



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,  
leden van de gemeenteraad

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan  
Kasteel Holtmeulenstraat  
BEHANDELD DOOR  
MC (Marcel) Doornik, van

DATUM  
12 december 2023  
Verz. 19 december 2023  
TELEFOONNUMMER  
043 350 6239

BIJLAGEN  
--  
ONZE REFERENTIE  
2023.05025

E-MAILADRES  
Marcel.van.Doornik@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4448

UW REFERENTIE  
--

Geachte raadsleden,

Via deze raadsinformatiebrief informeer ik u over het ontwerpbestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat'. Dit plan ziet op drie nieuwe grondgebonden woningen in het middeldure huursegment.

### Het plan

De initiatiefnemer, dit is de eigenaar van het betreffende perceel, wil ter plaatse de bedrijfsloods slopen en drie geschakelde grondgebonden woningen bouwen. Dit plan past niet rechtstreeks binnen het bestemmingsplan Maastricht Noordoost. Weliswaar kent het perceel al een woonbestemming, maar de nieuwbouw van woningen is niet direct geoorloofd. Gekozen is voor een nieuw bestemmingsplan ter plaatse van het onderhavig perceel.

Het betreft drie woningen waarvan de huurprijs past binnen de categorie voor middeldure woningen. Deze huurcategorie is opgenomen in de bestemmingsplanregeling. Deze categorie geldt op grond van de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021' voor tenminste 15 jaar na eerste ingebruikname van de desbetreffende woning.

Via dit nieuwe bestemmingsplan wordt tevens de bestaande functieaanduiding 'bedrijf' van het perceel verwijderd. Zelfstandige bedrijvigheid wordt met de beoogde bouw van drie woningen niet langer wenselijk geacht. Om de bedrijfsaanduiding geheel uit het geldende bestemmingsplan te kunnen verwijderen, is ook de aangrenzende woning aan de Meerssenerweg 194 in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. De bedrijfsaanduiding ligt namelijk ook op die woning. Dit is mede aanleiding geweest om de al bestaande omgevingsvergunning voor kamergewijze verhuur op Meerssenerweg 194 via een planregeling over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Wij attenderen erop dat deze regeling voor kamergewijze verhuur géén betrekking heeft op de drie nieuwe woningen. Dit is uitgesloten door de aanduiding voor kamerverhuur, in de vorm van maximaal zes kamers, te beperken tot de bestaande woning op Meerssenerweg 194.

### Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Op 12 december 2023 heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan 'Kasteel Holtmeulenstraat'. Vanaf 21 december 2023 ligt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage bij het GemeenteLoket. Het plan is vanaf 21 december 2023 tevens digitaal in te zien via de landelijke website:

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).



DATUM  
12 december 2023

De bekendmaking van deze terinzagelegging wordt in het Gemeenteblad geplaatst. In de bekendmaking wordt opgenomen dat het ontwerpbestemmingsplan op afspraak is in te zien bij het Gemeenteloket. Iedereen kan schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Nadat de termijn van zes weken is verstreken, worden de eventuele zienswijzen betrokken bij het vervolgproces tot besluitvorming door de raad.

#### **Ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder**

Naast het ontwerpbestemmingsplan wordt via een collegebesluit de hogere grenswaarde Wet geluidhinder vastgesteld. Dit collegebesluit wordt in mandaat genomen door de teammanager Cultureel erfgoed en ruimtelijke ontwikkeling. Dit besluit is nodig vanwege het geluid als gevolg van het treinverkeer en wegverkeer. De geluidsbelasting op de woningen ligt hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar blijft wel onder de maximaal toegestane waarde. Het toestaan van deze hogere waarde is acceptabel, omdat het geluidsniveau in de woningen kan voldoen aan de normering in het Bouwbesluit. Vanaf 21 december 2023 ligt het ontwerpbesluit ter inzage bij het GemeenteLoket en is ook digitaal in te zien via de bekendmaking in het Gemeenteblad.

#### **Anterieure overeenkomst**

Door de initiatiefnemer is de, door de gemeente opgestelde, anterieure exploitatieovereenkomst ondertekend. Deze overeenkomst regelt onder meer het vergoeden van ambtelijke kosten en vergoeding van eventueel uit te keren planschade.

#### **Communicatie met omwonenden**

Door de initiatiefnemer zijn diverse direct-omwonenden geïnformeerd over dit bouwplan. De wijze waarop dit heeft plaatsgevonden is vastgelegd in de bestemmingsplantoelichting.

Hoogachtend,

Frans Bastiaens  
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid