



Samenvatting

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. Tevens brengt het college het bestemmingsplan Caberg Zuidoost in procedure.

Er komen 85 nieuwe woningen (50 gestapeld en 35 grondgebonden) ter vervanging van 110 gesloopte/bestaande woningen en de openbare ruimte wordt geoptimaliseerd met onder andere een centrale groene buitenruimte. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan Maastricht-West worden herzien. Dit gebeurt middels het bestemmingsplan Caberg Zuidoost. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt gedurende de periode 24 juli tot en met 3 september 2020 (dus deels in de zomervakantie) ter visie gelegd, waarbij iedereen zienswijzen kan indienen bij de gemeenteraad.

Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
2. Besluiten de aanlegkosten van de openbare ruimte ten behoeve van de sociale woningen voor rekening van de gemeente te nemen, verminderend met de financiële bijdragen en mogelijke subsidies;
3. In te stemmen met het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan Caberg Zuidoost (versie 23 april en 11 juni 2020);
4. Besluiten dat geen milieueffectrapportage wordt opgesteld, aangezien de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten van het project niet zodanig van invloed op het milieu zijn, dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 30 juni 2020:

Conform.



1. Aanleiding

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.

Aangrenzend aan het plangebied, tussen de plangrens en de Peter Huysenlaan 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.

Sinds 1 juli 2017 is voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling een verplichte procedure in de Wet milieubeheer opgenomen. De initiatiefnemer moet een meldnotitie (vertaling hiervan zie paragraaf 4.15 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling' (bladzijden 36 en 37) van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan) aanleveren bij het bevoegd gezag, in dit geval burgemeester en wethouders van Maastricht, die een besluit moet nemen dat inderdaad wel of geen milieueffectrapportage vereist is voor deze aanvraag. Dit is niet het geval. Zie beslispunt 4.

2. Context

De gemeenteraad heeft de taak om bestemmingsplannen vast te stellen. Thans wordt door ons voorgesteld om het (ontwerp)bestemmingsplan in procedure te brengen.



3. Gewenste situatie

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.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De woningen zullen conform de Gaswet zonder gasaansluiting moeten worden gerealiseerd.

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.

Door de sloop/nieuwbouw is het mogelijk om de woningen energiezuinig te realiseren. De mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie in het plan worden nader uitgewerkt. Gedacht kan worden aan het gebruik van zonnepanelen en warmtepomptechniek. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de aan ambities van de gemeente omtrent energietransitie.

Het plan voorziet in een collectieve parkruimte middenin het plangebied. De groene parkruimte draagt aan de doelstellingen omtrent klimaatadaptatie en gezondheid. Dit door:

- Tegengaan van hittestress door schaduwwerking van beplanting en ruimte tussen bebouwing;
- Opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, waardoor wateroverlast bij hevige regenbuien, maar ook verdroging kan worden voorkomen;
- Een positieve werking op de gezondheid van de bewoners door het zicht op groen en het contact met groen in de wijk. Dit heeft een positief effect op de mentale en fysieke gezondheid.

5. Effect op de openbare ruimte

Met de herinrichting van de locatie Caberg Zuid Oost wordt ook de openbare ruimte geoptimaliseerd. Het plan voor Caberg Zuid-Oost 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. 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 nieuwe situatie wordt, middels een grondruil tussen de gemeente en Servatius, het plan als het ware omgeklapt waarbij de groene ruimte centraal in het gebied komt te liggen.

Bestaande waardevolle bomen kunnen hierbij behouden blijven. Deze groene ruimte zal dienen als speel- en ontmoetingsplek. Bij de inrichting van dit groene gebied is ruimte voor inbreng van toekomstige bewoners. Daarnaast zal deze plek dienen als waterberging. Naast de verlaging ten behoeve van de waterberging zullen delen van het terrein worden opgehoogd om een spannend speellandschap te creëren.

Het beplantingsplan bestaat uit een zeer gevarieerd inheems assortiment. De vele bomen dragen bij aan het voorkomen van hittestress in de woonbuurt.

