



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders brengt het ontwerp-bestemmingsplan Klevarie 2020 in procedure. 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. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt met ingang van 19 juni 2020 gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij iedereen zienswijzen kan indienen bij de gemeenteraad.

Beslispunten

1. In te stemmen met het realiseren van 11 extra zorgwoningen in woonblok A.
2. In de stemmen met het addendum 2020 op de anterieure overeenkomst Klevarie uit 2011 en het addendum uit 2018.
3. In te stemmen met het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan Klevarie 2020 (versie 26 mei 2020).

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 9 juni 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/ bebouwingsenvelop en er zijn ook geen belemmeringen vanuit de woonprogrammering.

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.

Doel

De voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan 'Klevarie' heeft tot doel een bouwregel binnen de bestemming 'Wonen' van het moederplan 'Klevarie' te wijzigen. Hiermee zullen de bebouwingsmogelijkheden als volgt wijzigen:

- het maximum aantal te bouwen woningen binnen de bestemming 'Wonen' wordt verhoogd met 11;
- de verdeling tussen het aantal te realiseren gestapelde woningen en het aantal grondgebonden woningen wordt geactualiseerd;
- het toe te voegen aantal van 11 woningen wordt toegewezen aan woonblok A uit het moederplan.



Alle overige regels uit het bestemmingsplan 'Klevarie' worden in deze partiële herziening onverkort van kracht verklaard.

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 voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan Klevarie wordt het juridisch kader van het woonblok A beperkt gewijzigd. Dit bouwblok is de laatste nog te realiseren bebouwing in het projectgebied Klevarie.

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. In te stemmen met het realiseren van 11 extra zorgwoningen in woonblok A.
2. In te stemmen met het addendum 2020 op de anterieure overeenkomst Klevarie uit 2011 en het addendum uit 2018.
3. In te stemmen met het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan Klevarie 2020 (versie 26 mei 2020).

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na besluitvorming zal het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd voor een ieder. Dit na de reguliere bekendmaking in het Gemeenteblad en de Staatscourant. 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 3^e kwartaal 2020.