



Samenvatting

De gemeente brengt het bestemmingsplan Widelanken-Zuid in procedure. Van 24 januari tot en met 5 maart 2020 ligt het ontwerp ter visie. Tijdens deze periode kan iedereen zienswijzen tegen het bestemmingsplan indienen. Het plan wordt op hetzelfde moment ook voorgelegd aan adviserende instanties, zoals de provincie Limburg en het waterschap Limburg. In 2017 heeft Woningstichting Servatius 117 woningen aan de Widelanken en de Nobellaan gesloopt. Het bestemmingsplan Widelanken-Zuid moet vervolgens de bouw van een appartementengebouw op de hoek Widelanken-Nobellaan met 80 gestapelde sociale huurwoningen en de bouw van 22 eengezinswoningen in de vrije sector aan de Widelanken mogelijk maken. Gelet op de gewijzigde woningtypologie en de in geringe mate afwijkende locatie is een bestemmingsplanherziening nodig.

Bovendien wordt een anterieure overeenkomst met Servatius aangegaan in verband met de exploitatie van de eerste fase van het project Widelanken. Hierin zijn afspraken opgenomen over de kosten van de gemeente, de kostenverdeling van de herinrichting van de openbare ruimte en de verdere uitwerking van het bouwplan, inclusief een grondruil om het plan mogelijk te maken.

Beslispunten

1. In te stemmen met het voorliggend ontwerp van het bestemmingsplan Widelanken-Zuid;
2. In te stemmen met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure door het gedurende zes weken ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan Widelanken-Zuid en het houden van het reguliere vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Het aangaan van de anterieure overeenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de teammanager Vastgoed;
4. Het verlenen van een bijdrage aan de aanleg openbare ruimte ten behoeve van de sociale huurwoningen tot maximaal € 250.000,-, te vermeerderen met de gemeentelijke grondopbrengst in het kader van de grondruil ten behoeve van de aanleg van de parkeerplaatsen aan de Criekenput door de ontwikkelaar.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 4 februari 2020:

Conform.



1. Aanleiding

Servatius Wonen en Vastgoed is bezig met de uitvoering van diverse herstructureringsplannen in Maastricht. Één van deze herstructureringsplannen betreft de locatie aan de Widelanken. In 2017 heeft Servatius 117 woningen ter plaatse gesloopt; deze waren verouderd en voldeden niet meer aan de wooneisen van de moderne tijd. Het gaat daarbij om het gebied van fase 1: het zuidelijke deel van het project Widelanken, gelegen ten zuiden van de Cantecleerstraat. Fase 2 (Widelanken-Noord), ten noorden van de Cantecleerstraat, komt later aan de orde.

In Widelanken-Zuid worden 102 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan 80 gestapelde sociale huurwoningen en 22 grondgebonden woningen in de vrije sector. De stedenbouwkundige opzet blijft nagenoeg gelijk aan de oorspronkelijke gebouwde situatie, met dien verstande dat de woningtypologie wel wijzigt alsmede – op ondergeschikte onderdelen – de locatie, als gevolg waarvan een bestemmingsplanherziening nodig is.

2. Context

De nagestreefde herontwikkeling van dit deel van de Widelanken is op basis van het geldende bestemmingsplan Maastricht West niet mogelijk. Daarom is een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld, dat specifiek de bouw van de hier voorziene 102 woningen ter plaatse mogelijk maakt.

