



Raadsvergadering	
Volgnummer	18-2022
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan nieuwbouw appartementen Heugemerweg
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2022.09708
Collegevergadering	26-04-2022
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	EJA Smeets Telefoonnummer: 043-350 4595 Eugene.Smeets@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 Raadsbesluit Bijlage 2 Ambtshalve reactie Rijkswaterstaat Bijlage 3 Zienswijze m.b.t. omgevingsvergunning Bijlage 4 Ontwerp-BP Heugemerweg en ontwerp- omgevingsvergunning* * zie www.ruimtelijkeplannen.nl

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders legt het bestemmingsplan "Nieuwbouw appartementen Heugemerweg" ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de nieuwbouw van 7 appartementen aan de Heugemerweg.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben tegelijkertijd ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. Aanvullend heeft Rijkswaterstaat gereageerd (geen zienswijze) op grond waarvan de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld. Het college



van burgemeester en wethouders stelt voor om de zienswijze ongegrond te verklaren en stelt voor om het bestemmingsplan gewijzigd (de toelichting) vast te stellen.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan “Nieuwbouw appartementen Heugemerweg” gewijzigd (alleen de plantoelichting) vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Nieuwbouw appartementen Heugemerweg” het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpHeugemerweg-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De vaststelling van het bestemmingsplan “Nieuwbouw appartementen Heugemerweg” tegelijkertijd met de verleende omgevingsvergunning op de gebruikelijke wijze bekend te maken (coördinatieregeling).

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Het CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) is voornemens om 7 appartementen te 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.

Bestemmingsplan

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

Coördinatieregeling met omgevingsvergunning en bestemmingsplan

Op verzoek van de initiatiefnemer wordt de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de wet ruimtelijke ordening toegepast. Op 2 februari 2022 is bekendgemaakt dat het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende de periode van 3 februari 2022 tot en met 16 maart 2022 ter visie ligt. Aangegeven is dat de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan en bij het College van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning.



M.e.r.-beoordelingsnotitie

Voor onderhavig plan is een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. Op 25 januari 2022 hebben wij besloten dat 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 kunnen hebben. Dit hebben wij op 2 februari 2022 bekendgemaakt.

Exploitatieovereenkomst

Het kostenverhaal wordt door middel van het sluiten van de exploitatieovereenkomst verzekerd. Deze is op 25 januari 2022 vastgesteld.

2. Gewenste situatie.

Middels het vaststellen van het bestemmingsplan wordt voorzien in het juridisch kader om hiermee de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de appartementen te verlenen.

Indicatoren.

Niet van toepassing.

3. Argumenten.

Zoals in paragraaf 1 is aangegeven heeft het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende de periode van 3 februari 2022 tot en met 16 maart 2022 ter visie gelegen (coördinatieregeling).

Met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan merken wij op dat er 1 ambtshalve reactie is ingediend door Rijkswaterstaat Zuid-Nederland. Deze reactie behoeft niet als zienswijze gezien te worden.

De strekking van de reactie is dat de belangen van Rijkswaterstaat geborgd dienen te worden. Gesteld wordt dat de locatie in het waterbergend rivierbed ligt waar geen belemmeringen op het gebruik liggen. Het is echter wel zo, dat op deze gronden wateroverlast kan ontstaan. Eventuele schade kan niet verhaald worden op het Rijk. Verzocht wordt om de waterparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt aan te vullen en de initiatiefnemer hier in het kader



van de omgevingsvergunning op te wijzen. Wij stellen de raad voor om de plantoelichting aan te passen. De initiatiefnemer is van de reactie van Rijkswaterstaat op de hoogte gesteld.

Met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning merken wij op dat bovengenoemde ambtelijke reactie van Rijkswaterstaat zich ook richt op de ontwerp-omgevingsvergunning. Daarnaast is er 1 (ontvankelijke) zienswijze ingediend door omwonenden van de bouwlocatie. Deze zienswijze is alleen gericht op de omgevingsvergunning en hierover zullen wij een standpunt innemen. Teneinde de raad een onderbouwd besluit te laten nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan stellen wij voor dat u van ons standpunt kennisneemt. Zie hiervoor het gestelde onder A. van dit raadsvoorstel. De ambtelijke reactie wordt ook betrokken bij de omgevingsvergunning.

A. Standpunt College van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning “Nieuwbouw appartementen Heugemerweg”.

Zienswijze 1: bewoners van pand Heugemerweg 99a gaan tegen een enorme muur kijken van liefst 4 verdiepingen, welke volledig wordt doorgetrokken tot in de volle diepte van onze tuin.

Reactie: *dit is niet correct. Het nieuwe gebouw is achter de achtergevelrooilijn slechts twee bouwlagen hoog met nog een derde bouwlaag in een set-back. Deze past binnen de kapprojectie van twee lagen met kap. Voor een tekening hiervan verwijzen wij naar pagina 28 van de plantoelichting (foto linker zijgevel).*

Zienswijze 2: het zicht vanuit de tuin Heugemerweg 99a wordt volledig ontnomen.

