



## 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

Instemmen met het raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan “De Beente 41” en dit, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 20 februari 2024:

Conform.



## 1. Aanleiding

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 respectievelijk woongebouw respectievelijk de beoogde doelgroepen (sociale woningbouw en middenhuur) niet mogelijk. Vandaar dat het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit plangebied noodzakelijk is.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende de periode 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



Bestaande bebouwing



Impressie nieuwbouw straatzijde

## 2. Context

- het bouwplan voorziet in de nieuwbouw van 5 sociale huur-/koopwoningen en 4 woningen in de middenhuur. Dit indachtig de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021.
- het parkeren van de auto's en het stallen van de fietsen is op het eigen terrein voorzien. Dit indachtig de geldende parkeernormen.
- de nokhoogte van het wooncomplex bedraagt maximaal 11 meter. De gothoogte aan de straatzijde bedraagt maximaal 7 meter.

## 3. 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.

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

De initiatiefnemer zal bij de ontwikkeling en realisatie van het plan de methodiek van gasloos toepassen conform de Gaswet en bij de bouw van de woningen voldoen aan de wettelijke BENG criteria (energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie).

Ongeacht de daarvoor benodigde maatregelen dient bij de bouw gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel als mogelijk vermeden worden.

#### **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 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.



## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

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, inijk, 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.

## **11. Voorstel**

Instemmen met het raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan “De Beente 41” en dit, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

## **12. Uitvoering, evaluatie en 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.