



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

de leden van de raadscommissie
Stadsontwikkeling

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP
Looiershof

DATUM
20 juni 2014

BIJLAGEN
2

BEHANDELD DOOR
E. (Eugène) Smeets

DOORKIESNUMMER
043 350 45 95

ONZE REFERENTIE
-

E-MAILADRES
eugene.smeets@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 350 46 50

UW REFERENTIE

Geachte leden van de raadscommissie Stadsontwikkeling,

Middels deze brief wil ik u, mede gelet op mijn mededeling aan u tijdens de raadscommissievergadering op 10 juni jl., nader informeren over de planontwikkeling Looiershof (voormalig Bauduinterrein).

Korte voorgeschiedenis:

1. op 14 mei 2013 is aan de raadscommissie Stadsontwikkeling het door het College van burgemeester en wethouders geaccordeerde stedenbouwkundig plan (versie 15 maart 2013) en de vastgestelde randvoorwaarden gepresenteerd.

De raadscommissie Stadsontwikkeling heeft ingestemd met het stedenbouwkundig plan en besloten dat tot verdere planuitwerking en vervolgprocedure overgegaan kan worden.

2. bouwplan is nader uitgewerkt en bouwplan is voorgelegd aan de Welstands-/Monumentencommissie. Deze commissie heeft op 26 november 2013 geadviseerd dat het plan in hoofdopzet voldoet aan redelijke eisen van welstand met dien verstande dat er een 4-tal aandachtspunten zijn meegegeven die betrokken dienen te worden bij de verdere bouwplanuitwerking. De vertaling van deze aandachtspunten in het bouwplan zal op korte termijn door Focus Vastgoed aan de Welstands-/Monumentencommissie worden voorgelegd.

3. bij brief van 20 november 2013, verzonden 22 november 2013, kenmerk 2013.47031, heb ik de door de fractie D66 gestelde artikel 39 vragen beantwoord.

4. op 26 november 2013 heeft het College het voorontwerp-bestemmingsplan Looiershof vrijgegeven voor het vooroverleg met diverse instanties (o.a. Provincie Limburg, Waterschap Roer en Overmaas). Er zijn door diverse instanties reacties ingediend.

5. op 27 mei 2014 heeft het College de anterieure overeenkomst vastgesteld.

6. op 3 juni 2014 heeft het College besloten om het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof in procedure te brengen.



DATUM
20 juni 2014

7. aan Focus Vastgoed is als randvoorwaarde meegegeven dat de ontwikkelaar als onderdeel van het proces de dialoog aan moet gaan met omwonenden om draagvlak te creëren. Vanaf maart 2013 tot op heden heeft Focus Vastgoed dit ter hand genomen en regelmatig gesprekken gevoerd met omwonenden. Het College is van mening dat forse inspanningen zijn verricht om de geluiden vanuit de omgeving te implementeren in het bouwplan. Ik wil hierbij opmerken dat omwonenden en Focus Vastgoed de intentie hebben om tot een convenant te komen. Dit is overigens een afspraak tussen beide partijen en geen door de gemeente gestelde randvoorwaarde.

Huidige stand van zaken:

Op 5 juni jl. (bijlage 1) zijn omwonenden per email geïnformeerd over de start van de formele bestemmingsplanprocedure, hetgeen betekent dat het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof met ingang van 16 juni tot en met 28 juli 2014 ter inzage zal liggen en dat de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen.

