



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan “Widelanken Noord” vast te stellen. Het plan maakt het mogelijk om binnen het plangebied in totaal 53 nieuwe woningen te realiseren, waarvan 35 gestapelde sociale huurwoningen en 18 grondgebonden koopwoningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. Het college van burgemeester en wethouders stelt voor om de zienswijze ongegrond te verklaren en om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. Instemmen met het raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan “Widelanken Noord” en dit ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 19 september 2023:

Conform, portefeuillehouder gemandateerd om advies aan te passen



1. Aanleiding

Servatius Wonen en Vastgoed is bezig met de uitvoering van diverse herstructureringsplannen in Maastricht. Eén van deze herstructureringsplannen betreft de locatie aan de Widelanken/Craiantstraat. Ter plaatse waren hier voorheen 66 woningen aanwezig, waarvan 48 portiekappartementen en 18 grondgebonden rijwoningen.

Het voornemen is nu om totaal 53 nieuwe woningen op deze locatie te realiseren, waarvan 35 gestapelde sociale huurwoningen en 18 grondgebonden koopwoningen. De stedenbouwkundige opzet is in grote mate overeenkomstig aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige situatie.

2. Context

De voorgenomen ontwikkeling komt niet overeen met de situering van de voormalige bouwvlakken. Een deel van de toekomstige grondgebonden woningen zal bestaan uit 2,5 bouwlagen. Dit is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast ligt de bouwaanduiding 'gestapeld' in de huidige situatie op vier locaties in het plangebied. In de toekomstige situatie is de bouwaanduiding 'gestapeld' uitsluitend in het zuiden van het plangebied nodig. Met de ontwikkeling wijzigt de opzet van de woningbouw, maar de van oorsprong aanwezig zaagtandstructuur in de stedenbouwkundige structuur blijft intact. Een nieuw bestemmingsplan is echter noodzakelijk.

Gedurende de periode van donderdag 11 mei 2023 tot en met woensdag 21 juni 2023 heeft het ontwerpplan ter inzage gelegen. Met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan merken wij op dat er 1 zienswijze bij de raad is ingediend.

3. Gewenste situatie

Zoals aangegeven in paragraaf 2, heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende de periode van donderdag 11 mei 2023 tot en met woensdag 21 juni 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één schriftelijke zienswijze ingediend door:

1. Inwoner Maastricht, ingekomen 7 juni 2023, kenmerk (2023.02745).

Hieronder wordt ingegaan op zienswijze 1.



Standpunt met betrekking tot de ingediende zienswijze

Zienswijze:

1. Indiener van de zienswijze vindt de stedenbouwkundige invulling van het plan onacceptabel. Hij wijst daarbij met name op de plat afgedekte (verkoop) woningen in 2 of 3 bouwlagen ("blokken dozen") en een in de totale omgeving, vreemd appartementsgebouw.
2. De straat Widelanken zelf zou over de volle lengte echt meer betrokken moeten worden, deels als ontsluitingsweg met een uitgekiend straten patroon in oost/west richting en afgebouwd met de achtertuinen op het zonnige zuid/westen (incl. zonnepanelen). Een feest met alleen maar grondgebonden woningen met hellende daken (dubbele verkoopwoningen, en sociale woningen in aaneengesloten stroken). Het zou een "woonfeest" kunnen worden aan deze groen en recreatieve zone.
3. Indiener van de zienswijze ervaart het als een gemiste kans dat in het nieuwe appartementen gebouw (hoek Gentelaan/Griekenput) geen enkele ruimte gerealiseerd is waar de vele bewoners regelmatig met elkaar sociaal contact zouden kunnen maken, teneinde elkaar te leren kennen, eenzaamheid te voorkomen en daar waar nodig onderlinge hulp te verlenen. Reactie:

Ad 1.

Voor de beoogde grondgebonden woningen is voor één bouwblok, een maximale goothoogte van 7 m en een maximale nokhoogte van 8 m in het plan vastgelegd. Voor een ander bouwblok geldt een maximale goothoogte van 8 m en een maximale nokhoogte van 8 m, terwijl er daarnaast voor 2 bouwblokken een maximale goothoogte van 10 m en een maximale nokhoogte van 10 m is vastgelegd.

Voor het appartementengebouw geldt een maximale goothoogte van 11 m en een maximale nokhoogte van 11 m.

Het bestemmingsplan maakt daarmee, zoals indiener van de zienswijze het noemt, een "platte afwerking" weliswaar mogelijk, maar verplicht daar niet toe. Er is immers sprake van een systeem van toelatingsplanologie.

Wij delen niet het standpunt dat er sprake is van een in de omgeving totaal vreemd appartementengebouw. In het vigerend bestemmingsplan was ter plaatse van het beoogde appartementengebouw ook reeds plaats van 2 aanduidingen "gestapeld" (met 3 toegestane bouwlagen) op 2 flanken van de woonbestemming (zie afbeelding). Het nu beoogde appartementengebouw met een maximale goothoogte van 11 m en een maximale nokhoogte van 11 m wijkt daar niet al teveel van af. Verder bevindt zich in de directe omgeving - conform de



oorspronkelijke opzet van de veel geroemde parochiewijken - juist veel stapeling van bebouwing met platte daken aan belangrijke ontsluitingswegen en openbare ruimten: het past dus juist heel goed in de omgeving.

