



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) af te geven voor de nieuwbouw van 65 sociale huurappartementen aan de Dr. Bakstraat 82 (voormalige USA-garage) te Maastricht. Het college kan de omgevingsvergunning pas verlenen als de gemeenteraad een vvgb heeft afgegeven.

Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst op grond waarvan de raad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen omdat aan het wettelijk verplicht kostenverhaal is voldaan.
2. In te stemmen met de verkoop van 2 strookjes grond tegen taxatiewaarde (86 m2 voor € 3.832,60), alsmede een bruikleen (om niet en onder voorwaarden) van een strook grond tussen de voortuin van het appartementencomplex en de Dr Bakstraat en Eenhoornsingel (groot 313 m2).
3. Bijgevoegd raadsvoorstel voor te leggen aan de raad met beslispunten:
 - a. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven in het kader van de procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 65 sociale huurappartementen Dr. Bakstraat 82 te Maastricht.
 - b. Te verklaren dat voor de genoemde uitbreiding geen definitieve verklaring van geen bedenkingen is vereist, mits geen zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning zijn ingekomen en het college besluit in overeenstemming met de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen.
 - c. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 18 april 2023:

Conform.



1. Aanleiding

Stichting Wonen Limburg (verder Wonen Limburg) te Roermond is van plan om 65 nieuwe sociale huurappartementen aan de Dr. Bakstraat 82 te realiseren na sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing. Op deze plek was de voormalige USA-garage gevestigd. Op 15 juli 2022 hebben wij de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Het bouwplan heeft betrekking op:

- de nieuwbouw van 65 sociale huurappartementen (huurprijzen onder de liberaliseringsgrens);
- de nieuwbouw in 5 bouwlagen aan de Dr. Bakstraat;
- de nieuwbouw in 6 bouwlagen op de hoek Dr. Bakstraat en Eenhoornsingel;
- een ondergrondse parkeergarage met 32 parkeerplaatsen voor auto's en 163 fietsparkeerplaatsen;
- de parkeergarage wordt ontsloten via de Eenhoornsingel;
- de aankoop door Wonen Limburg van 2 kleine stroken van circa 84 m² respectievelijk 2 m² die in eigendom zijn van de gemeente Maastricht. Wonen Limburg heeft de projectlocatie op 17 januari 2022 van de voormalige eigenaar van de garage in eigendom gekregen.
- het gebruik om niet en onder voorwaarden van een strook gemeente-eigendom op de hoek van de Dr. Bakstraat en Eenhoornsingel (tussen de straat en de voortuin van het pand), groot 313 m². De gemeente moet het inrichtingsplan voor de buitenruimte waarvan deze strook deel uitmaakt goedkeuren. Bij wijzigingen aan de buitenruimte zonder toestemming van de gemeente, of verbreding van de Eenhoornsingel of Dr. Bakstraat kan de bruikleen door de gemeente worden opgezegd.

De nieuwbouw is niet rechtstreeks toegestaan op basis van het bestemmingsplan Brusselsepoort, aangezien de gronden de bestemmingen "Bedrijf" en "Centrum" hebben, waarop geen woningen mogen worden gerealiseerd. Daarnaast worden de maximale goot- en bouwhoogten van de toegestane bebouwing overschreden. Een gedetailleerde toets van het bouwplan aan het bestemmingsplan is opgenomen in paragraaf 2.3 van de Ruimtelijke Onderbouwing.

Om het plan wel mogelijk te maken wordt het College van burgemeester en wethouders voorgesteld om de strijdigheden met het bestemmingsplan weg te nemen middels het volgen van een omgevingsvergunningsprocedure ex artikel 2.1, eerste lid, onder c. en 2.12, eerste lid, onder a., sub 3^o Wabo (een 'projectafwijkingsbesluit'). Als onderdeel van de genoemde procedure ten behoeve van de omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereiste. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo.



Ook dient de procedure Hogere Grenswaarde Wet geluidhinder gevolgd te worden voor 42 appartementen. Dit als gevolg van het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeerslawaaï. Deze procedure wordt tegelijkertijd gestart met de ter visie legging van de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-vvgb.

2. Context

Op grond van art. 2.27, eerste lid, van de Wabo en art. 6.5, eerste lid Bor is een vvgb van de gemeenteraad noodzakelijk, wanneer er sprake is van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van een bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c en art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o, van de Wabo. Het college mag een dergelijke omgevingsvergunning niet verlenen, voordat de gemeenteraad een vvgb heeft afgegeven.