Omwonenden hebben hierop gereageerd via mail aan mij en aan de raadsfracties op 6 juni jl.. Hierover heeft met Focus Vastgoed overleg plaatsgevonden en uit dit overleg zijn de navolgende afspraken voortgekomen:

1. de officiële start van de bestemmingsplan-procedure wordt opgeschort (publicaties zijn ingetrokken).
2. op vrijdag 20 juni vindt op de bouwlocatie gesprek plaats met alle partijen om te bekijken of partijen alsnog tot elkaar kunnen komen. Focus Vastgoed bereidt dat locatie-overleg voor en visualiseert met staketsels de contouren van de nieuwe bebouwing, zodat iedereen zich ook een goed beeld kan vormen.
3. binnen een week moet duidelijk worden of er overeenstemming komt; na die week wordt de BP-procedure hervat.
4. de anterieure overeenkomst wordt aan omwonenden beschikbaar gesteld (wel wordt nog gecheckt of er bepaalde vertrouwelijke delen geanonimiseerd moeten worden).
5. zowel gemeente als initiatiefnemer communiceren dat aan de bewoners (omdat beide partijen ook door omwonenden daarom zijn gevraagd). Op 13 juni 2014 heb ik via de mail (bijlage 2) gereageerd richting omwonenden.

Het doel van dit overleg is te vernemen of beide partijen tot elkaar kunnen komen.

Verdere planning gebaseerd op bovenstaande afspraken:

1. gesprek tussen omwonenden, Focus Vastgoed en gemeente op locatie = 20 juni 2014
2. afronden overleg Focus en omwonenden = 27 juni 2014 (als voorloper van convenant).
3. ingeven bekendmaking ontwerp-bestemmingsplan Looiershof voor Ster en Staatscourant = 3 juli 2014.
4. bekendmaking Ster en Staatscourant = 11 juli 2014.



DATUM
20 juni 2014

5. tervisielegging = 14 juli 2014 t/m.25 juli 2014.
6. ingeven raadsvoorstel = 12 september 2014.
7. behandeling raadsvoorstel in BenW = 23 september 2014.
8. behandeling raadsvoorstel in raadscommissie Stadsontwikkeling = 7 oktober 2014.
9. raadsvergadering vaststellen bp. Looiershof = 28 oktober 2014.

Hoewel niet gebruikelijk, wil ik met het tijdelijk opschorten van het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan de partijen nog eenmaal de kans geven om nader tot elkaar te komen. Zoals medegedeeld tijdens de raadscommissievergadering van 10 juni jl. zal ik u schriftelijk informeren over de verdere voortgang en hoop ik u positief te mogen berichten.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Gerdo van Grootheest,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu

24/6/14

Smeets, Eugene

Van: Smeets, Eugene
Verzonden: donderdag 5 juni 2014 22:05
Aan: vanderfeltz@home.nl
CC: Ruud Jacobs; Smeets, Eugene; Kneepkens, Chantal; Grootheest, Gerdo van; Jans, Koos
Onderwerp: Fwd:

Verstuurd vanaf mijn iPad

Geachte heer van der Feltz,

Graag informeer ik u over de ontwikkelingen Looiershof en de procedures die hiermee gemoeid zijn. De gemeente hecht veel waarde aan een goede communicatie met de buurt en respecteert de meningen die omwonenden hebben over de bouwontwikkelingen. Daarom informeer ik u over het volgende.

Op 27 mei jl. heeft het college van burgemeester en wethouders de anterieure overeenkomst, die met name betrekking heeft op het verplicht kostenverhaal, vastgesteld. Dit zal, als onderdeel van de reguliere procedure, vrijdag a.s. bekendgemaakt worden in het weekblad De Ster. Op 3 juni 2014 is het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof vrijgegeven door het College. Dit is mede ingegeven vanwege het standpunt dat het uitgewerkte bouwplan voldoet aan de door het College op 23 april 2013 vastgestelde randvoorwaarden. Dit betekent dat het ontwerp-bestemmingsplan formeel in procedure kan worden gebracht.

Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken ligt van 16 juni tot en met 28 juli 2014 tijdens de geldende openingstijden ter inzage bij het Gemeenteloket, Mosae Forum 10. Dit zal ook bekendgemaakt worden in De Ster van 13 juni a.s.. Tijdens deze periode kunt u uw zienswijzen schriftelijk indienen door deze te richten aan de Raad van Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ te Maastricht.

