



Samenvatting

Het college stemt in met het ontwerpbestemmingsplan 'Lourdesplein' en geeft dit vrij voor terinzagelegging.

Mulleners Vastgoed is voornemens een planontwikkeling in combinatie met een herstructurering uit te voeren in het gebied van het voormalige schoolgebouw met gymzaal (ook wel 'boksschool' genoemd) in de nabijheid van het Lourdesplein in de wijk Wittevrouwenveld. Er worden maximaal 31 woningen gerealiseerd, waaronder grondgebonden en gestapelde woningen. De voormalige school met gymzaal (een gemeentelijk monument) zal worden geherstructureerd tot een woongebouw. Ter plaatse van de voormalige gymzaal is via een wijzigingsbevoegdheid enige flexibiliteit ingebouwd voor het vervangen van twee woningen ten behoeve van een toekomstige dienstverlenende, kantoor- of maatschappelijke functie in het geval de markt of de omgeving daarom vraagt.

In de periode juli en augustus 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. besluiten dat op basis van de m.e.r.-beoordelingsnotitie het opstellen van een milieueffectrapport (m.e.r.) voor het bestemmingsplan Lourdesplein niet noodzakelijk is omdat de activiteit die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maakt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.
2. in te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Lourdesplein' ten behoeve van de zienswijzentermijn;
3. besluiten tot het aangaan van de concept-antérieure overeenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

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

Conform.



1. Aanleiding

Het nieuwe woongebied 'De Groene Loper' in Maastricht is nu volop in ontwikkeling. Binnen de diverse deelgebieden langs deze twee kilometer lange stadsboulevard-in-wording worden op dit moment bouwplannen tot ontwikkeling gebracht. Het doel is langs De Groene Loper een grote variëteit (in typologie, grootte en prijs) aan woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen, waardoor een gemêleerd woongebied zal ontstaan.

In één van de deelgebieden van De Groene Loper is Mulleners Vastgoed voornemens een planontwikkeling in combinatie met een herstructurering uit te voeren. Het betreft het gebied van het voormalige schoolgebouw met gymzaal (ook wel 'boksschool' genoemd) in de nabijheid van het Lourdesplein in de wijk Wittevrouwenveld. In dit deelgebied zullen maximaal 31 woningen worden gerealiseerd, waaronder grondgebonden en gestapelde woningen. Het centraal in dit plangebied gelegen gemeentelijk monument (de voormalige school met gymzaal) zal als onderdeel van dit plan worden geherstructureerd tot een woongebouw. Ter plaatse van de voormalige gymzaal is via een wijzigingsbevoegdheid enige flexibiliteit ingebouwd voor het vervangen van twee woningen ten behoeve van een toekomstige dienstverlenende, kantoor- of maatschappelijke functie in het geval de markt of de omgeving daarom vraagt.

2. Context

De planontwikkeling is slechts gedeeltelijk uitvoerbaar binnen de regels van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen 'Maastricht Noordoost' en 'A2 Traverse'. Om de herstructurering mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan 'Lourdesplein' ligt thans voor.

3. Gewenste situatie

Om de herstructurering 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 all-electric gemaakt (zonder gasaansluiting en met een EPC van 0). Het streven is de bestaande bebouwing (de voormalige basisschool met gymzaal) te verduurzamen van het huidige label (F of G) naar label A.



Voor het bestemmingsplan is een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. Op basis van de effectstudies kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten op de beschouwde milieuaspecten. Ervan uitgaande dat de (mitigerende) maatregelen, zoals uit de onderzoeken worden opgevolgd, worden geen belangrijke nadelige milieueffecten bij het uitvoeren van het project bestemmingsplan Lourdesplein verwacht.

Door de ligging van het plangebied in de geluidzone van de Parklaan (Groene Loper), een 50 km/uur-weg, is er een onderzoeksplicht naar de geluidbelasting op de gevel van de nieuw te realiseren geluidgevoelige objecten, de grondgebonden woningen en appartementen. Het plangebied ligt niet in wettelijke geluidzones van andere geluidbronnen, zoals industrie of railverkeer. Bij de acht appartementen die geprojecteerd zijn in de twee appartementengebouwen langs de Parklaan wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden en dient een hogere grenswaarde waarde-procedure te worden gevolgd. Hiervoor geldt het 'Hogere grenswaardenbeleid gemeente Maastricht'. Op grond van het huidige plan wordt bij de acht appartementen niet volledig voldaan aan de ontheffingscriteria van tenminste één geluidluwe gevel, tenminste één geluidluwe buitenruimte en een akoestisch gunstige indeling. Bij de twee grondgebonden woningen is dat wel het geval. Voor deze appartementen wordt gelijktijdig met dit ontwerpbestemmingsplan een ontwerpbesluit tot toekenning van hogere grenswaarden op basis van de Wet geluidhinder ter inzage gelegd.

Effect op de openbare ruimte

Het plan omvat de realisatie van 31 woningen met bijhorende parkeerplaatsen (28 privé en 9 openbaar) en bijhorende openbare ruimte binnen het exploitatiegebied Lourdesplein. De openbare ruimte en parkeerplaatsen binnen het gehele exploitatiegebied wordt voor rekening en risico van Groene Loper vof gerealiseerd.

5. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

6. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.



7. 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 Mulleners Vastgoed en de gemeente Maastricht wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

8. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

9. Participatie tot heden

Het onderhavige plan voorziet in de herontwikkeling van een gedeelte van het Groene Loper- gebied, waarbij nieuwe woonkwaliteiten wordt toegevoegd aan de wijk Wittevrouwenveld. De nieuwe bebouwing in het plangebied draagt fysiek bij aan de versterking van de kwaliteit van de stedelijke omgeving en in sociaal opzicht aan het versterken van de onderlinge samenhang van de buurt. Het plan past derhalve binnen de kaders van de Stadsvisie 2030.

Begin 2018 heeft Avenue2/Ballast Nedam informatieavonden georganiseerd over het geactualiseerd stedenbouwkundig plan van 2009. In vergelijking met de plannen van toen komen er nu meer stadswoningen met een tuintje en minder appartementen.

10. Voorstel

1. besluiten dat op basis van de m.e.r.-beoordelingsnotitie het opstellen van een milieueffectrapport (m.e.r.) voor het bestemmingsplan Lourdesplein niet noodzakelijk is omdat de activiteit die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maakt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.
2. in te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Lourdesplein' ten behoeve van de zienswijzentermijn;
3. besluiten tot het aangaan van de concept-anterieure overeenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lourdesplein' 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.