Ad 2. Er is voor gekozen om in afwijking van de oorspronkelijke opzet minder asfalt te realiseren en een betere relatie met het Viegenpark te realiseren. Alle betrokken partijen waren van mening dat dit past in de geest van de oorspronkelijke opzet. Tegelijkertijd is sprake van een verbetering in termen van ruimtelijke kwaliteit, woonkwaliteit in de omgeving en wordt er niemand benadeeld. De mening van de bezwaarmaker in deze is dus strikt persoonlijk.

Ad 3. Het appartementengebouw hoek Gentelaan/Criekenput ziet op een andere situatie, gelegen buiten het plangebied. De initiatiefnemer heeft desgevraagd aangegeven die situatie, gezien de schaalgrootte van het gebouw, als een onbenutte kans te zien. Het was dan weliswaar ten koste gegaan van de huuropbrengst, maar wel ten goede gekomen aan de veerkracht. De bezwaarmaker heeft in dit opzicht zeker een punt.

In toekomstige ontwikkelingen, daarmee ook voor het plan Widelanken Noord zal (in het kader van het bouwplan) nader bekeken worden of er meer aandacht kan worden gegeven aan het stimuleren van ontmoeting. Dat kan overigens niet alleen met een ruimte, maar ook met een gezamenlijke binnentuin of andere gebouwfuncties.



Afbeelding: uitsnede vigerend bestemmingsplan Maastricht West ter plaatse van Cantecleerstraat (links) versus ontwerp bestemmingsplan Widelanken Noord (rechts)

Aan de raad wordt voorgesteld om de zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De woningen zullen conform het Bouwbesluit zonder gasaansluiting worden gerealiseerd en zullen voldoen aan de BENG-criteria en MPG. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden van de Wet VET en vormt dit hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling. Door de sloop/nieuwbouw is het mogelijk om de woningen energiezuinig te realiseren. De mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie in het plan worden nader uitgewerkt. Gedacht kan worden aan het gebruik



van zonnepanelen en warmtepomptechniek. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de ambities van de gemeente omtrent energietransitie.

5. Effect op de openbare ruimte

De gemeente draagt zorg voor het laten (her)inrichten van de openbare ruimte. Het plan heeft tot gevolg dat er een netto-uitbreiding van de openbare ruimte gaat plaatsvinden van ongeveer 3695 m² m² groenareaal. Het voorlopig ontwerp is in het IO-OR besproken en als ontwerp goedgekeurd met een aantal uitwerkingpunten. De uitbreiding van het areaal zal in beheer worden genomen door Stadsbeheer conform de reguliere procedure. De netto-areaaluitbreiding is op dit moment reeds meegenomen in het meerjarenoverzicht areaaluitbreidingen dat door het team Wonen en Leefkwaliteit wordt bijgehouden. In het plan voor de openbare ruimte wordt rekening gehouden met afvalinzameling

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Plankosten

De ontwikkelaar heeft voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een ontwerp-bestemmingsplan laten maken inclusief alle noodzakelijke onderzoeken en heeft dit ter toetsing voorgelegd aan de gemeente.

Het herontwikkelingsplan betreft een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een (anterieure) privaatrechtelijke overeenkomst. Voor dit plan is een (anterieure) exploitatieovereenkomst aangegaan waarbij de ontwikkelaar aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is voor de werkzaamheden verricht door de gemeente. Deze bijdrage bedraagt in totaal € 53.682,- waarvan reeds een vooruitbetaling van € 26.841,- betaald is conform de tussen partijen getekende intentieovereenkomst, waardoor een resterend bedrag van € 26.841,- door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd is.

Planschade

Eventuele planschade komt ten laste van de ontwikkelaar.



9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Initiatiefnemer Servatius heeft op dinsdag 9 mei jl. in het gemeenschapshuis de Wiemerink een informatie inloopavond georganiseerd. Hoewel de opkomst van de inloopavond wat matig was, waren de aanwezigen bijzonder positief over de getoonde nieuwbouwplannen. Er is uitleg gegeven over de achtergrond van het plan alsook het beoogde doel van Servatius om woning- en prijsdifferentiatie in Malpertuis te verbeteren. Ten behoeve van het plan is reeds in 2021 de voormalige bebouwing in dit gebied gesloopt (48 portiekflats en 18 rijtjeswoningen, allen sociale huur). Aanwezigen gaven aan blij te zijn dat deze gesloopt zijn.

Servatius heeft het plan toegelicht waarbij het de bedoeling is om 35 sociale huurappartementen levensloopbestendige te realiseren. Ook is het de bedoeling om 18 vrije sector (koop) woningen in het gebied te realiseren. De planning is om in 2024 te starten met de bouw.

Met name de differentiatie aan woningtypes en de aanwezigheid van sociale huur- én koopwoningen sprak de bewoners aan. Ook dat het parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd vonden de aanwezigen prettig om te vernemen. Conform de nieuwe werkwijze was de gemeente zelf vertegenwoordigd bij deze inloopavond en heeft zij zich zodoende ervan kunnen vergewissen dat de burgerparticipatie bij dit plan op een positieve wijze plaatsvond.

11. Voorstel

1. Instemmen met het raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan “Widelanken Noord” en dit ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Beroep is mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.