Het voorliggend initiatief past niet binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen waarvoor de ‘verklaring van geen bedenkingen’ niet is vereist. Zie raadsbesluit 28 juni 2011. Derhalve wordt via deze procedure de vvgb aan de gemeenteraad gevraagd.

Aan het College van burgemeester en wethouders wordt voorgesteld om in te stemmen met het bijgevoegd raadsvoorstel en ontwerpbesluit met betrekking tot de verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan inzake de beoogde nieuwbouw van de 65 sociale huurappartementen.

3. Gewenste situatie

3.1 Ruimtelijke motivering van het bouwplan

Het blok Dr. Bakstraat/Porseleinstraat/Via Regia vormt het Stadsdeelcentrum West. Hier zijn centrumvoorzieningen (een stedelijke mix van wonen/werken/winkelen/maatschappelijke voorzieningen en ontmoetingsfuncties) voorzien met wonen uitsluitend in gestapelde vorm. De nota hoger bouwen definieert ‘hoger’ als meer dan 3 lagen met kap. Hoger bouwen wordt daar toegestaan waar het een bijzondere plek markeert, bijvoorbeeld een centrale plek in een buurt (bijvoorbeeld rondom buurtcentra) of een scharnierpunt in de stedenbouwkundige structuur (bijvoorbeeld de “Sterflat” aan de Via Regia, de hoge flat aan het Annaplein, de flat in de as van de Avenue Ceramique en de toren op het Oranjeplein).

Zo ook rondom het winkelcentrum Brusselse Poort. De hoge dichtheid aan woningen en het aantal bouwlagen zijn functioneel:

- ze markeren de plek in de omgeving, zorgen voor herkenningspunten;



- ze zorgen voor een tegenwicht aan de niet-woonfunctie en bevorderen de sociale veiligheid;
- ze bieden zo veel mogelijk mensen in de buurt van voorzieningen te wonen.

Rondom het winkelcentrum Brusselse Poort staan woongebouwen van minimaal 4 en maximaal 11 bouwlagen.

Rondom de voormalige 'USA'-garage heeft de bestaande bebouwing een karakteristieke bouwhoogte van 4, 5 of 6 bouwlagen. Het profiel van de Dr. Bakstraat is ook bemeten op bebouwing van deze grootte. Het ontwerp voor de nieuwbouw is dus echt passend in de omgeving te noemen. Uiteraard is dit een verandering van het bestaande beeld en kunnen mensen daar in eerste instantie moeite mee hebben. Het beeld gaat er echter niet op achteruit (zie tevens het advies van de Welstands-Monumentencommissie). De afstand tot de bestaande bebouwing is groot genoeg om de privacy niet onevenredig te verminderen. Het uitzicht gaat niet verloren, echter deze verandert wel.

Met betrekking tot de bezonning c.q. de verrichte bezonningstudie merken wij op dat de bezonningstudie aantoont, dat in het voor/najaar en de winter er extra schaduw op de belendende panden zal vallen. Dat was ook te verwachten en is niet ongewoon. De schaduw valt in een (beperkt) aantal middaguren en bij een beperkt aantal appartementen. Niet te ontkennen valt dat de bewoners dit kunnen ervaren als achteruitgang van één aspect hun wooncomfort, net als dat hun uitzicht verandert. Toch kan er gesteld worden dat de bewoners niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

3.2 Goede Ruimtelijke Onderbouwing en advies Welstands-/Monumentencommissie

Zoals in paragraaf 1 is aangegeven, dient als onderdeel van de procedure ten behoeve van de omgevingsvergunning een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Deze 'goede ruimtelijke onderbouwing' is verwoord in de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 17 februari 2023.

Opgemerkt wordt dat het bouwplan voor advies is voorgelegd aan de Welstands-/Monumentencommissie. Deze commissie heeft geadviseerd dat het bouwplan in hoofdopzet voldoet aan de redelijke eisen van Welstand en dat de ontwerpstyl goed aansluit bij de bestaande appartementencomplexen in de directe omgeving.

3.3 Anterieure overeenkomst

Wonen Limburg heeft zich bereid en in staat verklaard tot het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst, waardoor het wettelijk verplicht kostenverhaal is verzekerd. In de



overeenkomst is een planning opgenomen en het stellen van regels als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet op de ruimtelijke ordening is verder niet noodzakelijk, zodat afgezien kan worden van vaststelling van een exploitatieplan. Onderdeel van deze overeenkomst is planschade. Verder wordt met 100% sociale huur in het plan voldaan aan het geldende Woonbeleid.

