



Samenvatting

De gemeente sluit een exploitatie overeenkomst met de CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) voor het realiseren van 7 appartementen aan de Heugemerweg 103-105. Het opstellen van een milieueffectrapport (MER) is niet noodzakelijk. Het college stemt verder in met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwbouwappartementen Heugemerweg'. Dit ontwerpbestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden gelijktijdig in procedure gebracht. Dit gebeurt op basis van de gemeentelijke coördinatie-regeling.

Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer ten behoeve van de realisatie van 7 appartementen aan de Heugemerweg 103-105;
2. Besluiten dat op basis van de m.e.r.-beoordelingsnotitie het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor het bestemmingsplan 'Nieuwbouwappartementen Heugemerweg' niet noodzakelijk is omdat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maakt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben;
3. De gemeentelijke coördinatie-regeling op grond van 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan 'Nieuwbouwappartementen Heugemerweg' en voor de omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die nodig zijn voor het realiseren van de nieuwbouw.
4. In te stemmen met het toepassen van de gemeentelijke coördinatie-regeling, als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, voor de realisatie van de nieuwbouw;
5. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwbouwappartementen Heugemerweg' en de ontwerp omgevingsvergunning ten behoeve van de zienswijzentermijn.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 25 januari 2022:

Conform.



Aanleiding

De CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) is voornemens om 7 appartementen te gaan realiseren als afronding van de hoek Heugemerweg/Jhr. Ruysstraat. Momenteel zijn op de locatie 2 woningen aanwezig op nummer 103 en 105. Deze woningen worden gesloopt en op de vrijgekomen percelen kan tezamen met de eerder door de gemeente verkochte strook grond het onderhavig plan worden gerealiseerd.

Voor het wettelijk verplicht kostenverhaal wordt een exploitatie overeenkomst gesloten. De verrekeningen met de als voorschot door de CPO betaalde bedragen worden u in paragraaf 8 toegelicht. In de exploitatieovereenkomst wordt tevens gemeentelijk woonbeleid en parkeerbeleid toegepast op het bouwplan.

In de exploitatieovereenkomst zijn onder andere afspraken opgenomen om “buy to let” tegen te gaan, door een zelfbewoningsverplichting van 1 jaar op te nemen voor de eerste kopers/huurders. Deze zelfbewoningsplicht is ook in de gemeentelijke algemene verkoopvoorwaarden opgenomen en van toepassing op het strookje grond dat reeds enkele jaren geleden ten behoeve van het project is verkocht. Het plan voldoet ook aan de norm van 60% betaalbaar bouwen uit de Woonprogrammering 2021-2030.

De parkeernorm voor de 7 appartementen (waarvan 2 studio's) is op basis van nieuw parkeerbeleid berekend op 6 parkeerplaatsen. Voor de twee te slopen woningen zijn al 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien. Dit resteert in de toevoeging van $6 - 2 = 4$ parkeerplaatsen. In plaats van de benodigde 4 reguliere plaatsen nemen ten minste 3 huurders/eigenaren van 3 afzonderlijke woningen een abonnement op een elektrische deelauto. De E-deelauto wordt met een regulier aan te vragen parkeervergunning op de openbare weg geparkeerd en de bewoners dragen zorg voor de aanvraag van de benodigde laadinfrastructuur. De verplichtingen met betrekking tot de E-deelauto gelden voor minimaal 10 jaar.

Daarnaast wordt 1 parkeerplaats op de binnenplaats van het naastgelegen wooncomplex “Céravie” gekocht/gehuurd of geleast.

De CPO (of de VVE Cour Ceravie als rechtsopvolger van de CPO) draagt voor eigen rekening en risico zorg voor een volwaardige alternatieve parkeeroplossing binnen het alsdan geldende parkeerbeleid van de gemeente Maastricht, wanneer de afspraken met betrekking tot de E-deelauto niet of niet volledig worden nagekomen.

De voor realisatie van het bouwplan benodigde ontwerpbestemmingsplan wordt met de toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling tezamen met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage



gelegd. Op basis van de m.e.r.-beoordelingsnotitie is het opstellen van een milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is. Een toelichting op de coördinatie-regeling en de m.e.r.-beoordelingsnotitie is in paragraaf 3 opgenomen.

1. 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 toegestaan. Het slopen van 2 grondgebonden woningen en de nieuwbouw van 7 appartementen kan niet worden aangemerkt als vervangende (grondgebonden) nieuwbouw.

2. Gewenste situatie

Exploitatieovereenkomst

Het kostenverhaal wordt door middel van het sluiten van de exploitatieovereenkomst verzekerd. In de 1e paragraaf is toegelicht hoe het woon- en parkeerbeleid in de exploitatieovereenkomst zijn vormgegeven.

Ontwerpbestemmingsplan

Om de realisering van de 7 appartementen mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Coördinatie-regeling met omgevingsvergunning

De initiatiefnemer heeft per brief verzocht de coördinatie-regeling toe te passen.

De gemeenteraad heeft op 12 mei 2015 ingestemd met het toepassen van de gemeentelijke coördinatie-regeling, als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, Uw college kan besluiten gecoördineerd voorbereiden voor het stroomlijnen van procedures voor een bestemmingsplan in combinatie met de te verlenen omgevingsvergunning. Ten aanzien van het bouwplan voor de nieuwbouw, waarvoor de besluiten over een omgevingsvergunning en een bestemmingsplan nodig zijn, worden deze in één procedure voorbereid. Op deze manier wordt tijdswinst geboekt, aangezien er één beroepsprocedure van toepassing is.

