



Raadsvergadering	
Volgnummer	01-2023
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Kopblok Balijeweg
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2022-18192
Collegevergadering	13 december 2022
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	EJA Smeets Telefoonnummer: 043-350 4595 Eugene.Smeets@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1- Raadsbesluit Bijlage 2 – Zienswijze Bijlage 3 - ontwerpBP Kopblok Balijeweg * * zie hiervoor de website www.ruimtelijkeplannen.nl onder plannaam Balijeweg

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan “Kopblok Balijeweg” gewijzigd vast te stellen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend; een van deze zienswijzen is ingetrokken na overleg. Het college van burgemeester en wethouders stelt verder voor om de andere zienswijze ongegrond te verklaren en om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door het toevoegen van de aangepaste watertoets en de nieuwe stikstofberekening voor de bouw- en gebruiksfase. Deze toevoeging brengt ook met zich mee dat de plantoelichting wordt aangepast.



Beslispunten

1. Het bestemmingsplan “Kopblok Balijeweg”, middels de in paragraaf 3B opgenomen lijst van wijzigingen, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Kopblok Balijeweg” het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpKopblokBalijeweg-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De vaststelling van het bestemmingsplan “Kopblok Balijeweg” op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Op 20 september 2022 hebben wij het ontwerp-bestemmingsplan Kopblok Balijeweg vrijgegeven om de formele procedure te starten met betrekking tot het herontwikkelingsplan. Tevens heeft het ontwerp-besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder ter visie gelegen. Dit gedurende de periode 6 oktober 2022 tot en met 16 november 2022.

Met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan merken wij op dat er 2 zienswijzen zijn ingediend. Er is geen zienswijze ingediend met betrekking tot het ontwerp-besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder. Thans dient te worden overgegaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan en het verlenen van het besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder. In paragraaf 3 reageren wij op de ontvangen zienswijzen.

Het herontwikkelingsplan bestaat uit:

- de reeds gesloopte 18 eengezinswoningen;
- de nieuwbouw van 23 levensloopbestendige huurappartementen in het middensegment van tenminste 80 m2 GBO met lift;
- de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein van de ontwikkelaar conform de geldende Parkeernormen Maastricht;
- de (her)inrichting van de openbare ruimte.

2. Gewenste situatie.

Onderhavig herontwikkelingsplan maakt onderdeel uit van de woningbouwafspraken met de corporaties i.c. met de corporatie Servatius.



Bij de raad rust ingevolge de Wet ruimtelijke ordening de taak om het bestemmingsplan vast te stellen. Dit gebaseerd op een voorstel van het College. Ons College besluit tot het verlenen van het besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

Indicatoren.

Niet van toepassing

3. Argumenten.

Zoals aangegeven in paragraaf 1 heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende de periode 6 oktober 2022 tot en met 16 november 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. [REDACTED], kenmerk 2022-1644, ingekomen op 17 oktober 2022. Deze zienswijze, die zowel gericht is aan de gemeenteraad als het college van burgemeester en wethouders, is tijdig ingediend en is ontvankelijk. Hieronder wordt ingegaan op de zienswijze.
2. Waterschap Limburg, Postbus 2207 te Roermond, ingekomen 14 oktober 2022. Deze zienswijze is na ambtelijk overleg respectievelijk als gevolg van het overleggen van een aangepaste watertoets door het Waterschap Limburg ingetrokken.

De Provincie Limburg heeft op 7 november 2022 middels mailbericht, kenmerk 2022.17210, aangegeven dat het plan is beoordeeld op de provinciale belangen en zij geen aanleiding zien om hieromtrent een zienswijze in te dienen.

Er is geen mondelinge zienswijze ingediend.



Hieronder wordt ingegaan op zienswijze 1.

A. Standpunt College van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende zienswijzen

ZIENSWIJZE 1

Zienswijze: reclamant stelt dat indachtig de ligging als onderdeel van de historische dorpskern van Limmel hier grondgebonden levensloopbestendige woningen met liefst een hellend dak gerealiseerd dienen te worden, hetgeen aansluit aan het dorps karakter.

Reclamant heeft in de zienswijze een P.S. toegevoegd die betrekking heeft op het gemeentelijke proces van nieuwsberichten, bekendmaken van besluiten en het aangeven van diverse data. Reclamant stelt dat het erg verwarrend overkomt en dat de doorsnee burger hier niets van begrijpt.

Reactie: reclamant stelt in zijn zienswijze dat er op deze locatie grondgebonden woningen zouden moeten worden gebouwd met een dorps karakter en met een massa van 2 lagen met een kap. Vanuit stedenbouw is echter bewust de keuze gemaakt om op deze markante locatie een klein accent in bouwmassa te maken.

Het voornemen om dit appartementengebouw te realiseren, is vastgesteld in het WOP Limmel-Nazareth in 2010 en vervolgens in het Masterplan centrum Limmel Nazareth in 2011.

Sindsdien is er veel gebeurd in deze omgeving. De hoogspanningslijnen zijn onder de grond gebracht, de spoorwegonderdoorgang is gerealiseerd en de locatie Hoolhoes aan de overzijde van de Balijeweg is ontwikkeld als nieuwe centrumlocatie voor Limmel en Nazareth met een kindcentrum, een supermarkt, buurtwinkels, horeca en woningbouw.

De overige rijwoningen langs de Balijeweg en de Populierweg zijn inmiddels gerenoveerd. De "kop" is niet meegenomen in de renovatie. Het "Kopblok", met een hoogte van 3 lagen, dat op deze locatie zal worden gerealiseerd, is onderdeel van de nieuwe stedenbouwkundige setting.

De locatie is een markante en centrale plek in het nieuwe centrum van Limmel en Nazareth. Het gebouw ligt in de zichtlijn wanneer je door de spoorwegonderdoorgang vanuit Nazareth komt en legt een relatie met de ontwikkeling van de locatie Hoolhoes aan de overzijde. Het gebouw krijgt een uitstraling naar 3 zijden (Balijeweg, Populierplein en Populierweg).



Het appartementengebouw krijgt een hoogte van 3 bouwlagen, de begane grondlaag kan maximaal 1 meter worden opgetild boven maaiveld, zodat de appartementen en hun buitenruimtes of wintertuinen iets hoger dan maaiveld liggen en meer privacy hebben.

Deze hoogte van 3 lagen komt overeen met de hoogte van het nieuwe gebouw met appartementen en een supermarkt aan de overzijde van de Balijeweg.

De rooilijn van het "Kopblok" aan de zijde van de Populierweg ligt schuin terug ten opzichte van de huidige rooilijn. Op deze wijze krijgt het appartementenblok een symmetrische hoofdopzet en ontstaat er meer ruimte tussen de grondgebonden woningen aan de overzijde van de Populierweg en het nieuwe appartementenblok.

Met betrekking tot het gestelde in de P.S. merken wij op dat het collegebesluit tot het vrijgeven van het ontwerp-bestemmingsplan op 20 september 2022 is opgenomen in de openbare besluitenlijst. Via de wekelijkse digitale nieuwsberichten zijn, via de rubriek 'Bekendmakingen" middels een directe link naar overheid.nl, de bekendmakingen in het Gemeenteblad te zien.

In de raadsinformatiebrief van 20 september 2022, verzonden 21 september 2022, kenmerk 2022.15330, zijn in relatie tot de beoogde volledige informatieverstrekking, relevante data opgenomen met betrekking tot de besluitvorming, het kunnen inzien van het ontwerp-bestemmingsplan op de landelijke website www.ruimtelijkplannen.nl, de bekendmaking en de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken.

B. Lijst van wijzigingen

- 1). Bijlage 9 van de plantoelichting: de Watertoets d.d. 13 juli 2022 wordt vervangen door de aangepaste Watertoets d.d. 15 november 2022.
- 2). Bijlage 15 van de plantoelichting: het onderzoek Stikstofdepositie d.d. 17 maart 2022 wordt vervangen door het aangepaste onderzoek Stikstofdepositie d.d. 21 november 2022. De Aanmeldnotitie m.e.r. (bijlage 1) heeft geen aanpassing.
- 3). Als gevolg van de aangepaste Watertoets en het aangepaste onderzoek Stikstofdepositie wijzigen ook de paragrafen 4.9 en 4.11.2 van de plantoelichting.



De verbeelding en de planregels, die als juridisch instrumentarium gelden, wijzigen niet.

C. Stikstofberekeningen bouw- en gebruiksfases

Op basis van de bestaande Aerius-tool is er een Stikstofberekening opgesteld voor de bouw- en gebruiksfases. Resultaat berekeningen: uit de uitgevoerde berekeningen naar de bouwfase en de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en tevens geen sprake is van een vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het project.

