



Samenvatting

Het college van B&W vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan Burgemeester Bauduinstraat Fase1 vast te stellen. Maasvallei wil een herstructurering uitvoeren in Wittevrouwenveld, tussen de Burgemeester Bauduinstraat, de Schepen Roosenstraat en de Groene Loper. Er worden 18 woningen gesloopt, 6 woningen gerenoveerd en per saldo 70 nieuwe sociale huurwoningen (daeb) en 8 nieuwe eengezinswoningen (niet-daeb) gerealiseerd. In de nieuwe situatie bevinden zich binnen het plangebied 94 wooneenheden, waarvan 14 grondgebonden woningen en 80 appartementen.

Om dit te realiseren moet het bestemmingsplan aangepast worden. Het ontwerpbestemmingsplan lag van vrijdag 10 april 2020 tot en met maandag 25 mei 2020 ter inzage. Er is één zienswijze ingediend. Op grond van de ingekomen zienswijze van Rijkswaterstaat is het bestemmingsplan aangepast en zal het bouwvlak op de verbeelding zodanig aangepast worden dat deze buiten de 5 meter van de tunnel-teen van de Koning Willem Alexander-tunnel blijft. Tevens wordt voor de betreffende zone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – tunnel' opgenomen. In reactie op het plan heeft Rijkswaterstaat bovendien verzocht om de toelichting aan te passen. Aan dit verzoek is gevolg gegeven, waardoor het bestemmingsplan nu gewijzigd aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Beslispunten

1. in te stemmen met het voorstel aan de raad, het ontwerpbesluit en rondbriefje raadsronde;
2. vervolgens de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Burgemeester Bauduinstraat Fase1 vast te stellen overeenkomstig het voorstel aan de raad en het ontwerpraadsbesluit met bijbehorende stukken.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 15 september 2020:

Conform.



1. Aanleiding

Maasvallei wil een herstructurering uitvoeren in Wittevrouwenveld, tussen de Burgemeester Bauduinstraat, de Schepen Roosenstraat en de Groene Loper. Er worden 18 woningen gesloopt, 6 woningen gerenoveerd en per saldo 70 nieuwe sociale huurwoningen (daeb) en 8 nieuwe eengezinswoningen (niet-daeb) gerealiseerd. In de nieuwe situatie bevinden zich binnen het plangebied 94 wooneenheden, waarvan 14 grondgebonden woningen en 80 appartementen.

2. Context

De herstructurering is niet uitvoerbaar binnen de regels van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen 'Maastricht Noordoost' en 'A2 Traverse'.

3. Gewenste situatie

Om de herstructurering toch mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De nieuwbouwwoningen worden allemaal gasloos en voldoen aan de wettelijke BENG-criteria (energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie). Waar mogelijk worden zonnepanelen toegepast. De te renoveren woningen blijven aangesloten aan het gasnet. De renovatie zet met name in op het beperken van de energievraag.

De President Rooseveltlaan behoort tot de gemeentelijke hoofdwegenstructuur en is ter plaatse reeds voorzien van dunne deklaag B. Stiller asfalt en het terugdringen van de verkeersintensiteit is niet mogelijk. Door de ligging van de panden zijn maatregelen in de overdrachtssfeer niet doelmatig en stedenbouwkundig ongewenst. Dat wil zeggen dat maatregelen, zoals het plaatsen van een geluidsscherm niet mogelijk zijn. De geluidbelasting op gevels van een aantal woningen is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Om een goed woon- en leefklimaat te bereiken (33 dB binnenniveau) moeten er extra maatregelen worden getroffen aan de gevels van de woningen. Voor het treffen van deze maatregelen is het noodzakelijk om een hogere grenswaarde op de gevels toe te staan. De voorwaarden voor het toestaan van deze hogere grenswaarde zijn opgenomen in het hogere grenswaardebeleid gemeente Maastricht, aangepast augustus 2011. Er wordt voor de betreffende woningen een hogere grenswaarde aangevraagd van maximaal 56 dB voor wegverkeerslawaaï. Voor 54 appartementen en 8 grondgebonden woningen aan de President Rooseveltlaan wordt gelijktijdig met dit ontwerpbestemmingsplan een ontwerpbesluit tot toekenning van hogere grenswaarden op basis van de Wet geluidhinder ter inzage gelegd.



5. Effect op de openbare ruimte

Met de herinrichting van de Burgemeester Bauduinstraat en omgeving wordt ook de openbare ruimte geoptimaliseerd. Dat wil zeggen dat de gewenste uitstraling van de Parklaan (en vooral) het 'binnentrekken' van de Groene Loper in de direct aansluitende buurtstraten van Wittevrouwenveld wordt gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan een van de primaire doelstellingen van het A2 project.

Er is geen sprake van areaaluitbreiding. De gemeente verkoopt in het kader van dit plan 1136 m² aan openbare ruimte aan Maasvallei en zij krijgt 827 m² terug. De bestaande huizen en infra worden gesloopt om plaats te maken voor een nieuwe stedenbouwkundige opzet die is goedgekeurd door de gemeente en corporatie Maasvallei. Door de gewijzigde indeling is grondruil noodzakelijk.

De kosten voor inrichting van de openbare ruimte geraamd op € 120.000,-. In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat Maasvallei aan de gemeente de kosten van de herinrichting van de openbare ruimte vergoedt.

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 woningcorporatie Maasvallei en de gemeente Maastricht is een anterieure overeenkomst gesloten.



9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Op 18 februari 2020 is een buurtbrede informatiebijeenkomst georganiseerd om de buurt te informeren over de planontwikkeling. Hierbij waren zowel de huidige ad hoc huurders aanwezig, omwonenden en betrokken partijen die ook plannen hebben aan de Groene Loper. De buurt staat positief tegenover de plannen.

11. Voorstel

1. in te stemmen met het voorstel aan de raad, het ontwerpbesluit en rondbriefje raadsronde;
2. vervolgens de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Burgemeester Bauduinstraat Fase1 vast te stellen overeenkomstig het voorstel aan de raad en het ontwerpraadsbesluit met bijbehorende stukken.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk.

In beginsel wordt het besluit tot vaststelling binnen twee weken bekend gemaakt. Indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt. Het college van burgemeester en wethouders zenden het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg aan gedeputeerde staten en de inspecteur.

In het onderhavige geval wordt de gemeenteraad verzocht het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Voorafgaande aan de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt de kennisgeving gepubliceerd in de Staatscourant, de Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP) en op de gemeentelijke website.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze



bij de raad kenbaar te maken, kan gedurende de termijn van de terinzagelegging beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Collegevoorstel