



Samenvatting

Het college vraagt de raad om het bestemmingsplan Widelanken Zuid vast te stellen. 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-sector-woningen 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. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en de provinciale reactie en de daaruit voortvloeiende wijziging van het bestemmingsplan, zoals opgenomen in het - *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Widelanken Zuid*;
2. Het overeenkomstig het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Widelanken Zuid* te wijzigen bestemmingsplan Widelanken Zuid ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 12 mei 2020:

Conform.



1. Aanleiding

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. Context

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.

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

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.

Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl kan het ontwerp van het bestemmingsplan, dat met ingang van 6 maart zes weken ter inzage heeft gelegen, digitaal worden ingezien.

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. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De woningen worden gasloos gerealiseerd. De ontwikkelaar heeft de ambitie om bij de bouw van de woningen te voldoen aan de wettelijke BENG-criteria (energiebehoefte, primair fossiel energieverbruik en aandeel hernieuwbare energie). Bij de bouw dient 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 bebouwing moet zoveel als mogelijk worden vermeden. Bovendien wordt het plan stikstofneutraal ontwikkeld, gerealiseerd en geëxploiteerd.

5. Effect op de openbare ruimte

De gemeente draagt zorg voor de (her)inrichting van de openbare ruimte. Daarbij geldt dat de ontwikkelaar aan de gemeente de totale kosten voor de aanleg van de openbare ruimte bij de vrije-sector-woningen vergoedt. Hetzelfde geldt voor de aanleg van de openbare ruimte bij de sociale huurwoningen, voor zover deze meer dan €250.000,- zal bedragen. E.e.a. is in de met Servatius gesloten anterieure overeenkomst vastgelegd.

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

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.

9. Aanbestedingen

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

10. Participatie tot heden

Op 20 mei 2019 heeft Servatius 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. Van 6 maart tot en met 16 april jl. heeft het ontwerp van het bestemmingsplan in het kader van de formele bestemmingsplanprocedure ter inzage gelegen. Zoals hierboven aangegeven is één zienswijze ontvangen. Bovendien heeft de provincie op het plan gereageerd.

11. Voorstel

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en de provinciale reactie en de daaruit voortvloeiende wijziging van het bestemmingsplan, zoals opgenomen in het - *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Widelanden Zuid*;
2. Het overeenkomstig het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Widelanden Zuid* te wijzigen bestemmingsplan Widelanden Zuid 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 e 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