In de anterieure overeenkomst wordt ook de verkoop van 2 strookjes grond tegen taxatiewaarde geregeld. Het betreft circa 86 m² grond kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie K nummer 5137 ged. zoals aangeduid op LDA 2223 d.d. 20-3-2023. De koopsom bedraagt € 3.832,60- exclusief overdrachtsbelasting en kosten koper. De verkoop vindt plaats in de huidige staat ("as is") omdat op de locatie voorheen een garagebedrijf gevestigd was en het risico van een bodemverontreiniging niet uit te sluiten is. De bodemkwaliteit is bekend bij Wonen Limburg.

De strook tussen de voortuin van het appartementencomplex en de Dr. Bakstraat en Eenhoornsingel, groot circa 313 m² wordt in bruikleen gegeven (=gebruik om niet). Aan deze bruikleen zijn voorwaarden verbonden. Wonen Limburg draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de inrichting en onderhoud van de strook overeenkomstig het door de gemeente (sector Ruimte) goedgekeurde inrichtingsplan. Wonen Limburg mag de inrichting niet wijzigen. De bruikleen van de strook grond kan door de gemeente worden opgezegd indien (1) Wonen Limburg zonder daarvoor schriftelijk toestemming te hebben verkregen van de gemeente, wijzigingen aan de groene zone/tuin aanbrengt ten opzichte van het door de gemeente goedgekeurde inrichtingsplan of (2) ruimtelijke ontwikkelingen zoals een herinrichting/verbreding van de Dr. Bakstraat of Eenhoornsingel daartoe noodzakelijk. De gewenste zeggenschap over de (gehele) tuininrichting op de hoek van de Eenhoornsingel/Dr. Bakstraat en de mogelijkheid om de beschikking over de strook terug te krijgen, zijn tevens de redenen waarom een verkoop niet aan de orde is. Op de uitgiftetekening LDA 2223 d.d. 20-3-2023 is de te verkopen grond met grijs weergegeven en de in bruikleen te geven grond met groene kruisarcering.

3.4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Sinds 1 juli 2017 is voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling een verplichte procedure in de Wet milieubeheer opgenomen. De initiatiefnemer moet een meldnotitie (zie separate bijlage 1 van de Ruimtelijke Onderbouwing) aanleveren bij het bevoegd gezag, in dit geval burgemeester en wethouders van Maastricht, die een besluit moet nemen dat inderdaad wel of geen milieueffectrapportage vereist is voor deze aanvraag. Dit is niet het geval, aangezien van de voorgenomen activiteiten geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.



Op 20 september 2022 heeft het College van burgemeester en wethouders het besluit genomen dat geen milieueffectrapportage is vereist voor deze aanvraag. Dit besluit is toegevoegd aan de separate bijlage M.e.r. beoordelingsnotitie, d.d. 24 juni 2022.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Duurzaamheidsmaatregelen worden op bouwplanniveau ingepast. Zoals eerder aangegeven zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

De locatie van de voormalige USA-garage wordt herontwikkeld. Er is een woningbouwplan van 65 sociale huurwoningen ontwikkeld. Dit herontwikkelingsplan is een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het gemeentelijk 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 € 33.747,= en is door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd nadat beide partijen de (anterieure) exploitatieovereenkomst getekend hebben.

Eventuele planschade komt voor rekening van de ontwikkelaar.

Voor de planrealisatie is de verkoop van 2 kleine stroken gemeentegrond aan de ontwikkelaar nodig. De verkoop betreft twee stroken van circa 84 m² respectievelijk 2 m² voor het getaxeerde bedrag van € 44,56 per m², derhalve € 3.832,60 voor het totaal. Wonen Limburg heeft de projectlocatie op 17 januari 2022 van de voormalige eigenaar van de garage in eigendom gekregen.



Voor de planrealisatie wordt een strook gemeente-eigendom op de hoek van de Dr. Bakstraat en Eenhoornsingel (tussen de straat en de voortuin van het appartementencomplex), groot 313 m² onder voorwaarden om niet in gebruik gegeven aan de ontwikkelaar. De gemeente moet het inrichtingsplan voor de buitenruimte waarvan deze strook deel uitmaakt, goedkeuren. Bij wijzigingen aan de buitenruimte zonder toestemming van de gemeente, of verbreding van de Eenhoornsingel of Dr. Bakstraat kan de bruikleen door de gemeente worden opgezegd.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Wonen Limburg is direct na het formeel verkrijgen van eigendom van de gronden gestart met het participatietraject. Wonen Limburg heeft zich gepresenteerd als nieuwe buur, heeft het plan gepresenteerd, heeft met omwonenden overleg gehad en heeft de omwonenden uitgenodigd voor een inloopavond op 15 september 2022. De toelichting van dit participatietraject is als onderdeel van de Ruimtelijke Onderbouwing bijgevoegd. Zie bijlage 1.