M.e.r.-beoordelingsnotitie

Voor onderhavig plan is een m.e.r.-beoordelingsnotitie 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.

3. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De duurzaamheid van de (gasloze) nieuwbouwwoningen is in beeld gebracht met het instrument GPR. Het plan behaalt hierbij een score van 7,4 en kan op het gebied van duurzaamheid worden bestempeld als ruim voldoende tot goed.

4. Effect op de openbare ruimte

De CPO realiseert op haar kosten een laadpaalvoorziening bij de parkeerplaats voor de elektrische deelauto die maximaal 4 parkeerplaatsen vervangt en op de openbare weg zal worden geparkeerd.

5. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

6. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

7. Financiën

De voorlopig berekende en betaalde grondprijs en exploitatiebijdrage worden met het ondertekenen van de exploitatieovereenkomst definitief. Dit leidt tot enkele verrekeningen

De percelen gemeente Maastricht sectie F nummers 5696 en 5695 zijn door genoemde eigenaars via Hazenberg Bouw BV van de gemeente Maastricht verkregen. Voor de percelen F nummers 5696 en 5695 geldt gezien het geïntensiverde bouwprogramma een bijbetalingsverplichting. De taxatie heeft met toepassing van de Grondprijzennota en Grondprijzenbrief 2021 plaatsgevonden en resulteert in een bedrag van € 57.208,00 exclusief btw. Omdat de CPO in totaal € 63.890,95 exclusief btw heeft betaald, zal door de gemeente voor wat betreft de koopsom aan de CPO een bedrag van **€ 6.682,95 exclusief btw (ofwel € 8.086,37 inclusief btw) worden terugbetaald**. Een en ander is opgenomen in artikel 4B van de exploitatieovereenkomst.

De grondexploitatiekosten als bedoeld in afdeling 6.4 Wro bestaan uit werkzaamheden verricht door de gemeente zoals de ambtelijke toetsing van de onderzoeken en begeleiding van de wijziging van het bestemmingsplan alsmede onderzoekskosten van het SAOZ.



De exploitatiebijdrage die dient om de gemeentelijke grondexploitatiekosten te dekken is samengesteld uit:

- * het bedrag van de plankostenscan ad **€ 20.465,-** en
- * de onderzoekskosten naar de planschade door SAOZ ad **€ 4.430,-**.

De exploitatiebijdrage wordt verschuldigd op het moment dat deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend. Het reeds door de CPO betaalde bedrag ad **€ 7.534,50** wordt met de exploitatiebijdrage verrekend zodat de CPO krachtens artikel 9A van de exploitatieovereenkomst een exploitatiebijdrage ad € 17.360,50 nog dient te betalen. Over de exploitatiebijdrage is geen btw verschuldigd.

De door SAOZ begrote planschadekosten zijn **niet** in de exploitatiekosten begrepen en zullen separaat bij de CPO in rekening worden gebracht. Het kostenverhaal is door middel van voorliggende exploitatieovereenkomst verzekerd, een en ander zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wet op de ruimtelijke ordening.

8. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

9. Participatie tot heden

De procesmanager van de CPO onderhoudt sinds 2016 contact met de omwonenden. Dit is begonnen met de plannen voor het aangrenzende, reeds gerealiseerde woningplan "Ceravie" met 28 woningen. Medio 2018 is het plan voor het appartementenblok, als afronding van de hoek Heugemerweg/Jhr. Ruysstraat aangekondigd bij alle bestaande en nieuwe bewoners. Sindsdien is er regelmatig telefonisch en fysiek overleg met bewoners en een buurtvertegenwoordiger die in de directe nabijheid van het plan woont. Het contact wordt de komende tijd gecontinueerd door de betreffende procesmanager.

10. Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van de exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer ten behoeve van de realisatie van 7 appartementen aan de Heugemerweg 103-105;
2. Besluiten dat op basis van de m.e.r.-beoordelingsnotitie het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor het bestemmingsplan 'Nieuwbouwappartementen Heugemerweg' niet noodzakelijk is omdat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maakt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben;



3. De gemeentelijke coördinatie-regeling op grond van 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan 'Nieuwbouwappartementen Heugemerweg' en voor de omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die nodig zijn voor het realiseren van de nieuwbouw.
4. In te stemmen met het toepassen van de gemeentelijke coördinatie-regeling, als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, voor de realisatie van de nieuwbouw;
5. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwbouwappartementen Heugemerweg' en de ontwerp omgevingsvergunning ten behoeve van de zienswijzentermijn.

11. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het sluiten van de exploitatieovereenkomst wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad en een zakelijke omschrijving van de exploitatieovereenkomst kan worden opgevraagd via post@maastricht.nl.

Het ontwerpbestemmingsplan respectievelijk de ontwerp omgevingsvergunning wordt op de wettelijke voorgeschreven wijze bekendgemaakt en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan eenieder zijn zienswijzen schriftelijk of mondeling kenbaar maken bij de gemeenteraad respectievelijk het College van burgemeester en wethouders. Hierna neemt de raad een besluit over het al dan niet (eventueel gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan respectievelijk het College over het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning. Het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning wordt weer bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld tegen het besluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.