



## 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. Instemmen met het raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan “Kopblok Balijeweg” en dit ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 13 december 2022:

Conform.



## 1. Aanleiding

Op 20 september 2022 hebben wij het ontwerp-bestemmingsplan Kopblok Balijeweg vrijgegeven om de formele procedure te starten. Tevens heeft het ontwerp-besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder ter visie gelegen. Dit (na rectificatie) 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.

Het herontwikkelingsplan bestaat uit:

- de reeds gesloopte 18 eengezinswoningen;
- de nieuwbouw van 23 levensloopbestendige huurappartementen in het middensegment van tenminste 80 m<sup>2</sup> 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. Context

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.

## 3. Gewenste situatie

### Zienswijzen

Zoals in paragraaf 1 is aangegeven heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende de periode van 6 oktober 2022 tot en met 16 november 2022 ter visie gelegen.

Met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan merken wij op dat er 2 schriftelijke zienswijzen zijn ingediend. Er is geen mondelinge zienswijze ingediend.

De strekking van zienswijze 1 is dat reclamant aangeeft dat er grondgebonden woningen met een kap gerealiseerd zou moeten worden. Dit sluit beter aan bij het dorps karakter van de wijk.



Zienswijze 2 heeft betrekking op de verrichte Watertoets en de vertaling hiervan op bestemmingsplan- en bouwplanniveau. Na ambtelijk overleg en als gevolg van de aanpassing van de Watertoets heeft reclamant de zienswijze ingetrokken.

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

In het raadsvoorstel is over zienswijze 1 een standpunt opgenomen. Wij verwijzen dan ook naar het raadsvoorstel.

### **Stikstofdepositie**

Als gevolg van de Porthos-uitspraak van 2 november jl. heeft Servatius een nieuwe stikstofberekening voor de bouw- en gebruiksfase laten opstellen. Uit deze berekeningen, d.d. 21 november 2022, is naar voren gekomen dat de stikstofdepositie in beide fasen 0,00 mol/ha/jaar is. 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.

Deze nieuwe berekeningen brengt ook met zich mee dat de plantoelichting wordt aangepast. In het raadsvoorstel wordt hier nader op ingegaan.

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

De ontwikkelaar zal bij de ontwikkeling en realisatie van het plan de methodiek van gasloos toepassen conform de Gaswet en bij de bouw van de woningen voldoen aan de wettelijke BENG criteria (energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie). Tevens onderzoekt de ontwikkelaar de haalbaarheid van warmteterugwinning uit het rioolwater in relatie tot de verwarming van het te bouwen appartementencomplex. Ongeacht de daarvoor benodigde maatregelen dient bij de bouw gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel als mogelijk vermeden worden.

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

De gemeente draagt zorg voor het laten (her)inrichten van de openbare ruimte welke in haar eigendom is. De ontwikkelaar zal als opdrachtgever voor eigen rekening en risico het plan realiseren



inclusief de terreininrichting op hun eigen terrein. Er vindt geen wijziging van het areaal van de openbare ruimte plaats. 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**

### *Plankosten*

De ontwikkelaar heeft voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een ontwerpbestemmingsplan (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 gesloten 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.

### **9. Aanbestedingen**

De gemeente zal de (her)inrichting van de openbare ruimte aanbesteden conform het gemeentelijke aanbestedingsbeleid.

### **10. Participatie tot heden**

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 vervolgprocedure en daarbij is het plan positief ontvangen.

### **11. Voorstel**

1. Instemmen met het raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan “Kopblok Balijeweg” en dit ter vaststelling voor te leggen aan de raad.



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

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt wederom ter inzage gelegd. Vervolgens staat nog beroep open bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Collegievoorstel