3. Gewenste situatie

De nieuwe woningen worden op nagenoeg dezelfde locatie gesitueerd waar voorheen reeds bebouwing aanwezig was. De stedenbouwkundige opzet blijft dan ook nagenoeg gelijk aan de oorspronkelijke opzet, met instandhouding van de karakteristieke stedenbouwkundige zaagtandstructuur, vergelijkbare bouwmassa's en de ruim opgezette openhartige groenstructuur. In het plangebied worden woningen in verschillende woningtypen gerealiseerd. Nabij de rotonde van de Nobellaan wordt aan de Crieckenput een appartementengebouw met 80 sociale huurwoningen gerealiseerd, deels in 4 en deels in 5 bouwlagen. Op het binnenterrein van het U-vormige gebouw worden parkeerplekken gerealiseerd. De bestaande boomgroep op het binnenterrein blijft behouden. Verder worden aan de Widelanken, 22 vrije-sector-woningen gebouwd in drie rijen van vier woningen, in 2,5 bouwlagen, alsmede in twee rijen van vijf woningen, in 2 bouwlagen. De voorzijde van deze woningen is gericht op het Viegenpark; aan de achterzijde van de woningen wordt parkeergelegenheid gerealiseerd.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De woningen worden gasloos 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). Bij de bouw dient 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 bebouwing moet zoveel als mogelijk worden vermeden. Bovendien wordt het plan stikstofneutraal ontwikkeld, gerealiseerd en geëxploiteerd.

5. Effect op de openbare ruimte

De gemeente draagt zorg voor de (her)inrichting van de openbare ruimte. Daarbij geldt dat de ontwikkelaar aan de gemeente de totale kosten voor de aanleg van de openbare ruimte bij de vrije-sector-woningen vergoedt. Hetzelfde geldt voor de aanleg van de openbare ruimte bij de sociale huurwoningen, voor zover deze meer dan € 250.000,- zal bedragen.

In het plan voor de openbare ruimte wordt rekening gehouden met afvalinzameling.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Voor de herontwikkeling van de locatie wordt een (anterieure) exploitatieovereenkomst met Servatius aangegaan. Deze herontwikkeling met name in de (reeds uitgevoerde) sloop van de woningen de bouw van sociale huurappartementen en koopwoningen alsmede de herinrichting van de openbare ruimte. 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 grondruil om het plan mogelijk te maken.

Plankosten en planschade

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Maastricht West, door de raad vastgesteld op 18 september 2012, 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 gemeentelijk kostenverhaal verzekerd dient te zijn door middel van 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 door de gemeente verrichte c.q. te verrichten werkzaamheden. Deze bijdrage bedraagt in totaal € 54.480,--, waarvan al een vooruitbetaling van € 28.580,-- is betaald op grond van de tussen partijen getekende intentieovereenkomst, waardoor een resterend bedrag van € 25.900,-- door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd is nadat beide partijen de (anterieure) exploitatieovereenkomst ondertekend 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 een gewijzigde ruimtelijke indeling van het plan is een grondtransactie tussen partijen nodig.

De gemeente verkoopt aan de ontwikkelaar, ten behoeve van woningbouw, de percelen bekend onder de kadastrale nummers Gemeente Maastricht, sectie L, nummers 2561, 3789 en 3846, alle gedeeltelijk, ter grootte van in totaal ca. 1.107 m² (het verkochte I). De koopsom van het verkochte I bedraagt de door een onafhankelijke taxateur te taxeren waarde (in opdracht van de gemeente) exclusief omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting.

De ontwikkelaar verkoopt aan de gemeente, ten behoeve van de openbare ruimte, de percelen bekend onder de kadastrale nummers Gemeente Maastricht, sectie L, nummers 4517, 2562, 2563, 2564, 2565, 3788, 2568, 3786 en 2570, alle gedeeltelijk, ter grootte van in totaal ca. 7.489 m² (het verkochte II). De koopsom van het verkochte II bedraagt € 1,--.

De te ruilen percelen worden door de ontwikkelaar en de gemeente geleverd ontdaan van alle opstallen, aanhorigheden en niet functioneel zijnde kabels en leidingen van nuts- en communicatievoorzieningen.

Bijdrage (her)inrichting openbare ruimte

In de nieuwe afspraken uit 2016 tussen de gemeente en de woningcorporaties is opgenomen dat de gemeente voor de grondruil en infrastructuur ten behoeve van de appartementen, gelegen aan de Crieckenput, een beperkte bijdrage met betrekking tot de sociale huurwoningen in de gemeentebudgetten heeft voorzien. De gemeente heeft eveneens een beperkte bijdrage voor de grondruil en herinrichting van nieuw openbaar gebied met betrekking tot de sociale huurwoningen aan de Widelanken opgenomen, dat waarschijnlijk beschikbaar komt uit het verdunningsprogramma. De ontwikkelaar zal als opdrachtgever voor eigen rekening en risico het plan realiseren, met uitzondering van de (her)inrichting van de openbare ruimte (exclusief de aanleg van de parkeerplaatsen) binnen het exploitatiegebied, welke de gemeente zal (laten) realiseren.



