



VOLGNUMMER
58-2010

DATUM
31 augustus 2010

TEAM
Ontwerp

CORRESPONDENTIENUMMER
2010-37184

BIJLAGEN

RAADSCOMMISSIE
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL
Vaststelling bestemmingsplan Sportkwartier Noord blok 4 (Ponjaardruwe)

STELLER
Smeets/350 4595
eugene.smeets@maastricht.nl

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Doel van het raadsvoorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan Sportkwartier Noord blok 4 (Ponjaardruwe) en het daarbij wegen van de ingediende zienswijze.

2. Beslispunten

Voorgesteld wordt:

1. de zienswijze van dhr. N. Pepels ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van dhr. N. Pepels ongegrond te verklaren en de brief van Gedeputeerde Staten van Limburg om geen zienswijze in te dienen voor kennisgeving aan te nemen;
3. het bestemmingsplan Sportkwartier Noord blok 4 (Ponjaardruwe) ongewijzigd vast te stellen;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
5. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen.

3. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Sportkwartier Noord blok 4 (Ponjaardruwe) (ter inzage in de raadsportefeuille) heeft vanaf 14 juni 2010 tot en met 25 juli 2010 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Op 15 juli 2010 en op 21 juli 2010 is concreet de mogelijkheid geboden zienswijzen mondeling in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Er is 1 schriftelijke reactie en 1 zienswijze ontvangen, zie onderstaande tekst onder 5.1.

Nu een zienswijze is ingediend, dient de gemeenteraad het bestemmingsplan in principe binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen. Het betreft hier overigens geen fatale termijn, doch slechts een termijn van orde.

4. Relatie met bestaand beleid

Op 25 maart 2003 is door Uw Raad het Buurtontwikkelingsplan Malberg vastgesteld. Daarin is aangegeven dat Malberg een gefaseerde transformatie zal ondergaan naar een eigentijds woon-, werk- en recreatief milieu. In de oorspronkelijke plannen voor Malberg was voor blok 4 van Sportkwartier Noord een programma opgenomen met 20 koopappartementen en 12 grondgebonden koopwoningen. Dit is uitgangspunt geweest voor het vigerende bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg (2005).

Er is besloten tot wijziging van dit programma vanwege de stedelijke herprogrammering (beperken koopappartementen) en de moeizame verkoop van een vergelijkbaar programma in blok 3.

Het nieuwe programma bestaat uit 36 sociale huurappartementen voor senioren.

Ontwikkelaar AM zal het complex turn key opleveren aan woningcorporatie Servatius, die schriftelijke garanties heeft gegeven dat het blok structureel ingezet zal worden voor deze doelgroep.



Het parkeren op het verdiept maaiveldniveau/straat is ingepast als gevolg van de waar te nemen leegstand in de gerealiseerde (kostbare) ondergrondse parkeergarage onder blok 1 van Sportkwartier Noord waar eveneens sociale woningbouw is gerealiseerd. Dit betekent wel dat de parkeeroplossing in strijd is met het bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg, aangezien voorgeschreven is, dat dit onder de woonbebouwing gebeurt.

Op 1 juni 2010 heeft uw raad besloten om ten behoeve van onderhavig project een coördinatiebesluit te nemen, hetgeen betekent dat het besluitvormingsproces en de beroepsprocedure van de bouwvergunning en het bestemmingsplan op elkaar wordt afgestemd. Het coördinatiebesluit ligt in de raadsportefeuille ter inzage.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Zoals hiervoor aangegeven, is het noodzakelijk voor het gebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen als kader voor het te realiseren bouwplan. In het kader van de formele ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Sportkwartier Noord blok 4 (Ponjaardruwe) is 1 zienswijze en 1 schriftelijke reactie ingediend. Deze zienswijze dient in het kader van de vaststelling van dit plan te worden gewogen.

5.1. Zienswijzen.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, kan eenieder binnen de termijn van ter inzage legging naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan indienen.

Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om op 15 juli 2010 en 21 juli 2010 mondelinge zienswijzen in te dienen. Onderstaand zijn de schriftelijke reactie / zienswijze weergegeven.

1. Dhr. N. Pepels, Patakonruwe 6, 6218 CW Maastricht, d.d. 21 juni 2010, ontvangen op 22 juni 2010, reg.nr. 2010.29305;
2. Gedeputeerde Staten van Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht, d.d. 5 juli 2010, ingekomen 8 juli 2010, reg.nr. 2010.32306.

De zienswijze en brief Gedeputeerde Staten liggen eveneens ter inzage in de raadsportefeuille.

De zienswijze is binnen de termijn ingediend en ontvangen en is dus ontvankelijk.

In de reactie bedoeld onder 2 wordt door Gedeputeerde Staten van Limburg aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan hen geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en in het onderstaande inhoudelijk dan ook niet verder behandeld.

