



Raadsvergadering	
Volgnummer	78 - 2020
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Caberg Zuidoost
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2020.26366
Collegevergadering	29 september 2020
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	EJA Smeets Telefoonnummer: 043-350 4595 Eugene.Smeets@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 Raadsbesluit Bijlage 2 Zienswijze (geanonimiseerd) Bijlage 3 Ontwerp-BP (verbeelding, plantoelichting en planregels versie 23 april en 11 juni 2020) *1 Bijlage 4 Brief Servatius 25 mei 2020 Bijlage 5 Raadsbriefje Raadsronde V1 Financiële bijlage 30 juni 2020 *1 de bijlagen behorende bij de regels en toelichting zijn in te zien via de website <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> onder de plannaam Caberg Zuidoost

### AAN DE GEMEENTERAAD

#### Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders legt het bestemmingsplan "Caberg Zuidoost" ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. Het bestemmingsplan heeft betrekking op 85 nieuwe woningen (50 gestapeld en 35 grondgebonden) ter vervanging van 110 gesloopte/bestaande woningen en de optimalisatie van de openbare ruimte met onder andere een centrale groene buitenruimte.



Van 24 juli 2020 tot en met 3 september 2020 heeft het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is 1 schriftelijke zienswijze ingediend. Het College stelt voor om de zienswijze ongegrond te verklaren. Het college van burgemeester en wethouders heeft een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten met Woningstichting Servatius voor de herontwikkeling van het gebied Caberg Zuidoost. In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de kosten van de gemeente, de verdere uitwerking van het bouwplan en de grondruil om het plan mogelijk te maken.

### **Beslispunten**

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren en de zienswijze ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan “Caberg Zuidoost” ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
3. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Caberg Zuidoost” het digitale bestand o\_NL.IMRO.0935.bpCabergZuidoost-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
4. De vaststelling van het bestemmingsplan “Caberg Zuidoost” op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

#### **1. Aanleiding, bevoegdheden en context.**

Woningcorporatie Servatius is bezig met de uitvoering van diverse herstructureringsplannen in Maastricht. Eén van deze herstructureringsplannen betreft de locatie Caberg Zuidoost. De herontwikkeling is noodzakelijk, omdat de deels gesloopte woningen verouderd zijn/waren en daarmee niet meer voldoen/voldeden aan de wensen en eisen van de tegenwoordige tijd.

In totaal worden 85 nieuwe woningen gerealiseerd ter vervanging van 110 gesloopte/bestaande woningen. Van de nieuwe woningen zijn er 50 gestapeld en 35 grondgebonden woningen.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals gehanteerd bij de ontwikkeling van het oostelijk deel van Caberg (tuindorp) zijn als uitgangspunt gebruikt voor de toekomstige situatie.

De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan, aangezien o.a. de bestaande bebouwingscontouren van de woningen gewijzigd zijn en vanwege het feit dat er gestapelde woningbouw voorzien is. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken, is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied vast te stellen.



Het ontwerp-bestemmingsplan “Caberg Zuidoost heeft vanaf 24 juli 2020 tot en met 3 september 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. Er is 1 schriftelijke zienswijze ingediend. Voor wat betreft de standpuntbepaling van deze zienswijze verwijzen wij naar het gestelde in paragraaf 3.1 van het raadsvoorstel.

Aangrenzend aan het plangebied, tussen de plangrens en de Peter Huyssenlaan en (woonpercelen aan de) Theo van der Schuerlaan, zijn gronden aanwezig die in de nabije toekomst door Woonpunt ontwikkeld zullen worden. Die ontwikkeling maakt geen deel uit van het plan. Maar in de stedenbouwkundige opzet en onderzoeken van dit plan is wel rekening gehouden met deze beoogde ontwikkeling.

## **2. Gewenste situatie.**

Middels het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de juridische grondslag vastgelegd ten behoeve van 85 nieuwe woningen (50 gestapeld en 35 grondgebonden) ter vervanging van 110 gesloopte/bestaande woningen en is er sprake van de optimalisatie van de openbare ruimte met onder andere een centrale groene buitenruimte.

### **Indicatoren.**

Er worden 85 nieuwe woningen gebouwd ter vervanging van 110 woningen. Tevens wordt de openbare ruimte geoptimaliseerd. Daarnaast wordt er een heel pakket van duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd in de nieuwbouw en de openbare ruimte.