De gemeente neemt alleen de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte ten behoeve van de sociale huurwoningen voor eigen rekening, tot maximaal een bedrag van € 250.000,--. Dekking van dit bedrag is voorzien binnen de grondexploitatie Wijkontwikkelingsplan Caberg/Malpertuis conform besluitvorming door de raad ("Herijking herstructurering" d.d. 13 december 2016). Tevens zal de koopsom voor de aan de ontwikkelaar te verkopen grond ten goede komen aan het plan, inhoudende dat de ontwikkelaar hiervan de aanleg van de 77 parkeerplaatsen aan de Crieckenput kan bekostigen. De ontwikkelaar dient aan de gemeente de totale daadwerkelijke kosten voor de aanleg van de openbare ruimte ten behoeve van de koopwoningen te vergoeden in twee delen: 50% bij opdrachtverlening door de gemeente aan de aannemer die de openbare ruimte gaat realiseren, en 50% na oplevering van de openbare ruimte.

Indien de gemeentelijke bijdrage van maximaal € 250.000,-- voor de herinrichting van de openbare ruimte ten behoeve van de sociale huurwoningen niet toereikend is, zullen partijen in overleg treden en het ontwerp van de openbare ruimte op een zodanige wijze aanpassen c.q. versoberen, dat voornoemde maximale bijdrage wèl toereikend is.

De weg Widelanken wordt door de gemeente bij voorkeur verkeersluw gemaakt (inhoudende dat het wegdek wordt verwijderd en een voet- en fietspad wordt aangelegd) om de kwaliteit van het plan te verbeteren. Dit onder het voorbehoud dat de private partij welke de koopwoningen zal realiseren een naar het oordeel van de gemeente toereikende bijdrage doet aan het dekken van de kosten die gepaard gaan met het verkeersluw maken (aangezien de herinrichting van de Widelanken een meerwaarde per woning tot gevolg heeft). Indien deze bijdrage niet toereikend is, zal de huidige weg Widelanken ongewijzigd blijven. Indien de bijdrage wel toereikend is, zal na akkoord van de gemeente de Widelanken verkeersluw worden gemaakt.

9. Aanbestedingen

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

10. Participatie tot heden

Op 20 mei 2019 heeft de ontwikkelaar, Servatius, een infoavond over het bouwplan voor omwonenden en belangstellenden georganiseerd in de Wiemerink in Caberg. Ongeveer veertig mensen hebben deze avond bezocht. De bezoekers konden in overwegende mate met het bouwplan instemmen. Één bezoeker wees erop dat zij parkeerproblemen verwacht als gevolg van het bouwplan. In de bestaande situatie, waarbij de oude woningen inmiddels al geruime tijd geleden gesloopt zijn, wordt er vanzelfsprekend veel minder geparkeerd. In de nieuwe situatie worden er



echter voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd en zal het bouwplan, zo is de verwachting, niet tot parkeerproblemen gaan leiden.

11. Voorstel

1. In te stemmen met het voorliggend ontwerp van het bestemmingsplan Widelanken-Zuid;
2. In te stemmen met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure door het gedurende zes weken ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan Widelanken-Zuid en het houden van het reguliere vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
3. Het aangaan van de anterieure overeenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de teammanager Vastgoed;
4. Het verlenen van een bijdrage aan de aanleg openbare ruimte ten behoeve van de sociale huurwoningen tot maximaal € 250.000,-, te vermeerderen met de gemeentelijke grondopbrengst in het kader van de grondruil ten behoeve van de aanleg van de parkeerplaatsen aan de Criekenput door de ontwikkelaar.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het plan wordt in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor advies voorgelegd aan de provincie, het waterschap en de brandweer. Tevens wordt het zes weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode kan eenieder mondeling dan wel schriftelijk een zienswijze indienen.