Draagvlak

Eén van de randvoorwaarden die de gemeente stelt om medewerking te verlenen aan de plannen is dat er voldoende draagvlak moet zijn in de buurt. De initiatiefnemer zal moeten aantonen welke inspanningen er zijn gedaan en welke aanpassingen aan het plan zijn doorgevoerd om individuele bezwaren weg te nemen cq. aan individuele wensen tegemoet te komen. Het sluiten van een convenant is één van de mogelijkheden. Echter dit wordt niet als harde voorwaarde gesteld om draagvlak te meten.

De gemeente is zich bij de principe-medewerking zeer wel bewust geweest van het feit dat een herontwikkeling van deze binnenstedelijke locatie binnen de geldende kaders en randvoorwaarden niet door alle omwonenden wordt gesteund. Indicatoren voor de beoordeling van het draagvlak zijn verder de aard/inhoud, de zwaarte en het aantal van de individuele bedenkingen cq. zienswijzen. Wij zijn van mening dat Focus Vastgoed veel inspanningen heeft verricht met betrekking tot het communiceren met omwonenden en dat dit geleid heeft tot aanpassingen die het bouwplan als de omwonenden ten goede komen. Uiteindelijk zal de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan de afweging tussen publieke belangen en individuele belangen maken, waaronder een beoordeling van de maatschappelijke uitvoerbaarheid (draagvlak).

Eindoverleg

Een goede communicatie draagt zoals eerder aangegeven bij aan het verkrijgen van een breed maatschappelijk draagvlak voor het initiatief. In de huidige fase is het nog mogelijk dat planaanpassingen worden doorgevoerd die door omwonenden en Focus Vastgoed geïnitieerd worden. Ik nodig u daarom uit om op korte termijn nog één keer samen met de ontwikkelaar en in aanwezigheid van mij bijeen te komen om te kijken of er alsnog door omwonenden en Focus Vastgoed gedragen planaanpassingen ingepast kunnen worden. Mocht uit dit overleg geen planaanpassingen voortkomen dan blijft het ter visie gelegde ontwerp-bestemmingsplan Looiershof uitgangspunt.

Besluitvorming

Nadat de zienswijzen zijn ingediend, zal het College op 19 augustus 2014 hierover een standpunt innemen. Dit in de vorm van een raadsvoorstel. Het raadsvoorstel zal dan behandeld worden in de raadscommissie Stadsontwikkeling op 2 september 2014. De raad zal vervolgens op 16 september 2014 een definitief besluit nemen over het bestemmingsplan Looiershof.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en ga ervan uit dat u de omwonenden op de hoogte stelt van mijn mail.

Met vriendelijke groet,

Eugène Smeets | Planologisch juridisch medewerker

Ontwerp | Gemeente Maastricht

T (043) 350 4595 | E eugene.smeets@maastricht.nl

Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht | Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht |

www.maastricht.nl

"DISCLAIMER gemeente Maastricht"

" De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de persoon of personen aan wie dit bericht is verzonden. Het bericht kan mogelijk vertrouwelijke informatie bevatten. Mocht dit bericht bij vergissing aan u zijn toegezonden, stuurt u het bericht dan s.v.p. retour afzender en verwijdert u het bericht uit uw bestanden. Het is, zonder onze toestemming, niet toegestaan de u toegezonden informatie te publiceren, te bewerken of verder te verspreiden. In het bericht mogelijk naar voren gebrachte informatie en ideeën zijn in de eerste plaats des schrijvers en vormen niet zonder meer de mening van de gemeente Maastricht."

Bijlage 2

Smeets, Eugene

Van: Grootheest, Gerdo van
Verzonden: vrijdag 13 juni 2014 10:41
Aan: vanderfeltz@home.nl
CC: ruud.jacobs@focus-vastgoed.nl; Kneepkens, Chantal; Smeets, Eugene; Jans, Koos
Onderwerp: Looiershof

Geachte heer van der Feltz,

Naar aanleiding van uw mails van 6 en 9 juni jl. laat ik u het volgende weten. De reden waarom het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof in procedure zou worden gebracht, is omdat het uitgewerkte bouwplan past binnen de door het College van Burgemeester en Wethouders vastgestelde randvoorwaarden.

