



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders legt het bestemmingsplan “Klevarie 2020” ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het actualiseren van de verdeling tussen het aantal gestapelde en het aantal grondgebonden woningen dat er komt en op het toevoegen van 11 extra zorgwoningen in het gebied. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan Klevarie uit 2011 deels worden aangepast.

Van 19 juni 2020 tot en met 30 juli 2020 heeft het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met bijgaand ontwerp-raadsstuk “Vaststellen bestemmingsplan Klevarie 2020”.
2. Het ontwerp-raadsstuk aan te bieden voor de raadsvergadering van 27 oktober 2020.

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

Conform.



1. Aanleiding

Op 19 april 2011 is het bestemmingsplan 'Klevarie' vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het kader voor de ontwikkeling van het thans als 'Polverpark' bekend staande voormalige terrein van het herstellingsoord Klevarie. Ten behoeve van de realisering van de in dit bestemmingsplan opgenomen bouwontwikkelingen is op 12 januari 2011 een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Maastricht en Envida/Vivre. Vervolgens is op 28 juni 2018 een addendum op deze overeenkomst vastgesteld tussen diezelfde partijen én de ontwikkelaar. In dit addendum is onder andere de verhouding tussen het aantal grondgebonden en gestapelde woningen binnen het plangebied aangepast. Deze aanpassing dient nog planologisch te worden vastgelegd.

Daarnaast treffen de ontwikkelaars van het Polverpark nu de voorbereidingen voor de bouw van het laatste nieuwe woonblok A ('Bastion Hertell'). Daarbij hebben zij gekeken naar de verkoopresultaten en -ervaringen van de woningtypen in de thans in aanbouw zijnde woonblokken B ('Bastion Waldeck') en C (Bastion Brandenburg'). Ook is kritisch gekeken naar de meest recente marktontwikkelingen ten aanzien van woningen in het dure segment en naar de toenemende vraag naar zorgwoningen (hierover meer in hoofdstuk 3 van deze toelichting). Als gevolg hiervan is het nog resterende bouwprogramma voor woonblok A gewijzigd in die zin dat 11 grondgebonden zorgwoningen zijn toegevoegd. De extra zorgwoningen worden toegevoegd binnen het bouwvolume en er zijn ook geen belemmeringen vanuit de woonprogramming.

Beide wijzigingen van het bouwprogramma (als gevolg van het addendum uit 2018 en ten aanzien van het gewijzigde programma voor woonblok A) dienen nu planologisch worden verankerd. Daartoe is de voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp van deze partiële herziening zal ook een nieuw addendum worden vastgesteld tussen voornoemde partijen, waarin de finale afspraken aangaande het woningbouwprogramma worden geborgd.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Klevarie 2020" heeft vanaf 19 juni 2020 tot en met 30 juli 2020 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Ten aanzien van de mogelijkheid om mondeling zienswijzen in te dienen is geen gebruik van gemaakt.

Er zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan "Klevarie 2020".



2. Context

Bij de raad rust ingevolge de Wet ruimtelijke ordening de taak om het bestemmingsplan vast te stellen. Dit gebaseerd op een voorstel van het College.

3. Gewenste situatie

Middels het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de verhouding tussen het aantal grondgebonden en gestapelde woningen binnen het plangebied aangepast en worden 11 extra zorgwoningen worden toegevoegd binnen het bouwvolume.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Qua duurzaamheid zal op (bouw)planniveau bezien worden welke duurzaamheidsmaatregelen getroffen kunnen worden.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Met betrekking tot de planontwikkeling Klevarie is in het verleden een anterieure overeenkomst vastgesteld (12 januari 2011). Voorliggend plan heeft een wijziging van deze overeenkomst als gevolg. Deze wijziging wordt vormgegeven middels een addendum. Het kostenverhaal met betrekking tot de bestemmingsplanwijziging vindt plaats via de Legesverordening en is dus niet in het addendum 2020 opgenomen.



9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Over het BP Klevarie heeft uitvoerig inspraak plaatsgevonden. Over deze beperkte wijziging behoeft geen specifieke inspraak plaats te vinden.

11. Voorstel

1. Akkoord te gaan met bijgaand ontwerp-raadsstuk "Vaststellen bestemmingsplan Klevarie 2020".
2. Het ontwerp-raadsstuk aan te bieden voor de raadsvergadering van 27 oktober 2020.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Vervolgens staat nog beroep open bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.