



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders besluit tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst met Vigour HK21 B.V. voor de herontwikkeling van woningbouw aan de Doomhoeve/Eisenhoeve te Amby. Deze locatie heeft nu de bestemming 'bedrijf' en deels 'wonen'. De herontwikkeling houdt de sloop in van de huidige (bouw)werken, de bouw van 5 grondgebonden sociale koopwoningen, de bouw van 8 gestapelde sociale huurwoningen en de bouw van 8 gestapelde vrije sector huurwoningen. Daarnaast zijn nog enkele ingrepen in de openbare ruimte nodig. In de exploitatieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over het wettelijk verplicht kostenverhaal. Het plan is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders legt daarom het ontwerp bestemmingsplan Doomhoeve – Eisenhoeve ter inzage. Middels een invulling met woningbouw neemt de ruimtelijke kwaliteit toe in vergelijking met de huidige rommelige situatie ter plaatse van de huidige bedrijfsbestemming. Het bestemmingsplan wordt na de tervisielegging voor vaststelling aan de raad aangeboden.

Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst;
2. Wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
3. Besluiten dat op basis van de in de plantoelichting opgenomen vormvrije m.e.r.-beoordeling het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor het bestemmingsplan "Doomhoeve-Eisenhoeve niet noodzakelijk is, omdat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maken geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben;
4. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Doomhoeve - Eisenhoeve' ten behoeve van de zienswijzentermijn.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 19 december 2023:

Conform.



1. Aanleiding

Vigour HK21 B.V heeft een plan ingediend voor de herontwikkeling van de bij hen in eigendom zijnde locatie gelegen aan de Doomhoeve/Eisenhoeve. Momenteel bevinden zich in het plangebied een aantal lege loodsen en stallingsplaatsen.

Het voornemen is om in totaal 21 woningen op deze locatie te realiseren, waarvan 5 grondgebonden sociale koopwoningen, een appartementencomplex bestaande uit 8 sociale huurwoningen en een appartementencomplex bestaande uit 8 vrije sector huurwoningen.

Het huidige bestemmingsplan Amby kent voor deze locatie de bestemmingen 'Bedrijf' en deels 'Wonen'. De ontwikkeling van de beoogde woningen is binnen deze bestemmingen niet mogelijk.

In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen gelegen. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt een rommelig ingedeelde en onbenutte plek in Maastricht opnieuw herontwikkeld en wordt de bestaande woonwijk op een logische wijze afgerond.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Doomhoeve-Eisenhoeve.

De 21 nieuw te bouwen woningen passen vanuit functioneel oogpunt goed in de omgeving.

De stedenbouwkundige opzet van het plan is afgeleid van de bestaande situatie rondom het plangebied. Er wordt aansluiting gezocht bij de positionering en maatvoering van de reeds aanwezige gebouwen.

2. Context

Het beoogde programma past niet binnen de huidige bedrijfsbestemming. Een nieuw bestemmingsplan is nodig.

Het college van B en W dient een besluit te nemen over het vrijgeven van het bestemmingsplan Doomhoeve – Eisenhoeve.

3. Gewenste situatie

Exploitatieovereenkomst

Het wettelijk verplicht kostenverhaal voor deze planontwikkeling wordt door middel van het sluiten van de exploitatieovereenkomst verzekerd

Ontwerpbestemmingsplan

Middels het verder in procedure brengen van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van een woongebied met in totaal 21 woningen op de huidige bedrijfsbestemming van een juridisch-planologische basis voorzien.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De woningen zullen conform het Bouwbesluit zonder gasaansluiting worden gerealiseerd en zullen voldoen aan de BENG-criteria en MPG. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden van de Wet Voortgang Energietransitie (VET) en vormt dit hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling.

5. Effect op de openbare ruimte

Ten gevolge van het plan dient er een uitweg gerealiseerd te worden aan de Eisenhoeve en dient de bestaande openbare weg die in eigendom is (en blijft) van de gemeente, ter hoogte van huisnummer 11, verbreed te worden. In afstemming met het team Verkeer van de afdeling Ruimte is overeengekomen dat de ontwikkelaar voornoemde werkzaamheden voor eigen rekening en risico zal uitvoeren. Na afronding van de verbreding komt ook dit toegevoegde gedeelte van de weg in beheer en onderhoud van de gemeente.

Verder dient een uitweg aan de Doomhoeve te worden gerealiseerd en zal ten gevolge van het plan straatmeubilair verplaatst moeten worden. Over het opdrachtgeverschap van deze werkzaamheden treden partijen nog nader in overleg.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Plankosten

De ontwikkelaar heeft voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een ontwerp-bestemmingsplan 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 € 36.260,-



Planschade

Eventuele planschade komt ten laste van de ontwikkelaar

(her)inrichting openbare ruimte

De ontwikkelaar dient aan de gemeente de totale daadwerkelijke kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte (waaronder mede begrepen alle gemeentelijke apparaatskosten) 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. Een en ander voor zover de gemeente opdrachtgever is, over het opdrachtgeverschap treden partijen nog nader in overleg.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

In de paragraaf "Communicatie" wordt aangegeven hoe dit traject tot op heden is verlopen. We verwijzen ook naar het participatieverslag dat als bijlage bij de plantoelichting is opgenomen.

11. Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst;
2. Wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
3. Besluiten dat op basis van de in de plantoelichting opgenomen vormvrije m.e.r.-beoordeling het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor het bestemmingsplan "Doomhoeve- Eisenhoeve niet noodzakelijk is, omdat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maken geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben;
4. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Doomhoeve - Eisenhoeve" ten behoeve van de zienswijzentermijn.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het voorontwerp is in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, voor advies voorgelegd aan o.a. de Provincie Limburg, Waterschap.



Het ontwerpbestemmingsplan 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. Hierna neemt de raad een besluit over het al dan niet (eventueel gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt weer bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld tegen het besluit van de raad bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Collegevoorstel