



Raadsvergadering	
Volgnummer	13-2022
Onderwerp	Vaststellen Bestemmingsplan Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2022.05978
Collegevergadering	15 maart 2022
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	P Nutters Telefoonnummer: 043-350 5038 Peter.Nutters@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Zienswijzenrapport bijlage 3 Lijst van wijzigingen bijlage 4 Ontwerpbestemmingsplan Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2

## AAN DE GEMEENTERAAD

### Samenvatting

Het college van B&W vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2 vast te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridisch kader voor de bouw van 336 woningen, verdeeld over drie bouwblokken (scheggen 1a, 1b en scheg 2) aan de Terblijterweg/Olympiaweg in het Geusseltpark.

Ter uitvoering van het collegebesluit van 2 november 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2 met ingang van 12 november tot en met 23 december 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en binnen die termijn zijn 16 zienswijzen ingediend. In de bij dit



raadsvoorstel behorende zienswijzennota zijn deze geanonimiseerd weergegeven en is een reactie op alle zienswijzen gegeven. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast geeft de nadere uitwerking van de bouwplannen aanleiding om een paar ambtshalve aanpassingen door te voeren op de verbeelding en in de planregels. Ook in de toelichting zullen redactionele aanpassingen worden verricht. Hier wordt verwezen naar de Zienswijzenrapport en de Lijst van wijzigingen die als bijlagen 2 en 3 horen bij dit voorstel aan uw raad.

### **Beslispunten**

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen, zoals opgenomen in het zienswijzenrapport (bijlage 2 van dit raadsvoorstel);
2. Het bestemmingsplan Geusselpark Scheggen 1a, 1b en 2 gewijzigd vaststellen met inbegrip van de lijst van wijzigingen behorende bij dit raadsvoorstel (bijlage 3), digitaal bekend als NL.IMRO.0935.bpGeussParkS1a1b2-vg01 waarbij de volgende ondergrond is gebruikt:  
o\_NL.IMRO.0935.bpGeussParkS1a1b2-ow01.dwg;
3. Te bepalen dat voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

#### **1. Aanleiding, bevoegdheden en context.**

De basis voor de ontwikkeling van de woningbouw is opgenomen in het masterplan Geusselpark uit 2005 (gevolgd door een update in 2011). Verder zijn er contractuele afspraken gemaakt over deze ontwikkeling tussen de gemeente Maastricht en de huidige grondeigenaar. Gezien de lage score van de Geusselt in de gemeentelijke Woonprogrammering in die tijd (2010), was er geen ruimte om nog meer woningen te realiseren. Op basis van de door de raad op 27 maart 2021 vastgestelde Woonprogrammering zijn er thans wel voldoende mogelijkheden voor de ontwikkeling van de scheggen 1A, 1B en 2.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridisch kader voor de bouw van 336 woningen, verdeeld over drie bouwblokken (scheggen 1a, 1b en scheg 2) aan de Terblijterweg/Olympiaweg in het Geusselpark. Deze bouwblokken zullen worden ontwikkeld als onderdeel van het woongebied in het Geusselpark, naast de in 2009 opgeleverde scheg 3 aan de Atletenbaan. Met de realisering van de scheggen 1a, 1b en 2 wordt dit woongebied voltooid.



Op 2 november 2021 heeft ons college een exploitatieovereenkomst gesloten met de huidige grondeigenaar en het ontwerpbestemmingsplan Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2 vrijgegeven voor de terinzagelegging.

De raad is op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

## **2. Gewenste situatie.**

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de juridische basis voor de beoogde woningbouw op deze locatie. Met dit bestemmingsplan wordt de afronding van het masterplan Geusselt weer een stuk dichterbij gebracht.

### **Indicatoren.**

Niet van toepassing.

## **3. Argumenten.**

1.1 Deze bouwblokken zullen worden ontwikkeld als onderdeel van het woongebied in het Geusseltpark, naast de in 2009 opgeleverde scheg 3 aan de Atletenbaan. Met de realisering van de scheggen 1a, 1b en 2 wordt dit woongebied voltooid.

1.2 Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van de herstructurering voor het betreffende deel van het woongebied Geusseltpark.

1.3 De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast geeft de nadere uitwerking van de bouwplannen aanleiding om een paar ambtshalve aanpassingen door te voeren op de verbeelding en in de planregels. Zo worden op een aantal plekken grenzen van de bestemmingsvlakken overschreden. De verbeelding zal op deze punten worden aangepast.

2. De ondergrond waarop het plan is vastgesteld maakt geen deel uit van de set van bronbestanden. De bronhouder moet desgewenst het plan wel kunnen tonen op de ondergrond waarop het is vastgesteld en moet tevens deze ondergrond kunnen aanleveren aan de Raad van State bij



geschillen. Zowel bij de gegevens van het plangebied (die worden opgeslagen in de GML) als in het vaststellingsbesluit moet de verwijzing naar de ondergrond worden opgenomen in combinatie met de peildatum waarop het plan is opgesteld.

3. Tussen Bouwinvest Development BV en de gemeente Maastricht is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld en de planschaderisico is afgewenteld op de initiatiefnemer.

**4. Alternatieven.**

Niet van toepassing.

**5. Financiën.**

Niet van toepassing.

**6. 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. De provincie kan desgevraagd instemmen met een vervroegde publicatie als de wijzigingen geen zaken betreffen die het provinciaal beleid raken.

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 en de Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP).



## 7. Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten, zoals voorgeschreven in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening zowel analogoog als digitaal ter inzage gelegd gedurende zes weken. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar maken. Ook de vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt zoals beschreven in de Wet ruimtelijke ordening.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

## DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 15 maart 2022; organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2022.05978;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

### BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen, zoals opgenomen in het zienswijzenrapport (bijlage 2 van dit raadsvoorstel);
2. Het bestemmingsplan Geusselpark Scheggen 1a, 1b en 2 gewijzigd vaststellen met inbegrip van de lijst van wijzigingen behorende bij dit raadsvoorstel (bijlage 3), digitaal bekend als NL.IMRO.0935.bpGeussParkS1a1b2-vg01 waarbij de volgende ondergrond is gebruikt:  
o\_NL.IMRO.0935.bpGeussParkS1a1b2-ow01.dwg;
3. Te bepalen dat voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

{{est:Signer1:Signature:size(200,50)}}

de voorzitter,

{{est:Signer2:Signature:size(200,50)}}