Voor de wegen is een waterdoorlatende bestrating gekozen. Door de erfachtige inrichting heeft het langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) een prominente positie. Het autoverkeer is hier 'te gast' in deze omgeving.

De openbare verlichting zal vleermuisvriendelijk worden uitgevoerd, d.w.z. dat deze in de nachtelijke uren zal worden gedimd en naar een amberkleur zal worden omgeschakeld.

Een thans aanwezig hondenlosloopterrein, dat een voor de buurt belangrijke ontmoetingsplek is, zal op een iets andere plek in het plan worden herplaatst.

De verschillende woningen rondom de groene ruimte worden in samenhang ontworpen, hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De erfafscheidingen bestaan uit hagen. Aan alle zijden van de groene ruimte kijken woningen uit op dit gebied. Waardoor alle bewoners profiteren van deze ruimte en er ook maximale sociale controle mogelijk is. De appartementengebouwen, met een hoogte van 3 lagen, staan direct aan deze ruimte. Privé buitenruimtes kijken uit op de groene ruimte en worden op de begane grond met een haag begrensd. Parkeerplaatsen liggen aan de achterzijde van de gebouwen.

Aan weerszijden van de centrale groene ruimte krijgen de woonstraatjes een erf-achtige inrichting met één richtingsverkeer, voetgangers krijgen de ruimte op straat, er wordt een minimale verharding toegepast. Auto's worden geparkeerd op opritten en in parkeerkoffers zodat het blik van de straat verdwijnt. Op deze wijze ontstaat een toekomstbestendige leefomgeving. Gezond en leefbaar.

Om dit te realiseren is een areaaluitbreiding noodzakelijk. De gemeente verkoopt in het kader van dit plan 1386 m² aan openbare ruimte aan Servatius en zij krijgt 6870 m² terug.

De raming van de totale kosten voor inrichting van de openbare ruimte (DAEB en niet-DAEB).

Toename groen: 4600m² en toename grijs: 2270m².

De jaarlijkse kosten na de realisatie van de nieuwe openbare ruimte worden voorzien binnen de beschikbare middelen openbare ruimte (areaal uitbreiding).



6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Voor de herontwikkeling van de locatie Caberg Zuidoost wordt 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 ordening. 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 m² zoals aangegeven op de overdrachtstekening. 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 m². 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.

9. Aanbestedingen

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

10. Participatie tot heden

Servatius informeert inwoners en omwonenden van de locatie Caberg Zuid Oost 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 worden bewoners en omwonenden hieromtrent geïnformeerd. In verband met het coronavirus wordt 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.

11. Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;

2. Besluiten de aanlegkosten van de openbare ruimte ten behoeve van de sociale woningen voor rekening van de gemeente te nemen, verminderend met de financiële bijdragen en mogelijke subsidies ;



3. In te stemmen met het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan Caberg Zuidoost (versie 23 april en 11 juni 2020);
4. Besluiten dat geen milieueffectrapportage wordt opgesteld, aangezien de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten van het project niet zodanig van invloed op het milieu zijn, dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na besluitvorming zal het ontwerp-bestemmingsplan gedurende de periode 24 juli tot en met 3 september 2020 ter inzage worden gelegd voor een ieder. Over voorliggend bouwplan is reeds veel gecommuniceerd richting omwonenden. Servatius zal voordat het ontwerp-bestemmingsplan ter visie wordt gelegd nog communiceren richting de omwonenden, waardoor zij tijdig worden geïnformeerd dat de procedure wordt gestart. Dit betekent dat het 6 weken ter visie leggen van het ontwerp-bestemmingsplan deels in de zomervakantie niet onevenredig is.

Middels de reguliere bekendmaking op 23 juli a.s. in het Gemeenteblad, de Staatscourant, VIA Limburg en op de digitale wijze op de gemeentelijke website wordt dus de formele procedure gestart. Er wordt de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Aansluitend zal de raad een voorstel krijgen om het bestemmingsplan vast te stellen. Vaststelling is voorzien in het 4e kwartaal 2020.