



Samenvatting

Het college stemt in met het ontwerpbestemmingsplan 'Kolonel Millerstraat' en geeft dit vrij voor ter inzage legging. 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,-. In de periode 24 juni tot en met 4 augustus 2021 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. Besluiten dat op basis van de m.e.r.-beoordelingsnotitie het opstellen van een milieueffectrapport (m.e.r.) voor het bestemmingsplan 'Kolonel Millerstraat' niet noodzakelijk is;
2. In te stemmen met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kolonel Millerstraat' ten behoeve van de zienswijzentermijn;
3. Besluiten tot het aangaan van de anterieure overeenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 22 juni 2021:

Conform.



1. Aanleiding

Het betreft hier het realiseren van een appartementencomplex met 38 appartementen op het perceel, plaatselijk bekend als Kolonel Millerstraat, ongenummerd en kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie G, nummers 7724 en 7253. Deze ontwikkeling vormt een onderdeel van en nieuw te ontwikkelen woongebied, gelegen tussen de Kolonel Millerstraat, Generaal Eisenhowerstraat en de Generaal Marshallaan.

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

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 geprojecteerde 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 geprojecteerde 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 omgevingslawaai 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

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

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. Besluiten dat op basis van de m.e.r.-beoordelingsnotitie het opstellen van een milieueffectrapport (m.e.r.) voor het bestemmingsplan 'Kolonel Millerstraat' niet noodzakelijk is;
2. In te stemmen met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kolonel Millerstraat' ten behoeve van de zienswijzentermijn;
3. Besluiten tot het aangaan van de anterieure overeenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kolonel Millerstraat' wordt op de wettelijke voorgeschreven wijze bekendgemaakt en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze ter inzage legging kan eenieder 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.