



## Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders legt het bestemmingsplan Kolonel Millerstraat ter vaststelling voor aan de gemeenteraad.

Ballast Nedam wil in het gebied tussen de Kolonel Millerstraat, Generaal Eisenhowerstraat en de Generaal Marshallaan een appartementencomplex met 38 appartementen bouwen. Het betreft koopappartementen in de prijscategorie tussen € 280.000,- en € 350.000,-. Het huidige bestemmingsplan staat alleen grondgebonden woningen toe. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Van 24 juni tot en met 4 augustus 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen schriftelijke of mondelinge zienswijzen ingediend.

## Beslispunten

1. in te stemmen met het voorstel aan de raad, het ontwerpbesluit en rondbriefje raadsronde;
2. vervolgens de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Kolonel Millerstraat vast te stellen overeenkomstig het voorstel aan de raad en het ontwerpraadsbesluit met bijbehorende stukken.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 21 september 2021:

Conform.



## 1. Aanleiding

Ballast Nedam wil in het gebied tussen de Kolonel Millerstraat, Generaal Eisenhowerstraat en de Generaal Marshallaan een appartementencomplex met 38 appartementen bouwen. Het betreft koopappartementen in de prijscategorie tussen € 280.000,- en € 350.000,-.

## 2. Context

De gronden zijn in de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen 'Maastricht Noordoost' en 'A2 Traverse' bestemd tot 'Wonen' respectievelijk 'Gemengd-1'.

In het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' is bepaald dat op de betreffende gronden uitsluitend grondgeboden woningen gerealiseerd mogen worden. Gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'. Deze aanduiding is niet opgenomen ter plaatse van het onderhavige plangebied. In het bestemmingplan 'A2 Traverse' is in de bestemming 'Gemengd-1' wonen niet toegestaan.

## 3. Gewenste situatie

Ontwerpbestemmingsplan

Om de realisering van een appartementencomplex met 38 appartementen mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

De appartementen worden verkocht aan individuele kopers. De prijzen liggen tussen € 280.000,- en € 350.000,-.

## 4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna-energie neutraal zijn. Bij de realisatie van het appartementengebouw wordt gebruik gemaakt van de verschillende mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie, zoals zonnepanelen en warmtepompen. Op die manier wordt bijgedragen aan de ambities van de gemeente omtrent energietransitie. Het gebouw voldoet hiermee aan de BENG-normering. 'BENG' staat voor 'bijna-energie neutraal gebouw'. De woningen krijgen een A-label.

Ook met de milieubelasting van het materiaalgebruik wordt bij de realisatie van het gebouw rekening gehouden. Het streven is om de milieuprestatie van het gebouw (MPG) zo laag mogelijk te houden. In de ontwerpfase wordt al rekening gehouden met duurzame materiaalkeuzes. In ieder geval wordt de maximale grenswaarde voor de MPG van 1,0 niet overschreden.



Gelet op de ligging van het appartementencomplex in de nabijheid van de A2-tunnel heeft overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat. Uit het overleg blijkt dat - gelet op de afstand tot de tunnel en de voorgestelde bebouwing - het niet noodzakelijk is om een voorwaardelijke verplichting op te nemen met het oog op trillingen en laagfrequent geluid.

Het gebouw is gesitueerd in het gebiedstype 'intensief wonen/werken' waarvoor op basis van het gemeentelijk beleid de gebiedsgerichte geluidniveaus  $53 < L_{den} \leq 58$  dB gelden. (De  $L_{den}$  (Engels: Level day-evening-night) is een Europese maat om de geluidsbelasting door omgevingslawaaï over een hele dag uit te drukken.) De voorgevel van het pand dient tevens te worden beschouwd als 'gesitueerd aan de akoestische hoofdwegenstructuur' waarvoor op basis van het gemeentelijk beleid de gebiedsgerichte geluidniveaus  $48 < L_{den} \leq 63$  dB gelden. Er wordt een hogere waarde aangevraagd van ten hoogste 57 dB waarmee voldaan wordt aan de gebiedsgerichte geluidniveaus. Voor deze appartementen wordt gelijktijdig met dit ontwerpbestemmingsplan een ontwerpbesluit tot toekenning van hogere grenswaarden op basis van de Wet geluidhinder ter inzage gelegd.

**5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

**6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

**7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

**8. Financiën**

Tussen Ballast Nedam en de gemeente Maastricht is een anterieure overeenkomst gesloten. Een anterieure overeenkomst heeft tot doel afspraken vast te leggen tussen de gemeente en een particuliere partij over het ontwikkelen van een bepaald perceel (grondexploitatie). Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de exploitant zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten die door de gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken.

De kosten van de planontwikkeling komen voor rekening van Ballast Nedam en ook de planschaderisico is op hen afgewenteld.



## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

Op 19 mei jl. heeft de ontwikkelaar een bewonersbrief verspreid met informatie over de bouw van het nieuwe appartementencomplex. Ook werden bewoners uitgenodigd voor een digitale informatiebijeenkomst op 2 juni jl. Er waren geen aanmeldingen voor deze bijeenkomst.

## **11. Voorstel**

1. in te stemmen met het voorstel aan de raad, het ontwerpbesluit en rondbriefje raadsronde;
2. vervolgens de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Kolonel Millerstraat vast te stellen overeenkomstig het voorstel aan de raad en het ontwerpraadsbesluit met bijbehorende stukken.

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

Na de vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In beginsel wordt het besluit tot vaststelling binnen twee weken bekend gemaakt. Indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt. Het college van burgemeester en wethouders zenden het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg aan gedeputeerde staten en de inspecteur.

In het onderhavige geval wordt de gemeenteraad verzocht het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Voorafgaande aan de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt de kennisgeving gepubliceerd in de Staatscourant, de Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP) en op de gemeentelijke website.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken, kan gedurende de termijn van de terinzagelegging beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.