De nieuwe Aerius-tool zou per 22 november 2022 operationeel zijn, echter vanwege een fout in de tool wordt dit later. Mocht de nieuwe Aerius-tool voor 31 januari 2023 operationeel zijn dan worden er alsnog nieuwe berekeningen verricht en worden deze, als vervangende stukken, ingepast in het vast te stellen bestemmingsplan. Wij verwachten niet dat de resultaten wijzigen.

Alternatieven.

Niet van toepassing.

4. Financiën.

Plankosten

De ontwikkelaar heeft voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een ontwerp-bestemmingsplan (ruimtelijk besluit) laten maken inclusief alle noodzakelijke onderzoeken en heeft dit ter toetsing voorgelegd aan de gemeente.

Het herontwikkelingsplan betreft een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een (anterieure) privaatrechtelijke overeenkomst. Voor dit plan is een (anterieure) exploitatieovereenkomst aangegaan waarbij de ontwikkelaar aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is voor de werkzaamheden verricht door de gemeente. Deze bijdrage bedraagt in totaal € 39.236,- waarvan al een vooruitbetaling van € 24.436,- betaald is in 2020 op grond van de tussen partijen getekende intentieovereenkomst, waardoor een resterend



bedrag van € 14.800,- door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd is nadat beide partijen de (anterieure) exploitatieovereenkomst getekend hebben. De anterieure overeenkomst is in september 2022 vastgesteld en de resterende bijdrage van € 14.800,- is inmiddels ook betaald.

Planschade

Eventuele planschade komt ten laste van de ontwikkelaar.

Grondposities

Voor het plan is geen grondtransactie noodzakelijk. De ontwikkelaar blijft eigenaar van het perceel waarop de appartementen worden gebouwd en de terreininrichting wordt aangelegd gelegen op zijn eigendom. De gemeente blijft eigenaar van de openbare ruimte op haar eigendom.

Bijdrage (her)inrichting openbare ruimte

De gemeente is opdrachtgever voor de (her)inrichting van de openbare ruimte gelegen op haar eigendom. De kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte op eigendom van de gemeente komen voor rekening van de ontwikkelaar tot maximaal €50.000,- (inclusief gemeentelijke apparaatskosten) te vermeerderen met omzetbelasting. De ontwikkelaar dient deze kosten aan de gemeente te vergoeden in twee delen: 50% bij opdrachtverlening door de gemeente aan de aannemer die de openbare ruimte gaat realiseren en 50% na oplevering van de openbare ruimte. Indien de bijdrage van de ontwikkelaar voor de herinrichting van de openbare ruimte op eigendom van de gemeente niet toereikend is, zullen partijen in overleg treden en het ontwerp van de openbare ruimte op een zodanige wijze aanpassen / versoberen zodat voornoemde maximale bijdrage wel toereikend is.

De ontwikkelaar is opdrachtgever voor de inrichting van het terrein op haar eigendom (voornamelijk groen en parkeren op eigen terrein) en draagt hiervoor alle kosten.

5. Vervolg.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Er staat nog beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



6. Participatie

De initiatiefnemer onderhoudt sinds 2021 contact met de omwonenden. In het verleden was de eigenaar van plan om de bestaande grondgebonden woningen te behouden en te renoveren. Maar gezien de slechte technische staat van de woningen en woningdifferentiatie ter versterking van de buurt, heeft de initiatiefnemer besloten om de woningen te slopen en hiervoor 23 levensloopbestendige huurappartementen in het middenhuursegment voor terug te bouwen. Sindsdien is er regelmatig telefonisch en fysiek overleg geweest met bewoners en het buurtnetwerk Limmel. Het plan is op 8 november 2021 gepresenteerd aan omwonenden en positief ontvangen.

Op 31 oktober 2022 heeft er nog een informatiebijeenkomst plaatsgevonden over het bouwplan respectievelijk de vervolprocedure en daarbij is het plan positief ontvangen.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.13-12-2022, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2022.18192;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan "Kopblok Balijeweg", middels de in paragraaf 3B opgenomen lijst van wijzigingen, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan "Kopblok Balijeweg" het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpKopblokBalijeweg-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De vaststelling van het bestemmingsplan "Kopblok Balijeweg" op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

(((el Signe | Signature xxx(200 2))

de voorzitter,

(((el Signe | Signature xxx(200 2))

Raadsbesluit