



### Samenvatting

De eigenaar van het perceel Kasteel Holtmeulenstraat 10 is voornemens ter plaatse drie woningen, in de prijsklasse middenhuur, te bouwen. Daartoe dient een bestaande bedrijfshal te worden gesloopt. Om de nieuwbouw van drie woningen mogelijk te maken is verzocht om herziening van het bestemmingsplan. De locatie kent weliswaar al een woonbestemming, maar de bouw van drie woningen is niet toegestaan op grond van het bestemmingsplan Maastricht Noordoost. Wij kunnen meewerken aan herziening van het bestemmingsplan onder de voorwaarde dat de eigenaar (initiatiefnemer) met de gemeente een anterieure exploitatieovereenkomst sluit. Een andere voorwaarde is het verwijderen van de aanduiding “bedrijf” uit het bestemmingsplan, zodat hier geen zelfstandig bedrijf meer kan worden uitgeoefend. Om de verhuur in de middeldure categorie te waarborgen is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Het college stemt in met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat”.

### Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de anterieure exploitatieovereenkomst, waarvan de planschadeovereenkomst deel uitmaakt, met oog op de ontwikkeling van drie middenhuur nieuwbouwwoningen aan de Kasteel Holtmeulenstraat;
2. Wijzigingen in de anterieure exploitatieovereenkomst, waaronder de planschadeovereenkomst, op ondergeschikte, dus niet wezenlijke, onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
3. Besluiten dat gezien de in de plantoelichting opgenomen toelichting een vormvrije m.e.r.-beoordeling achterwege kan blijven, nu is geoordeeld dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.;
4. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ‘Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat’ ten behoeve van de zienswijzentermijn.

### Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 12 december 2023:

Conform.



## Aanleiding

De eigenaar van de locatie Kasteel Holtmeulenstraat 10 wil ter plaatse de bedrijfshal slopen en hier drie huurwoningen in het middensegment bouwen. De bedrijfshal is verouderd en niet meer als zodanig in gebruik. Om de bouw mogelijk te maken en daarbij de functieaanduiding “bedrijf” te beëindigen dient het bestemmingsplan Maastricht Noordoost voor deze locatie te worden herzien. Dit herzieningstraject start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

### 1. Context

In het bestemmingsplan kent de locatie de bestemming “Wonen” met aanvullend de functieaanduiding “bedrijf”. Woongebruik is dus al toegestaan. De voorgenomen bouw past daarentegen niet rechtstreeks binnen de bestemming, omdat nieuwbouw van woningen slechts is toegestaan in de vorm van vervangende nieuwbouw c.q. herbouw. Het betreft in dit geval geen herbouw van drie woningen, aangezien nu ter plaatse een bedrijfshal aanwezig is.

Via een herziening van het bestemmingsplan wordt de bouw van drie woningen en bijbehorende bouwwerken planologisch mogelijk gemaakt. Tevens wordt de functieaanduiding “bedrijf” uit het bestemmingsplan verwijderd, zodat ter plaatse geen zelfstandige bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 meer mogelijk is. Dergelijke bedrijvigheid ter plaatse is er op dit moment niet en zou zich ook niet verdragen met het gebruik van drie woningen op hetzelfde perceel. Wel is het mogelijk om onder voorwaarden een aan huis gebonden beroep danwel beroep aan huis uit te oefenen. Daartoe is de aanduiding “bedrijf” niet nodig.

De realisatie van woningen in de middeldure categorie leidt ertoe dat geen financiële compensatie nodig is. Dit volgt uit de beleidsregel ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021’. Deze beleidsregel is door de gemeenteraad vastgesteld ter uitvoering van regionaal afgestemd woonbeleid. Om te waarborgen dat de drie nieuwbouwwoningen inderdaad worden verhuurd in de middeldure categorie, wordt dit vastgelegd in de bestemmingsplanregels. Op grond van artikel 3.1, 1<sup>e</sup> lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan dit in het bestemmingsplan worden verankerd in het bestemmingsplan. In dit geval gaat het om 100%, dus drie, nieuwe woningen in de categorie middeldure huurwoningen zoals deze categorie is opgenomen in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021. De prijsstelling volgt uit de betreffende verordening. Deze verplichting geldt conform de verordening voor een termijn van minimaal 15 jaar gerekend vanaf de eerste ingebruikname per nieuw te bouwen woning.



De bestaande woning aan de Meerssenerweg 194 bevindt zich op hetzelfde kadastrale perceel als de te slopen bedrijfsloods. Deze bestaande woning valt ook binnen de eerdergenoemde functieaanduiding "bedrijf". Om de volledige bedrijfsaanduiding uit het bestemmingsplan te verwijderen, wordt het volledige kadastrale perceel opgenomen in onderhavig nieuw bestemmingsplan. Dit brengt met zich mee dat rekening moet worden gehouden met de in 2016 verleende omgevingsvergunning voor kamergewijze verhuur op Meerssenerweg 194. Het betreft zes kamers (onzelfstandige wooneenheden). Om te voorkomen dat deze kamers onder het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan komen te vallen, wordt deze vergunning voor zes kamers in het nieuwe bestemmingsplan verankerd. Dit gebeurt door middel van een specifieke aanduiding voor maximaal zes kamers.

