



Samenvatting

Het college stemt in met het ontwerpbestemmingsplan 'Cimbalenstraat' en geeft dit vrij voor terinzagelegging.

Aan de orde is de besluitvorming voor het gelijktijdig in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan en de aanvraag bouwvergunning.

De RO Groep is voornemens op het perceel gelegen tussen de Cimbalenstraat, de Rondostraat en de Largostraat in Maastricht acht woningen te realiseren. Op het perceel was voorheen een gebouw gesitueerd met op de begane grond een kinderopvang en op de verdiepingen acht appartementen. De bebouwing is inmiddels gesloopt en het perceel ligt thans braak.

In de periode november en december 2020 ligt het plan ter inzage bij het GemeenteLoket en kan iedereen een zienswijze bij de gemeenteraad indienen. Hierna neemt de raad een besluit over het (eventueel gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan.

Beslispunten

1. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Cimbalenstraat' ten behoeve van de zienswijzentermijn;
2. In te stemmen met het toepassen van de gemeentelijke coördinatieregeling, als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, voor de realisatie van de nieuwbouw;
3. De gemeente coördinatieregeling op grond van 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan 'Cimbalenstraat' en voor de omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die nodig zijn voor het realiseren van de nieuwbouw.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 27 oktober 2020:

Conform.



1. Aanleiding

De RO Groep is voornemens op het perceel gelegen tussen de Cimbalenstraat, de Rondostraat en de Largostraat in Maastricht acht woningen te realiseren. Op het perceel was voorheen een gebouw gesitueerd met op de begane grond een kinderopvang en op de verdiepingen acht appartementen. De bebouwing is inmiddels gesloopt en het perceel ligt thans braak.

2. Context

Het betreffende perceel is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Maastricht West' reeds bestemd tot 'Wonen' en voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' en de aanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang', 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c', 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied', 'gestapeld' en 'maximum aantal bouwlagen: 2'.

Het onderhavige bouwplan past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, omdat het bouwplan niet binnen het aangeduide bouwvlak past en tevens geen sprake is van gestapelde woningbouw. Het bouwplan voorziet in acht grondgebonden woningen. Met dit plan wordt de ontwikkeling van het plangebied Largostraat e.o. in de buurt Caberg afgerond.

3. Gewenste situatie

Ontwerpbestemmingsplan

Om de realisering van acht nieuwbouwwoningen mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Coördinatieregeling met omgevingsvergunning

De gemeenteraad heeft op 12 mei 2015 ingestemd met het toepassen van de gemeentelijke coördinatieregeling, als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, Uw college kan besluiten gecoördineerd voorbereiden voor het stroomlijnen van procedures voor een bestemmingsplan in combinatie met de te verlenen omgevingsvergunning. Ten aanzien van het bouwplan voor de nieuwbouw aan de Cimbalenstaat, waarvoor de besluiten over een omgevingsvergunning en een bestemmingsplan nodig zijn, worden deze in één procedure voorbereid. Op deze manier wordt tijdwinst geboekt, aangezien er één beroepsprocedure van toepassing is.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De nieuwbouwwoningen worden allemaal gasloos en voldoen aan de wettelijke BENG-criteria (energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie). Tevens wordt elke woning voorzien van zonnepanelen.

5. Effect op de openbare ruimte

De openbare ruimte wordt door de ontwikkelaar ingericht volgens de gemeentelijke richtlijnen uit het 'Handboek Openbare Ruimte Gemeente Maastricht' en het door de gemeente goedgekeurde ontwerp en bestek. Het plan wordt ingepast binnen de bestaande wegstructuur en een bestaande openbare groenstrook met trottoir aan de Cimbalenstraat wordt in hetzelfde profiel doorgetrokken zoals dit reeds in deze straat is gerealiseerd. Hiermee wordt als het ware een groen- en wandelverbinding gerealiseerd vanuit de wijk richting het Viegenpark. Gedurende de garantietermijn van de aannemer (te weten één jaar na oplevering van de openbare ruimte) blijft de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Na afloop van de garantietermijn wordt het onderhoud en beheer door Stadsbeheer voortgezet. 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

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht is een anterieure overeenkomst gesloten.



9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning wordt een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd om zodoende de omgeving te informeren over de planontwikkeling.

11. Voorstel

1. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Cimbalenstraat' ten behoeve van de zienswijzentermijn;
2. In te stemmen met het toepassen van de gemeentelijke coördinatieregeling, als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, voor de realisatie van de nieuwbouw;
3. De gemeente coördinatieregeling op grond van 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan 'Cimbalenstraat' en voor de omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die nodig zijn voor het realiseren van de nieuwbouw.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan 'Cimbalenstraat' wordt op de wettelijke voorgeschreven wijze bekendgemaakt en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan een ieder zijn zienswijzen schriftelijk of mondeling kenbaar maken bij de gemeenteraad. Hierna neemt de raad een besluit over het al dan niet (eventueel gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt weer bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het besluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.