Reactie: *het zicht vanuit de tuin wordt in de bestaande situatie ook belet door erfafscheidingen en een bestaande muur/gebouw. Privétuinen zijn juist gericht op een interne verblijfskwaliteit waarbij privacy van en naar de burens uitgangspunt zijn.*



Zienswijze 3: de muur zal ook de nodige beperkingen opleveren voor de licht- en zoninval.

Reactie: *er zal op momenten inderdaad sprake zijn van minder zoninval vergeleken met de huidige niet afgebouwde situatie. Ten opzichte van een situatie met nieuwe grondgebonden woningen van 2 lagen en een kap zal het verschil minimaal zijn, aangezien het plan met twee lagen en setback nauwelijks verschilt van twee lagen met kap.*

Zienswijze 4: er wordt aan de achterzijde een dakterras gerealiseerd, waardoor toekomstige bewoners inkijk hebben in de tuin Heugemerweg 99a. Ernstige inbreuk op de privacy.

Reactie: *vanuit het dakterras is geen inkijk mogelijk omdat dit terras zich enkel aan de voorzijde bevindt. Aan de achterzijde zijn zonnepanelen voorzien, waardoor een terrasfunctie niet mogelijk is. Indien er in de toekomst toch sprake van overlast zou zijn dan is het alsnog mogelijk hier een translucet scherm te plaatsen. Vooralsnog lijkt dit niet zinvol.*

Zienswijze 5: het woongenot wordt fors aangetast, hetgeen ook een enorme waardedaling van de woning Heugemerweg 99a betekent.

Reactie: *de ontwikkelaar van Ceravie is dezelfde als van de nieuwbouw van de appartementen Heugemerweg. Nog voordat de verkoop van de grondgebonden woningen was gestart, is het traject voor de hoekoplossing gestart. Volgens de ontwikkelaar is dit destijds via de makelaar ook gecommuniceerd met de kopers van het bouwplan Céravie. Hiervan zijn bij de gemeente geen verslagen of anderszins schriftelijke bewijzen aangeleverd.*

De situatie was toen al schrijnend en onooglijk vandaar dat dit afgelopen jaren verder gecommuniceerd is. Het is onwaarschijnlijk dat er sprake zal zijn van waardevermindering, eerder zal er sprake zijn van waardevermeerdering aangezien de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving behoorlijk erop vooruit gaat. Wij merken op dat de Welstands-/ Monumentencommissie het plan heeft goedgekeurd.



Verder geven wij aan dat de mogelijkheid bestaat om, na het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan, een planschadeclaim bij het College van burgemeester en wethouders in te dienen. Deze claim wordt door een onafhankelijke adviseur beoordeeld.

Zienswijze 6: van het bouwplan dient de hoogte en diepte te worden aangepast.

Reactie: *het appartementenblokje vormt de optimale afronding van het bouwblok in stedenbouwkundig opzicht. Aanpassing van het plan is niet wenselijk. De realisatie van woningen in twee bouwlagen met kap leveren ook een nauwelijks andere situatie voor de binnenkant van het bouwblok op qua uitzicht of lichttoetreding. Voorliggende stedenbouwkundige oplossing met de herhuisvesting van de bewoners Heugemerweg 103 die al 15 jaar in deze gebrekkige situatie wonen is bijzonder te noemen en van hoge meerwaarde voor de gehele buurt. Dit getuige ook de volle ondersteuning die we afgelopen jaren van de buurt hebben gekregen. We kregen al die jaren enkel de vraag wanneer we gingen starten met bouwen om deze situatie en afbreuk naar beide straten zo spoedig mogelijk op te lossen.*

De raad dient, zoals eerder is aangegeven, van deze standpuntbepaling kennis te nemen. Formeel vindt door ons de afweging plaats in het kader van het omgevingsvergunningsproces. Bovenstaande standpuntbepaling wordt dan ook ingepast in de omgevingsvergunning.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.

5. Financiën.

De gemeente heeft op 25 januari 2022 met de deelnemers aan het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een anterieure overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van 7 appartementen (waarvan 2 studio's) aan de Heugemerweg 103-105. In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal en de planschade zoals bedoeld in de Wet op de ruimtelijke ordening geregeld.



6. Vervolg.

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

7. Participatie

De procesmanager van het 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.

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. 26 april 2022., organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2022.09708

gelet op de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan “Nieuwbouw appartementen Heugemerweg” gewijzigd (alleen de plantoelichting) vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Nieuwbouw appartementen Heugemerweg” het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpHeugemerweg-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De vaststelling van het bestemmingsplan “Nieuwbouw appartementen Heugemerweg” tegelijkertijd met de verleende omgevingsvergunning op de gebruikelijke wijze bekend te maken (coördinatie-regeling).

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 31 mei 2022.

de griffier,

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

de voorzitter,

{{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}