



Samenvatting

Het college legt het ontwerpbestemmingsplan 'Kopblok Balijeweg' ter inzage. Het college heeft een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten met woningcorporatie Servatius voor de bouw van een appartementengebouw aan de Balijeweg en Populierweg. Deze herontwikkeling houdt in de (al uitgevoerde) sloop van de woningen en de bouw van 23 levensloopbestendige huurappartementen in het middensegment en de herinrichting van de openbare ruimte. In de exploitatieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over de kosten van de gemeente, de kostenverdeling van de herinrichting van de openbare ruimte en de verdere uitwerking van het bouwplan.

Beslispunten

1. Besluiten dat op basis van de Aanmeldnotitie m.e.r. het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor het bestemmingsplan 'Kopblok Balijeweg' niet noodzakelijk is omdat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maakt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben;
2. Besluiten tot het aangaan van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met Woningstichting Servatius ten behoeve van de realisatie van 23 appartementen op de hoek Balijeweg en Populierweg en wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
3. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kopblok Balijeweg'.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 20 september 2022:

Conform.



1. Aanleiding

Op 20 februari 2020 (2020-04912) heeft het College ingestemd met het aangaan van de intentieovereenkomst tussen de gemeente en Woningstichting Servatius (hierna te noemen: “de ontwikkelaar”) met betrekking tot het initiatief voor de herontwikkeling van de locatie gelegen aan de Balijeweg en Populierweg in de buurt Limmel te Maastricht. In deze ondertekende intentieovereenkomst zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder de gemeente medewerking verleent aan de onderzoekswerkzaamheden voor het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de door de ontwikkelaar gewenste ontwikkeling alsook het verhaal van de daarmee door de gemeente te maken kosten. Indien door partijen positief wordt besloten op de verdere ontwikkeling van het plan, zullen partijen daarna een (anterieure) exploitatieovereenkomst sluiten. Daarin worden de afspraken vastgelegd over de kosten van de gemeente en de verdere uitwerking van het bouwplan. Inmiddels hebben partijen positief besloten op de haalbaarheid van het plan. In vervolg op de intentieovereenkomst ligt nu de (anterieure) exploitatieovereenkomst ter vaststelling voor.

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.

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Maastricht Noordoost waardoor voor de realisatie van het plan een nieuw bestemmingsplan vereist is.

2. Context

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan “Maastricht Noord Oost” en heeft de bestemming “Wonen”. Op onderhavige gronden zijn geen gestapelde woningen toegestaan. Verder is nieuwbouw, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, niet is toegestaan. Het slopen van de grondgebonden woningen en de nieuwbouw van 23 appartementen kan niet worden aangemerkt als vervangende nieuwbouw.

3. Gewenste situatie

Ontwerpbestemmingsplan



Om de realisatie van de 23 appartementen mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Aanmeldnotitie m.e.r.

Voor onderhavig plan is een Aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld.

Op basis van deze notitie kan worden geconcludeerd dat het opstellen van een milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is omdat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maakt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Voorliggend besluit wordt ingepast in het (ontwerp)bestemmingsplan dat ter inzage wordt gelegd.

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 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 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.

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 2011 gepresenteerd aan omwonenden en positief ontvangen. Het contact wordt de komende tijd gecontinueerd door de initiatiefnemer.

11. Voorstel

1. Besluiten dat op basis van de Aanmeldnotitie m.e.r. het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor het bestemmingsplan 'Kopblok Balijeweg' niet noodzakelijk is omdat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maakt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben;
2. Besluiten tot het aangaan van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer ten behoeve van de realisatie van 23 appartementen op de hoek Balijeweg en Populierweg en wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
3. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kopblok Balijeweg'.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Partijen streven de volgende globale planning na:

- Tervisielegging ruimtelijk besluit: Q3'22
- Vaststellen ruimtelijk besluit: Q1'23 (indien geen zienswijzen zijn ingediend)
- Verlenen omgevingsvergunning: Q3'23 (indien geen zienswijzen zijn ingediend)
- Start bouwwerkzaamheden: Q4'23
- Oplevering plan door de ontwikkelaar: Q3/4'24
- Start aanleg openbare ruimte: Q4'24