



Samenvatting

Het college stemt in met het ontwerpbestemmingsplan 'De Blauwe Loper' en geeft dit vrij voor terinzagelegging. Woningstichting Servatius uit Maastricht heeft het voornemens om de buurt Blauwdorp in de wijk Mariaberg grondig te herstructureren. Doel van de beoogde herstructurering is het verbeteren van de leefbaarheid door 'lucht' te brengen in de buurt; groen en ruimte voor ontmoeting, verbetering van de verbindingen tussen de buurten en een ruimtelijk-functionele verbinding met de binnenstad. Verder wordt beoogd om een duurzame en meer gedifferentieerde woningvoorraad te realiseren waardoor mensen prettiger en langer in de wijk kunnen blijven wonen.

In de periode februari en maart 2020 ligt het plan ter inzage bij het GemeenteLoket en kan iedereen een zienswijze bij de gemeenteraad indienen. Hierna neemt de raad een besluit over het (eventueel gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan.

Beslispunten

1. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'De Blauwe Loper' ten behoeve van de zienswijzentermijn.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 21 januari 2020:

Conform.



1. Aanleiding

Woningstichting Servatius uit Maastricht heeft het voornemens om de buurt Blauwdorp in de wijk Mariaberg grondig te herstructureren. Doel van de beoogde herstructurering is het verbeteren van de leefbaarheid door 'lucht' te brengen in de buurt; groen en ruimte voor ontmoeting, verbetering van de verbindingen tussen de buurten en een ruimtelijk-functionele verbinding met de binnenstad. Verder wordt beoogd om een duurzame en meer gedifferentieerde woningvoorraad te realiseren waardoor mensen prettiger en langer in de wijk kunnen blijven wonen.

Deze ambitie heeft geresulteerd in een totaalplan van sloop en nieuwbouw van andere typen woningen, renovatie en verduurzaming van woningen. De herstructurering omvat de sloop van 138 woningen en het terugbouwen van maximaal eenzelfde aantal woningen. Verder zal een nieuw stadspark gerealiseerd worden en een nieuwe verbinding voor fietsers en voetgangers tussen de buurten en de binnenstad. Deze nieuwe langzaamverkeersverbinding, die de Blauwe Loper wordt genoemd, is al in de structuurvisie van de gemeente Maastricht opgenomen als één van de prioritaire projecten van de stad.

2. Context

Voor het plangebied geldt nu het vigerend bestemmingsplan 'Maastricht-West', dat door de gemeenteraad op 18 september 2012 is vastgesteld. De bestemming van de gronden is 'Wonen', 'Verkeer' en 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'.

De herstructurering van het plangebied past niet binnen de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer' van het bestemmingsplan 'Maastricht West'. De planregels van deze bestemming staan nieuwbouw uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw'. Deze aanduiding is nergens aanwezig binnen het plangebied. Ook mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven. Het stedenbouwkundige plan voorziet echter op diverse plaatsen in woongebouwen met een groter aantal bouwlagen dan thans (2) is toegestaan. Verder is de aanleg van openbare wegen en openbare fiets- en voetpaden binnen deze woonbestemming niet toegestaan. Dat geldt eveneens voor de aanleg van openbare groenvoorzieningen.

Het realiseren van de eerder genoemde ontwikkeling is, vanwege de strijdigheid met het betreffende bestemmingsplan, niet mogelijk. Het bestemmingsplan 'Maastricht West' kent geen afwijkings-of wijzigingsbevoegdheden waarmee het stedenbouwkundige plan gerealiseerd kan worden. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie is derhalve noodzakelijk.



De specifieke toegevoegde regeling uit de diverse facetbestemmingsplannen, zullen in het nieuwe bestemmingsplan 'De Blauwe Loper' worden opgenomen.

3. Gewenste situatie

Binnen de bepalingen behorende bij de genoemde woon- en verkeersbestemmingen is de herstructurering van het plangebied niet mogelijk. Door het voorliggende bestemmingsplan wordt deze functionele belemmering weggenomen.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De ontwikkelaar zal bij de ontwikkeling en realisatie van het plan de methodiek van gasloos toepassen. Tevens is de ontwikkelaar voornemens tot het plaatsen van zonnepanelen op de daken van de woningen binnen het exploitatiegebied. De ontwikkelaar heeft de ambitie om bij de bouw van de woningen te voldoen aan de wettelijke BENG criteria (energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie). 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 vermeden worden.