## **3. Argumenten.**

Middels voorliggend ‘postzegelbestemmingsplan’ Caberg Zuidoost wordt het juridisch kader vastgelegd voor 85 nieuwe woningen. Dit ter vervanging van 110 gesloopte/bestaande woningen. Van de nieuwe woningen zijn er 50 gestapeld en 35 grondgebonden woningen.

Het ontwerp-bestemmingsplan “Caberg Zuidoost heeft vanaf 24 juli 2020 tot en met 3 september 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. Er is 1 schriftelijke zienswijze ingediend.



### 3.1 Zienswijzen

Op 4 september 2020, kenmerk 2020-24339, is via de mail een zienswijze ingediend aan de raad. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en is ontvankelijk.

#### **Zienswijze:**

Zienswijze: als eigenaar van een woning aan de Peter Huysenslaan is reclamant niet blij met het plan dat nu voorligt. Ons vrije uitzicht op het parkachtige groen wordt met dit plan belemmerd door de bouw van appartementen achter onze woning.

De Peter Huysenslaan is in het plan dat nu voorligt de enige straat die niet rechtstreeks aan het park komt te liggen. Dit terwijl er aan de rechterzijde ruimte is om te bouwen zonder dat het zichtcriterium in geding is. Als aan de rechterkant gebouwd wordt grenzen alle huizen rechtstreeks aan het park.

**Reactie:** voor de herontwikkeling van de buurt Caberg Zuidoost is, conform de gemaakte afspraken tussen de woningbouwcorporaties Servatius en Woonpunt, een volledig stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit plan is in het verleden gedeeld met de omwonenden.

Door omstandigheden zal Woonpunt hun deel van deze buurt, te weten de “Cartignylocatie”, op een later moment ontwikkelen. Dit is tevens de reden dat het in het bestemmingsplan opgenomen stedenbouwkundig plan, alleen betrekking heeft op het door Servatius te ontwikkelen deel van Caberg Zuidoost.

In de huidige situatie zijn alle woningen, ook de woningen aan de Peter Huysenslaan, met de achterzijde naar de groene ruimte gesitueerd, zij kijken niet uit op het groen en dit leidt onnodig, door het ontbreken van sociale controle, tot een gevoel van onveiligheid.

Er wordt dan ook weinig gedaan met deze openbare ruimte.

Het plan voor Caberg Zuidoost is een integraal plan voor een aantrekkelijke woonbuurt, waarbij er minder woningen worden teruggebouwd dan er gesloopt worden. De kern van het project bestaat uit een centrale groene buitenruimte. In het nieuwe stedenbouwkundig plan is gekozen voor een ontwerp dat de groen-, park- en ontmoetingsfunctie beter positioneert in de wijk. Duidelijk te zien is



dat de bebouwing (voorkant naar het park) het park ontsluit en onveiligheid voorkomt. Op deze wijze is het ook mogelijk om de afwatering van daken te laten plaatsvinden in de openbare ruimte.

In de directe omgeving is geen buurtgroen van deze omvang te vinden. Het groen krijgt op deze wijze een betekenis voor zowel de direct omliggende woningen als voor de hele buurt. De buurt als geheel zal hierdoor een positieve verandering ondergaan.

Het is correct dat het uitzicht vanuit de achterzijde van de woningen aan de Peter Huysenslaan, door de komst van de appartementen, verandert. Zij zullen nu gaan uitkijken op een nieuw appartementengebouw in 3 (en deels 2) bouwlagen. Dit ligt wel op enige afstand en een strook met bomen voor het nieuwe gebouw zorgt voor een groen uitzicht in de zomer, maar het uitzicht verandert inderdaad.

Het (stedenbouwkundig) plan heeft zeker meerwaarde. Hierbij dient gedacht te worden aan het realiseren van een betere positionering van de groen-, park- en ontmoetingsfunctie in de wijk, verbeteren sociale controle, het gevoel van onveiligheid wegnemen en vermindering woningen met dien verstande dat de nieuwe woningen duurzaam worden gebouwd (van 110 naar 85) en dat de groene ruimte bijdraagt aan de doelstellingen omtrent klimaatadaptatie en gezondheid. Wij stellen dan ook voor om de zienswijze ongegrond te verklaren. Dit betekent dat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld.

#### **4. Alternatieven.**

Niet van toepassing.