Opgemerkt wordt dat ten aanzien van de beoogde planontwikkeling op 5 januari 2023 een artikel is verschenen in Dagblad de Limburger. Daarnaast heeft ook RTV Maastricht op 6 januari 2023 een artikel geplaatst over de voorgenomen planontwikkeling.

De omwonenden zijn kritisch ten aanzien van het bouwplan in verband met onder andere het aantal bouwlagen (5 aan de zijde Dr. Bakstraat en 6 op de hoek Dr. Bakstraat en Eenhoornsingel), privacyverlies, verlies van uitzicht en bezonning, inblik op een bestaand dakterras en de verkeersveiligheid als gevolg van de in- en uitrit van de parkeergarage aan de Eenhoornsingel.

Wonen Limburg heeft zorgvuldig gekeken naar de vragen/opmerkingen die de omwonenden hebben gemaakt en deze ook beantwoord. Zie hiervoor de toelichting van het participatietraject. Wonen Limburg heeft het bouwplan aangepast. Het betreft hier een aanpassing aan de in- en uitrit om hiermee het in- en uitrijdend verkeer beter te faciliteren, hetgeen de verkeersveiligheid verbetert.

De praktijk leert dat een bouwplan negatieve consequenties kan hebben voor de direct omwonenden, maar de praktijk brengt ook met zich mee dat een stad steeds in beweging is. Er is geen garantie op een omgeving die niet wijzigt. De gemeente heeft de opgave en verplichting om woningen te realiseren voor diverse doelgroepen gelet op de woningnood en het tekort aan sociale woningen. Het gemeentebestuur (het college van burgemeester en wethouders en/of de gemeenteraad) dient dan de bestuurlijke afweging te maken hoe zwaar de negatieve consequenties wegen in relatie tot de algemene belangen. Wij zijn van mening dat dit een acceptabel bouwplan is



en dat de aangegeven consequenties van het bouwplan minder zwaar wegen dan de algemene belangen voor woningbouw in de vorm van 65 sociale huurappartementen.

Het in procedure brengen van de ontwerp-vvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning betekent dat er voor dit moment een belangenafweging heeft plaatsgevonden. Deze belangenafweging is gebaseerd op het eindadvies van het principe-verzoek, het door Wonen Limburg doorlopen participatietraject, het advies van de Welstands-/Monumentencommissie en de ontvangen Ruimtelijke Onderbouwing met bijlagen. Dit betekent niet dat het participatietraject nu eindigt. Op basis van de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning met bijlagen (inclusief de Ruimtelijke Onderbouwing) kan een ieder (ook de omwonenden) hun zienswijzen kenbaar maken.

Op grond van de nog in te dienen zienswijzen zullen wij een definitieve belangenafweging doen en de gemeenteraad een voorstel doen toekomen op basis waarvan de gemeenteraad al dan niet een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Pas nadat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven kunnen wij de omgevingsvergunning verlenen.

11. Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst op grond waarvan de raad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen omdat aan het wettelijk verplicht kostenverhaal is voldaan.
2. In te stemmen met de verkoop van 2 strookjes grond tegen taxatiewaarde (86 m² voor € 3.832,60), alsmede een bruikleen (om niet en onder voorwaarden) van een strook grond tussen de voortuin van het appartementencomplex en de Dr Bakstraat en Eenhoorsingel (groot 313 m²).
3. Bijgevoegd raadsvoorstel voor te leggen aan de raad met beslispunten:
 - a. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven in het kader van de procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 65 sociale huurappartementen Dr. Bakstraat 82 te Maastricht.
 - b. Te verklaren dat voor de genoemde uitbreiding geen definitieve verklaring van geen bedenkingen is vereist, mits geen zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning zijn ingekomen en het college besluit in overeenstemming met de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen.
 - c. Geen exploitatieplan vast te stellen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na besluitvorming wordt de ontwerp-vvgb respectievelijk de ontwerp-omgevingsvergunning formeel ter visie gelegd. Dit op basis van een bekendmaking die in het Gemeenteblad en op de



gemeentelijke website wordt geplaatst. Hierin wordt aangegeven dat zienswijzen bij de raad respectievelijk bij het College van burgemeester en wethouders kunnen worden ingediend. Aansluitend zal de raad respectievelijk het College van burgemeester en wethouders na een bestuurlijke afweging een besluit nemen over de verklaring van geen bedenkingen respectievelijk de omgevingsvergunning.

Collegevoorstel