5. Effect op de openbare ruimte

Door de aanpak van Blauwdorp en aanleg van de Blauwe Loper ontstaat er een andere verdeling van de openbare ruimte. Er is sprake van een toename van groene openbare ruimte (verwachting 5500 m²). De m² verharding voor het nieuwe fiets- en wandelpad worden ook toegevoegd. Bij het ontwerpproces zijn de diverse disciplines nauw betrokken (verkeer, groen, stedenbouw). Bij de uitwerking van het ontwerp worden nadere afspraken gemaakt met Stadsbeheer, zodat we bij realisatie de juiste randvoorwaarden van onderhoud en beheer kunnen borgen.

De exacte invulling van het nieuwe buurtpark bepalen we samen met de bewoners. Er zijn nu vier bewonersbijeenkomsten gehouden waar samen gewerkt is aan een eerste basisontwerp. Dit wordt eind november 2019 ook breed gedeeld met de buurt om reacties op te halen. Zoals het er nu uit ziet wordt erbij het ontwerp uitgegaan van een onderhoudsvriendelijk ontwerp, waar geen directe noodzaak is voor beheertaken van bewoners. Dit na afstemming met de betrokken bewonersgroep. Kosten voor aanleg van de infra en groene ruimte binnen het plangebied zijn voorzien binnen het project van de Blauwe Loper. Er is eveneens een bijdrage voor de inrichting van het park voorzien vanuit de projecten gekoppeld aan de groenstructuurvisie.



Het plan zal in Q1 2020 in IOOR worden geagendeerd voor toetsing op beheeraspecten. Daarna zal de uitbreiding van het areaal in beheer worden genomen door Stadsbeheer conform de reguliere procedure. De netto-areaaluitbreiding wordt bij vaststelling van het definitief ontwerp meegenomen in 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

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Tussen woningstichting Servatius en de gemeente Maastricht wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

De aanpak van Blauwdorp en ambitie Blauwe Loper zijn al aangekondigd in het Ambitiedocument Buurtontwikkeling Blauwdorp (december 2013). Ook in de gemeentelijke Structuurvisie is de Blauwe Loper opgenomen. Vanaf september 2018 is gestart met gezamenlijke communicatie over de plannen richting bewoners van Mariaberg en heel specifiek de huurders die te maken krijgen met sloop en renovatie. Er zijn twee infoavonden georganiseerd met meerdere voorlichtingssessies. Bewoners zijn na afloop opgevangen door medewerkers van woningstichting Servatius. Er zijn ook meteen afspraken gemaakt voor de huisbezoeken bij de bewoners die te maken krijgen met sloop en



dit herhuisvesting. Ook onderhoudsvragen zijn besproken of er zijn toen afspraken gepland om zaken te bekijken.

De voortgang is ook gecommuniceerd middels gezamenlijke nieuwsbrieven. Er zijn in de periode tot medio 2019 drie nieuwsbrieven verschenen. Deze nieuwsbrieven zijn bezorgd bij de bewoners in en rond het plangebied.

In januari 2019 is een buurtbrede informatiebijeenkomst georganiseerd om de buurt te informeren over de planontwikkeling.

Actuele info wordt gemeld op de websites van Servatius en Thuisinmaastricht.nl. Ook is informatie over de voortgang gemeld in het nieuwe buurtblad de Mariagezet. Servatius heeft daarnaast voor haar huurders een wekelijks spreekuur georganiseerd op locatie in de buurt.

Vanaf april 2019 zijn er workshops georganiseerd met bewoners om mee te denken over de inrichting van het nieuwe buurtpark. Bewoners hebben zich kunnen aanmelden via mail, telefoon of op de eerdere infobijeenkomsten.

11. Voorstel

1. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'De Blauwe Loper' ten behoeve van de zienswijzentermijn.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Blauwe Loper' wordt op de wettelijke voorgeschreven wijze bekendgemaakt en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan een ieder zijn zienswijzen schriftelijk of mondeling kenbaar maken bij de gemeenteraad. Hierna neemt de raad een besluit over het al dan niet (eventueel gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt weer bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het besluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

.