#### **5. Financiën.**

Voor de herontwikkeling van de locatie Caberg Zuidoost is een (anterieure) exploitatieovereenkomst met Servatius (=ontwikkelaar) 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 grondtransactie om het plan mogelijk te maken.

- Plankosten en planschade:

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan waardoor voor de realisering van het plan een nieuw bestemmingsplan vereist is. Het plan betreft een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke



ordering. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een (anterieure) privaatrechtelijke overeenkomst. Voor dit plan is een anterieure overeenkomst opgesteld waarbij de ontwikkelaar aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is voor de werkzaamheden verricht door de gemeente. Deze bijdrage bedraagt in totaal € 52.064,- waarvan reeds een vooruitbetaling van € 28.712,- betaald is conform de tussen partijen getekende intentieovereenkomst, waardoor een resterend bedrag van € 23.352,- door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd is nadat beide partijen de (anterieure) exploitatieovereenkomst getekend hebben.

Eventuele planschade komt ten laste van de ontwikkelaar.

- Grondtransactie

De ontwikkelaar is, met uitzondering van de openbare ruimte, eigenaar van voornoemde locatie. In verband met de verplaatsing van de ruimtelijke indeling van het plan is een grondtransactie tussen partijen nodig. De gemeente verkoopt aan de ontwikkelaar, ten behoeve van woningbouw, in totaal circa 1.386 m<sup>2</sup> zoals aangegeven op de overdrachtstekening als bijlage aan de overeenkomst gevoegd. De getaxeerde koopsom is € 47.522,- exclusief omzetbelasting.

De ontwikkelaar verkoopt aan de gemeente, ten behoeve van de openbare ruimte, in totaal circa 6.870 m<sup>2</sup> zoals aangegeven op de overdrachtstekening als bijlage aan de overeenkomst gevoegd. De koopsom van het verkochte II bedraagt € 1,-.

De te ruilen percelen worden door de ontwikkelaar en de gemeente bouwrijp geleverd.

- Bijdrage (her)inrichting openbare ruimte

De ontwikkelaar zal als opdrachtgever voor eigen rekening en risico het plan realiseren met uitzondering van de (her)inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied welke de gemeente zal laten realiseren.

Partijen hebben afspraken gemaakt over de kostenverdeling van de (her)inrichting openbare ruimte.

Omdat de openbare ruimte nog aanbesteed moet worden, zijn deze afspraken met de geraamde bedragen en financiële bijdragen in een vertrouwelijke bijlage opgenomen.



## 6. Vervolg.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit op gebruikelijke wijze bekendgemaakt. De indiener van de zienswijze wordt separaat bericht over het besluit en het vervolg. Er staat nog beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## 7. Participatie

Servatius informeert inwoners en omwonenden van de locatie Caberg Zuidoost al geruime tijd regelmatig over de voortgang van het herstructureringsplan door middel van een nieuwsbrief.

Daarnaast is er een overleg met de buurtraden. Voor de ter visie legging van het nieuwe bestemmingsplan zijn de bewoners en omwonenden hieromtrent geïnformeerd middels nieuwsbrief van juni 2020.

In verband met het coronavirus is niet gekozen voor een grote bijeenkomst. Aan belangstellenden wordt de mogelijkheid geboden om vragen te stellen en aanvullende informatie te ontvangen.

Omwonenden zullen ook worden geïnformeerd over de bouwplannen voor het indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning en na ontvangst van de vergunning. Voor de start van de bouw worden de nieuwbouwplannen en de planning tijdens een buurt info middag/avond, conform de richtlijnen van het RIVM, toegelicht om de overlast te minimaliseren. Tevens worden het sloopbedrijf en de bouwkundige aannemer verplicht om de buurt te informeren over overlast en planning gedurende hun werkzaamheden. Servatius blijft daarbij ten alle tijden het aanspreekpunt voor haar huurders.

De raad is op 30 juni 2020 geïnformeerd via een raadsinformatiebrief.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,                      De Burgemeester,

R.E.C. Kleijnen.                      J.M. Penn-te Strake.



Bijlage 1.

## DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 29 september 2020.,

organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2020.26365

gelet op .

### BESLUIT:

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren en de zienswijze ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan "Caberg Zuidoost" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
3. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan "Caberg Zuidoost" het digitale bestand o\_NL.IMRO.0935.bpCabergZuidoost-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
4. De vaststelling van het bestemmingsplan "Caberg Zuidoost" op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 27 oktober 2020.

de griffier,

de voorzitter,