

## **Samenvatting**

Het college van B&W biedt het bestemmingsplan “Zouwdalveste fase 2” ter vaststelling aan de raad aan. Dit bestemmingsplan maakt het realiseren van 84 nieuw te bouwen koopwoningen (twee-onder-een-kap en rijwoningen) mogelijk op de plek van de gesloopte flats aan de Musketruwe in Malberg. Van 14 juli tot en met 24 augustus 2017 heeft dit ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is 1 schriftelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze is deels gegrond en grotendeels ongegrond. Naar aanleiding van het gegronde punt in de zienswijze is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd dat verwerkt is in het bestemmingsplan.

Het College van burgemeester en wethouders zal direct na de vaststelling de omgevingsvergunning verlenen voor de 1<sup>e</sup> fase van het bouwplan Zouwdalveste fase 2, die tegelijkertijd in procedure is gebracht.

## **Beslispunten**

1. Akkoord te gaan met bijgaand ontwerp-raadsstuk “Vaststellen bestemmingsplan Zouwdalveste fase 2”.
2. Het ontwerp-raadsstuk aan te bieden voor de raadsvergadering van 12 december 2017.

## **Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 24 oktober 2017:**

Conform.

## **1. Aanleiding**

Het ontwerp-bestemmingsplan Zouwdalveste fase 2 heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase bouwplan Zouwdalveste fase 2 van 14 juli 2017 tot en met 24 augustus 2017 ter inzage gelegen. Er is binnen de gestelde termijn 1 zienswijze ingediend. Wij stellen voor om akkoord te gaan met bijgaand ontwerp-raadsstuk.

## **2. Context**

Bij de raad rust ingevolge de Wet ruimtelijke ordening de taak om het bestemmingsplan vast te stellen.

## **3. Gewenste situatie**

Middels vaststelling van het bestemmingsplan “Zouwdalveste fase 2” wordt het juridisch kader vastgesteld om zodoende de omgevingsvergunning(en) voor de 1<sup>e</sup> fase (en overige fases) van het bouwplan (bouwplannen) voor in totaal 84 grondgebonden woningen te kunnen verlenen.

## **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

In het collegebesluit 2017-20793 d.d. 4 juli 2017 is het effect van het plan op duurzaamheid en/of gezondheid omschreven. Daarbij is aangekondigd dat AM een subsidieverzoek zal indienen in het kader van de stimuleringsgelden duurzaamheid, ten behoeve van een pilot om in de eerste fase 6 tweekappers als Nul-op-de-Meter woningen (NoM) te bouwen. De subsidieaanvraag is ingediend en toegekend.

Inmiddels is in de voorverkoop van de eerste fase gebleken dat de verkoop van 6 NoM woningen succesvol is, en dat er voor de overige 16 woningen aanvullend enkele NoM-opties zullen worden aangevraagd. In een evaluerend gesprek met de wethouder is met AM afgesproken dat in de volgende 3 verkoopfasen (afhankelijk van de verkoopresultaten) telkens twee woningen extra als standaard NoM in het aanbod worden opgenomen. Voor alle overige woningen zullen de varianten NoM/all electric gasloos als optie beschikbaar zijn. Daarmee wordt het naar verwachting mogelijk om circa 36-42 van de totaal 84 woningen als NoM woningen te realiseren.

#MissionZeroMaastricht

Met deze pilot wordt een bijdrage geleverd aan de missie Maastricht klimaatneutraal 2030 en de Motie Aardgasloos. De bouw van de eerste NoM-koopgezinswoningen in Maastricht draagt bij aan een positieve en duurzame beeldvorming. Dat sluit ook aan bij de plannen voor de nabijgelegen Zonneweide Lanakerveld. Gemeente en AM leggen de afspraken ten aanzien van de

duurzaamheidsambitie vast in een Maastrichts Energieakkoord vanuit de actielijn Gebiedsontwikkeling.

## **5. Effect op de openbare ruimte**

Het effect op de openbare ruimte is opgenomen in het collegebesluit 2017-20793 d.d. 4 juli 2017. Hieronder volgt een samenvatting.

De openbare ruimte wordt door AM ingericht volgens de gemeentelijke richtlijnen d.d. mei 2009 en het door de gemeente goedgekeurde ontwerp en bestek. De openbare ruimte wordt opgeleverd volgens het geldend Protocol. De ontwikkelaar zorgt voor de aanlevering van alle benodigde overdrachtsdocumenten zoals in het protocol voorgeschreven.

Er is sprake van areaaluitbreiding openbare ruimte met circa 13.000 m<sup>2</sup>. De uitbreiding bestaat uit circa 11.300 m<sup>2</sup> openbaar groen (in de nieuwe situatie totaal circa 22.000 m<sup>2</sup>) en circa 1.700 m<sup>2</sup> grijs (infra, totaal wordt circa 7.300 m<sup>2</sup>).

Vanaf het begin van de sloop van de flats eind 2014 en de toekomstige oplevering en overdracht van de openbare ruimte (gefaseerd vanaf eind 2018) drukt het beheer van de locatie niet op het regulier onderhoudsbudget openbare ruimte. In eerste instantie lag de verantwoordelijkheid voor het beheer bij de Beheer BV Malberg, en na overdracht van de gronden aan de gemeente binnen de portefeuille Vastgoed onbebouwd (kosten hiervoor zijn afgedekt via budget uit grondexploitatie Malberg). Vanaf het moment van overdracht van de gronden aan AM is de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte totdat de gronden aan de gemeente worden teruggeleverd/opgeleverd. Deze teruglevering vindt uiterlijk twee jaar na de ingebruikname plaats. Vanaf dat moment vallen de gronden onder regulier gemeentelijk beheer. Daarom is met team Wonen & Leefkwaliteit afgesproken dat het areaalacres groen en grijs (totaal circa 13.000m<sup>2</sup>) wordt opgenomen bij de areaaluitbreidingen in het jaar 2019.

## **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing

## **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing

## **8. Financiën**

Het plan is een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening waarvoor een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal (voor de werkzaamheden van het gemeentelijk apparaat) verzekerd moet zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een privaatrechtelijke overeenkomst. Voor het plan is een (anterieure) exploitatieovereenkomst aangegaan waarin is vastgelegd dat de ontwikkelaar aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is van € 38.316,00. Het kostenverhaal dekt de gemeentelijke plankosten.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

Ontwikkelaar AM is verantwoordelijk voor de communicatie rondom het project. Op 11 juli 2017 heeft in Centre Manjefiek Malberg een inloopbijeenkomst plaatsgevonden over het nieuwbouwplan Zouwdalveste II. Communicatie over de bijeenkomst is gebeurd via de website Thuis in Maastricht en de gemeentelijke nieuwsbrief. Aanvullend hebben circa 325 omwonenden een schriftelijke uitnodiging ontvangen, en zijn enkele betrokkenen per email geïnformeerd (inclusief Buurt netwerk in oprichting en Buurtpanel Zonneweide).

Er waren circa 25-30 personen aanwezig, voornamelijk vanuit het nieuwbouwplan Zouwdalveste fase 1 en bewoners van de overzijde van de Floretruwe.

## **11. Voorstel**

1. Akkoord te gaan met bijgaand ontwerp-raadsstuk "Vaststellen bestemmingsplan Zouwdalveste fase 2".
2. Het ontwerp-raadsstuk aan te bieden voor de raadsvergadering van 12 december 2017.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de ontwerp-omgevingsvergunning worden deze besluiten besluit bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Vervolgens staat nog beroep open bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.