Eén van de randvoorwaarden is dat de ontwikkelaar als onderdeel van het proces de dialoog aangaat met omwonenden om draagvlak te creëren. Focus Vastgoed heeft, zoals verzocht, de afgelopen periode regelmatig gesprekken gevoerd met omwonenden. Op basis van deze gesprekken is het bouwplan aangepast door Focus Vastgoed. Het college is van mening dat forse inspanningen zijn verricht om de geluiden uit de omgeving te implementeren in het bouwplan. Daarop is de integrale afweging gemaakt om het ontwerp-bestemmingsplan op 16 juni in procedure te brengen in de vorm van ter visie legging van dit ontwerp-bestemmingsplan.

Opschorten procedure ontwerp-bestemmingsplan Looiershof

Afgelopen zaterdag 7 juni bent u met Focus Vastgoed nogmaals een gesprek aangegaan waarin beide partijen hebben aangegeven een laatste poging te willen doen om tot een convenant te komen. Woensdag 11 juni is hierover ambtelijk nog een gesprek gevoerd met Focus Vastgoed. Afsproken is dat het verzoek om het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan op te schorten gehonoreerd zal worden. Dit is niet gebruikelijk maar op verzoek van partijen ben ik van mening dat partijen nog de ruimte moeten krijgen om het gesprek aan te gaan.

Dit betekent dat het in procedure brengen van het (aangepaste) ontwerp-bestemmingsplan Looiershof wordt opgeschort. Ik ga ervan uit dat het overleg van omwonenden en Focus Vastgoed uiterlijk 27 juni a.s. wordt afgerond. Dit geeft u de tijd om alsnog te komen tot een convenant. Op 14 juli 2014 zal het (aangepaste) ontwerp-bestemmingsplan Looiershof opnieuw in procedure gebracht worden in de vorm van ter visie legging van dit (aangepaste) ontwerp-bestemmingsplan.

Locatie-overleg

Op aangeven van alle partijen is er behoefte aan een gezamenlijk overleg op locatie. Focus Vastgoed zal hierin het voortouw nemen en u op korte termijn uitnodigen. De gemeente zal ambtelijk vertegenwoordigd zijn bij dit overleg.

Anterieuere overeenkomst

De anterieuere overeenkomst wordt aan omwonenden beschikbaar gesteld. Hierover zal u ambtelijk geïnformeerd worden door mevrouw Debby Schols.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Mochten er nog vragen zijn naar aanleiding van deze mail, neemt u dan gerust contact op met Eugène Smeets, medewerker team Ontwerp. Hij is te bereiken via eugene.smeets@maastricht.nl.

Mag ik er vanuit gaan dat u de betrokken omwonenden hiervan in kennis stelt? Een afschrift van deze mail wordt verzonden aan de heer Jacobs van Focus Vastgoed.

Met vriendelijke groet,

Gerdo van Grootheest | Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu

Gemeente Maastricht

T (043) 350 40 09 (bestuurssecretariaat) | E gerdo.van.grootheest@maastricht.nl

Stadhuis, Markt 78, Maastricht | [Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht](mailto:Postbus%201992,%206201%20BZ%20Maastricht) | www.gemeentemaastricht.nl

"DISCLAIMER gemeente Maastricht"

" De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de persoon of personen aan wie dit bericht is verzonden. Het bericht kan mogelijk vertrouwelijke informatie bevatten. Mocht dit bericht bij vergissing aan u zijn toegezonden, stuurt u het bericht dan s.v.p. retour afzender en verwijdert u het bericht uit uw bestanden. Het is, zonder onze toestemming, niet toegestaan de u toegezonden informatie te publiceren, te bewerken of verder te verspreiden. In het bericht mogelijk naar voren gebrachte informatie en ideeën zijn in de eerste plaats des schrijvers en vormen niet zonder meer de mening van de gemeente Maastricht."