anterieure overeenkomst gesloten. Servatius heeft de daaruit voortvloeiende bijdrage aan de gemeente betaald.

9. Aanbestedingen

De gemeente zal de (her)inrichting van de openbare ruimte aanbesteden conform het gemeentelijke aanbestedingsbeleid.

10. Participatie tot heden

Op 19 september 2019 heeft de ontwikkelaar, Servatius, een infoavond over het bouwplan voor omwonenden en belangstellenden georganiseerd. Ongeveer dertig mensen hebben deze avond bezocht. De bezoekers konden in overwegende mate met het bouwplan instemmen.

Van 13 december 2019 t/m 23 januari 2020 heeft het plan in het kader van de formele bestemmingsplanprocedure ter visie gelegen. Zoals hierboven aangegeven zijn binnen deze periode twee zienswijzen ontvangen, waarvan er één na afloop van de periode is teruggetrokken. Bovendien heeft de provincie Limburg op het plan gereageerd.

11. Voorstel

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen alsmede met het verzoek van de provincie en de daaruit voortvloeiende wijzigingen van het bestemmingsplan, zoals opgenomen in het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Askalonstraat*;
2. Het overeenkomstig het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Askalonstraat* te wijzigen bestemmingsplan Askalonstraat ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

12. Uitvoering, evaluatie en 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.

Collegevoorstel