



Raadsvergadering	24 oktober 2023
Volgnummer	74-2023
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Widelanken Noord
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2023.03810
Collegevergadering	19 september 2023
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	EJMW Waterval Telefoonnummer: 043-350 5439 Etienne.Waterval@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 – Raadsbesluit Bijlage 2 – Zienswijze (separaat) Bijlage 3 – Bestemmingsplan Widelanken Noord (Zie hiervoor de site www.ruimtelijkeplannen.nl onder plannaam Widelanken Noord)

Raadsvoorstel

AAN DE GEMEENTERAAD

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. Het bestemmingsplan “Widelanken Noord” ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Widelanken Noord” het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpwidelankennoord-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De vaststelling van het bestemmingsplan “Widelanken Noord” op de gebruikelijke wijze bekend te maken.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

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.

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 uw raad is ingediend. In paragraaf 3 reageren wij op de ontvangen zienswijze.

Bij de toelichting van het bestemmingsplan behoort overigens een stikstofberekening. Deze was uitgevoerd voor de gebruiksfase (bijlage 3, bestemmingsplan Widelanken Noord, toelichting). Uit de



berekeningen blijkt dat er vanwege het project geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet benodigd voor de realisatie van het project.

Met de Porthos uitspraak van 2 november 2022 is de zogenoemde 'bouwvrijstelling' door de Raad van State vernietigd. Dit heeft als gevolg dat ook bij projecten de bouwfase qua tijdelijke stikstofdepositie doorgerekend zou moeten worden. Deze fase was aanvankelijk niet doorgerekend. De initiatiefnemer heeft daarop een nieuwe Aerius berekening opgesteld; deze laat ook tijdens de bouwfase geen toename van stikstofdepositie op Natura 2000 gebied zien (bijlage 3, plantoelichting).

2. Gewenste situatie.

Het bestemmingsplan 'Widelanken Noord' ongewijzigd vast te stellen.

Indicatoren.

Niet van toepassing

3. Argumenten.

Zoals aangegeven in paragraaf 1, 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/Criekenput) 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.

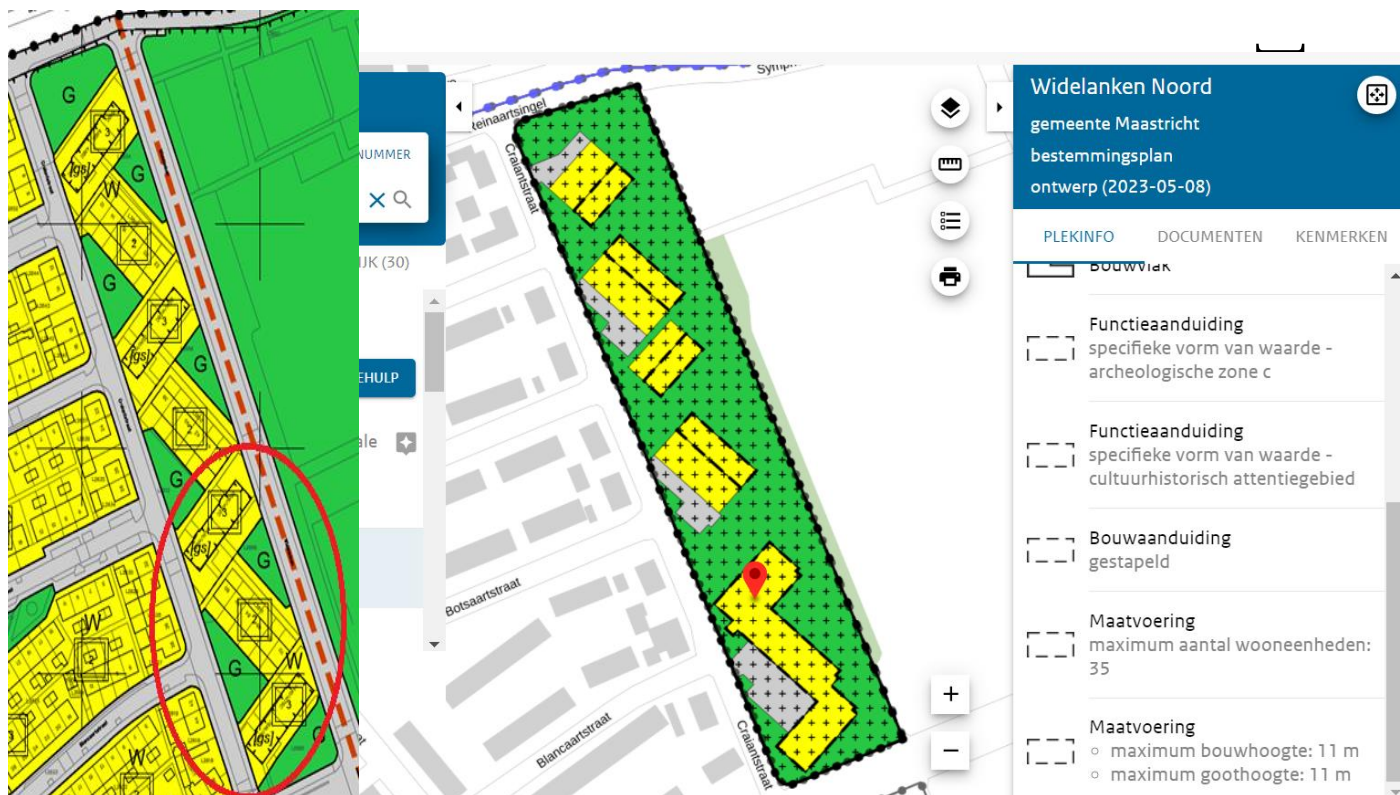
Voor de beoogde grondgebonden woningen is voor één bouwblok, een maximale goothoogte van 7 m en een maximale nokhoogte van 8 m in het plan vastgelegd. Voor een ander bouwblok geldt een maximale goothoogte van 8 m en een maximale nokhoogte van 8 m, terwijl er daarnaast voor 2 bouwblokken een maximale 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 plaatse 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. Wat nu voorligt, is een bestemmingsplan dat gestapelde woningen mogelijk maakt aan de Craiantstraat. Het appartementengebouw hoek Gentelaan/Criekenput is gelegen buiten het plangebied. In juridisch planologisch opzicht is het reeds mogelijk gemeenschappelijke ruimten te realiseren binnen de appartementengebouwen. Het is aan de eigenaar/initiatiefnemer om hier al dan niet invulling aan te geven.



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

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.



5. Financiën.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten over het kostenverhaal.

6. Vervolg.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Het is na vaststelling mogelijk in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. Participatie

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 vertegenwoordigd bij deze inloopavond en heeft zij zich ervan kunnen vergewissen dat de burgerparticipatie op een goede manier plaatsvond.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 september 2023; organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2023.03810;

gelet op Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan "Widelanken Noord" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan "Widelaken Noord" het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpwidelankennoord-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De vaststelling van het bestemmingsplan "Widelanken Noord" op de gebruikelijke wijze bekend te maken.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 24 oktober 2023

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit