



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan Lourdesplein vast te stellen. Mulleners Vastgoed wil het voormalige schoolgebouw met gymzaal (ook wel 'boksschool' genoemd) bij het Lourdesplein herontwikkelen. In dit gemeentelijk monument, komen maximaal 31 grondgebonden en gestapelde woningen.

Om dit te realiseren moet het bestemmingsplan aangepast worden. Het ontwerpbestemmingsplan lag van donderdag 23 juli 2020 tot en met woensdag 2 september 2020 ter inzage. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Op grond van de zienswijze van Rijkswaterstaat is het bestemmingsplan aangepast. De verbeelding wordt zodanig aangepast dat binnen de zone van 5 meter van de tunnelteen van de Koning Willem Alexander-tunnel de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - tunnel' wordt opgenomen. Rijkswaterstaat heeft bovendien verzocht om aandacht te vragen voor het aspect trilling. Aan dit verzoek is gevolg gegeven, waardoor het bestemmingsplan nu gewijzigd aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Beslispunten

1. in te stemmen met het voorstel aan de raad, het ontwerpbesluit en rondbriefje raadsronde;
2. vervolgens de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Lourdesplein vast te stellen overeenkomstig het voorstel aan de raad en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 15 december 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 of maatschappelijke functie in het geval de markt of de omgeving daarom vraagt.

2. Context

De herstructurering is niet uitvoerbaar binnen de regels van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen 'Maastricht Noordoost' en 'A2 Traverse'.

3. Gewenste situatie

Om de herstructurering toch 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 volledig gasloos (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.

Ten behoeve van 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 de betreffende woningen heeft uw college van burgemeester en wethouders hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder vastgesteld.

5. 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 worden voor rekening en risico van Groene Loper vof gerealiseerd.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Tussen Mulleners Vastgoed en de gemeente Maastricht is een anterieure overeenkomst gesloten.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.



10. Participatie tot heden

Het onderhavige plan voorziet in de herontwikkeling van een gedeelte van het Groene Lopergebied, waarbij nieuwe woonkwaliteiten worden 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.

11. Voorstel

1. in te stemmen met het voorstel aan de raad, het ontwerpbesluit en rondbriefje raadsronde;
2. vervolgens de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Lourdesplein vast te stellen overeenkomstig het voorstel aan de raad en het ontwerpraadsbesluit met bijbehorende stukken.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk.

In beginsel wordt het besluit tot vaststelling binnen twee weken bekend gemaakt. Indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt. Het college van burgemeester en wethouders zenden het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg aan gedeputeerde staten en de inspecteur.

In het onderhavige geval wordt de gemeenteraad verzocht het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Voorafgaande aan de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt de kennisgeving gepubliceerd in de Staatscourant, de Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP) en op de gemeentelijke website.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze



bij de raad kenbaar te maken, kan gedurende de termijn van de terinzagelegging beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.