## 2. Gewenste situatie

### *Exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst*

Het wettelijk verplicht kostenverhaal voor deze planontwikkeling wordt door middel van het anterieur sluiten van de exploitatieovereenkomst verzekerd. In de overeenkomst is een maximaal bedrag opgenomen. Daarmee is het niet nodig om door de raad een exploitatieplan te laten vaststellen.

In hetzelfde document wordt geregeld dat eventuele uit te keren planschade kan worden verhaald op de initiatiefnemer.

### *Ontwerpbestemmingsplan*

Om de realisering van drie nieuwe woningen mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. De ontwerpversie van dit bestemmingsplan wordt via dit collegevoorstel aan u voorgelegd.

### *M.e.r.-beoordeling*

Voor onderhavig plan is beoordeeld of een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op basis van aard en omvang van het project is geoordeeld dat dit geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft als bedoeld in categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande woonwijk, het betreft met drie woningen een relatief klein project, het ruimtebeslag is verhoudingsgewijs beperkt, de bedrijfsloods wordt gesloopt en de bedrijfsaanduiding wordt uit het bestemmingsplan gehaald. Omdat dit niet hoeft te worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject kan een vormvrije m.e.r.-beoordeling achterwege blijven.



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

De woningen krijgen conform de Wet VET (Wet Voortgang Energietransitie) geen nieuwe gasaansluiting. De woningen moeten verder voldoen aan de BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen)-criteria en de criteria voor MPG (MilieuPrestatie Gebouwen). Deze eisen staan in het Bouwbesluit 2012. Hiermee dient bij de indiening van de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen rekening te worden gehouden.

Initiatiefnemer is voornemens uit het oogpunt van duurzaamheid drie houtskeletbouw woningen met eigen stroomopwekking te realiseren. Dit is als zodanig opgenomen in de anterieure exploitatieovereenkomst. Hiermee wordt op voorhand voldaan aan de hiervoor bedoelde voorwaarden voor duurzaam bouwen.

De daadwerkelijke toetsing aan het Bouwbesluit, of vanaf inwerkingtreding Omgevingswet het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), vindt plaats na ontvangst van de vergunningaanvraag voor het bouwen van de woningen. Indien gelijktijdig met de Omgevingswet de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking treedt, dan wordt voor grondgebonden woningen de vergunningaanvraag bouwen vervangen door een meldingsplicht bij de gemeente. De technische beoordeling van het bouwplan is in dat geval niet langer aan de gemeente maar aan een private kwaliteitsborger.

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

De inrichting van de openbare ruimte wordt slechts beperkt gewijzigd als gevolg van dit bestemmingsplan. Dit betreft het verlagen van het trottoir ten behoeve van de op eigen terrein aan te leggen parkeerplaatsen. Door het verlagen kan men het eigen perceel op- en afrijden. Voor dit uitwegen op de openbare weg is te zijner tijd per uitweg een omgevingsvergunning benodigd. De kosten voor de feitelijke werkzaamheden ter plaatse worden bij de vergunningaanvrager in rekening gebracht. Daarnaast worden aan vergunningaanvrager leges opgelegd voor de behandeling van die aanvraag.

### **5. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

### **6. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.



## 7. Financiën

### *Plankosten*

De ontwikkelaar heeft voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een ontwerpbestemmingsplan laten maken inclusief alle noodzakelijke onderzoeken en heeft dit ter toetsing voorgelegd aan de gemeente.

Het betreft een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn door middel van 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.

### *Planschade*

Eventuele planschade komt ten laste van de initiatiefnemer/ontwikkelaar, zoals overeengekomen als onderdeel van de anterieure overeenkomst.

## 8. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

## 9. Participatie tot heden

Van de zijde van de initiatiefnemer zijn direct-omwonenden geïnformeerd over het nieuwbouwplan door middel van een brief. De ontvangers van de brief zijn volgens initiatiefnemer gevraagd eventuele bezwaren binnen 7 dagen kenbaar te maken. Reacties zijn volgens initiatiefnemer niet ontvangen. In de plantoelichting is voorgaande opgenomen.

## 10. Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van de anterieure exploitatieovereenkomst, waarvan de planschadeovereenkomst deel uitmaakt, met oog op de ontwikkeling van drie middenhuur nieuwbouwwoningen aan de Kasteel Holtmeulenstraat;
2. Wijzigingen in de anterieure exploitatieovereenkomst, waaronder de planschadeovereenkomst, op ondergeschikte, dus niet wezenlijke, onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;



3. Besluiten dat gezien de in de plandoellichting opgenomen toelichting een vormvrije m.e.r.-beoordeling achterwege kan blijven, nu is geoordeeld dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.;
4. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat' ten behoeve van de zienswijzentermijn.

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

Zie paragraaf 13.