



Raadsvergadering	
Volgnummer	17-2024
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan De Beente 41
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2024.00548
Collegevergadering	20 februari 2024
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens
Afdeling	Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit
Behandelend ambtenaar	EJA Smeets Telefoonnummer: 043-350 4595 Eugene.Smeets@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1- Raadsbesluit Bijlage 2 - OntwerpBP (verbeelding, planregels en plantoelichting). De onderzoeken zijn in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam De Beente 41

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan “De Beente 41” ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen. Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om gestapelde woningbouw in de vorm van 5 sociale huur-/koopwoningen en 4 woningen in de middenhuur te realiseren, hetgeen in strijd is met het nu geldend bestemmingsplan Maastricht Zuidoost. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend.



Beslispunten

1. Het bestemmingsplan “De Beente 41” ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “De Beente 41” het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpDeBeente41-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De vaststelling van het bestemmingsplan “De Beente 41” op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een regeling voor de bouw van negen gestapelde woningen aan De Beente 41 in de wijk Heugem te Maastricht. Dit bouwplan zal worden gerealiseerd na de sloop van de thans op het perceel aanwezige schuur/voormalige fruitloods en garage/berging. De schuur maakte deel uit van de voormalige boerderij die alhier gevestigd was. De garage/berging behoort bij het woonhuis De Beente 41.

Het beoogde bouwplan kan niet worden gerealiseerd op basis van het thans geldende bestemmingen ‘Maastricht Zuidoost’ van de gemeente Maastricht. De bestemming van de gronden is reeds ‘Wonen’, echter op basis van de regels van dit bestemmingsplan is het bouwen van het beoogde gestapelde woongebouw respectievelijk de beoogde doelgroepen (sociale woningbouw en middenhuur) niet mogelijk. Vandaar dat het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit plangebied noodzakelijk is.



Bestaande bebouwing



Impressie nieuwbouw straatzijde



2. Gewenste situatie.

Om de realisatie van de 9 gestapelde woningen mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende de periode 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Indicatoren.

Niet van toepassing.

3. Argumenten.

Zoals hiervoren is aangegeven zijn er geen zienswijzen ingediend dus wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.

5. Financiën.

De voorliggende ontwikkeling dient beschouwd te worden als een bouwplan in de zin van 6.2.1 Bro. Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht is in deze casus echter geen anterieure overeenkomst worden gesloten, aangezien het totaal van de exploitatiebijdragen minder is dan het minimale bedrag van € 10.000 (het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken zijn bekostigd door de initiatiefnemer). Op grond van artikel 6.2.1a sub a. Bro is in die gevallen geen exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst noodzakelijk. Het kostenverhaal wordt geregeld op basis van de legeskosten.

Wél is een planschadeovereenkomst gesloten, waarbij mogelijke planschade in de toekomst wordt verhaald op de initiatiefnemer.



6. Vervolg.

Het ontwerpbestemmingsplan is op de wettelijke voorgeschreven wijze bekendgemaakt en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kon eenieder zijn/haar zienswijzen schriftelijk of mondeling kenbaar maken bij de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend. 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 bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. Participatie

Door de initiatiefnemer zijn circa 50 omwonenden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst die op 2 april 2023 heeft plaatsgevonden. De aanwezigen zijn middels tekeningen van een voorlopig schetsontwerp ingelicht ten aanzien van de veranderingen. De bijeenkomst is in de loods georganiseerd, zodat de aanwezige buurtbewoners een duidelijk beeld konden vormen over de afmetingen c.q. volumen van de appartementen na de verbouwing.

Bovendien is ter plaatse gekeken naar de parkeerruimte, inkijk, privacy voor burens, enz.

In een besprekingsverslag is van de opzet van het bouwplan en is van de opmerkingen van de buurtbewoners verslag gedaan. Dit verslag is als bijlage 5 bij de plantoelichting gevoegd.

Het plan is, gelet op het feit dat er geen fundamentele bezwaren zijn ingebracht, qua opzet niet gewijzigd.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.20 februari 2024, Afdeling Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit, no. 2024.00548;

gelet op Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan "De Beente 41" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan "De Beente 41" het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpDeBeente41-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De vaststelling van het bestemmingsplan "De Beente 41" op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

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

de voorzitter,

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

Raadsbesluit