Zienswijze nr 1: dhr. Pepels stelt dat:

- door invulling van het beoogde blok de toch al stedenbouwkundige miskleun wordt verergerd;
- het projecteren van 4 tot maximaal 4 lagen hoge plat afgedekte woonblokken zeer strijdig zijn met deze volledig grondgebonden en met hellende daken afgedekte woonomgeving.
- het principe om in de Ponjaardruwe een bouwhoogte van maximaal 3 bouwlagen aan te houden volledig wordt verlaten.
- de huidige bewoners aan de Ponjaardruwe tegen een gevel met gaten mogen aankijken, hetgeen heel anders is dan het voormalige groen.
- het ongehoord is dat in de Musketruwe 140 betaalbare, goede met c.v. voorziene (wel te renoveren) sociale appartementen worden gesloopt en er in blok 4 36 nieuwe sociale appartementen worden gerealiseerd.
- er op termijn sprake zal zijn van leegstand.
- de kans om kwaliteit aan de stadsrand te realiseren niet wordt gegrepen.

Reactie: de reden waarom het bestemmingsplan Sportkwartier Noord blok 4 in procedure is gebracht, is alleen dat het parkeren op (verdiept) maaiveld niet mogelijk was op grond van het onherroepelijke bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg. Dit kunt u ook terugvinden in paragraaf 1 van het besluit van de raad, d.d. 1 juni 2010, om de gemeentelijke coördinatie-regeling, voor de nieuwbouw van blok 4 toe te passen. Dit besluit ligt ter visie in de raadsportefeuille.

Op basis van het geldend bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg is het reeds mogelijk om het huidige bouwplan (maar ook een bouwplan dat uitgaat van een grotere bouwmassa) dat thans ter plaatse van blok 4 is gemaakt, te realiseren. Het geldend bestemmingsplan gaat namelijk uit van de bestemming "WG" = woongebied



met de matrix 3/4, hetgeen betekent dat een mengvorm van grondgebonden en gestapeld wonen is toegestaan en de bebouwing mag maximaal in 4 bouwlagen gerealiseerd worden.

In feite had het bestemmings-/ bouwvlak voor het deel waar gebouwd wordt niet ingepast behoeven te worden in het bestemmingsplan, echter vanwege de perceelsgewijze benadering is gekozen om ook het bestemmings-/bouwvlak onderdeel te laten zijn van het nieuwe bestemmingsplan.

Ten aanzien van de verschijningsvorm/architectuur merken wij op dat de Welstands-/Monumentencommissie (= onafhankelijk adviesorgaan) positief heeft geadviseerd. Wij hebben ons aan dit advies geconformeerd.

Met betrekking tot het gestelde inzake sloop en behoefte aan sociale huurwoningen merken wij op dat deze opmerkingen in de zienswijze reeds zijn ingebracht bij enerzijds de algemene planvorming rondom het Buurtontwikkelingsplan Malberg en anderzijds het bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg. Voor wat betreft de sloop van de appartementen verwijzen wij naar het gestelde in paragraaf 4 (=Sloop versus renovatie) van het raadsbesluit Buurtontwikkeling Malberg van 25 maart 2003 en de reactie 9e op bladzijde 12 van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg van 8 november 2005. Hieraan blijven wij vasthouden.

Beide raadsbesluiten liggen ter visie in de raadsportefeuille.

Wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Opgemerkt wordt dat er geen zienswijze is ingediend tegen de ontwerpbouwvergunning.

6. Personeel

Niet van toepassing.

7 Informatie en automatisering

Niet van toepassing.

8. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

9. IBOR beheersparagraaf

Niet van toepassing.

10. Financiën

Niet van toepassing.

11. Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. de zienswijze van dhr. N. Pepels ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van dhr. N. Pepels ongegrond te verklaren en de brief van Gedeputeerde Staten van Limburg om geen zienswijze in te dienen voor kennisgeving aan te nemen;
3. het bestemmingsplan Sportkwartier Noord blok 4 (Ponjaardruwe) ongewijzigd vast te stellen;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;



VOLGNUMMER
58-2010

5. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen.

12. Vervolg / Planning

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Vervolgens staat nog beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

h.a. J. E. L. COSTANS

In de raadsportefeuille liggen ter inzage:

1. ontwerp-bestemmingsplan
2. zienswijze en brief Gedeputeerde Staten van Limburg
3. door raad vastgesteld coördinatiebesluit d.d. 1 juni 2010
4. door raad vastgesteld Buurtontwikkelingsplan d.d. 25 maart 2003
5. door raad vastgesteld bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg d.d. 8 november 2005

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

58-2010

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 31 augustus 2010,
team Ontwerp , no. 2010-37184;

gezien ons besluit, d.d. 1 juni 2010, om de gemeentelijke coördinatie-regeling, als bedoeld in artikel 3.30
Wet ruimtelijke ordening, toe te passen voor de nieuwbouw van het Sportkwartier Noord blok 4 aan de
Ponjaardruwe;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling

BESLUIT:

1. de zienswijze van dhr. N. Pepels ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van dhr. N. Pepels ongegrond te verklaren en de brief van Gedeputeerde Staten van Limburg om geen zienswijze in te dienen voor kennisgeving aan te nemen;
3. het bestemmingsplan Sportkwartier Noord blok 4 (Ponjaardruwe) ongewijzigd vast te stellen;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van het besluit;
5. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 21 september 2010.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsvoorstel