



Raadsvergadering	
Volgnummer	42-2024
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Woningbouw Doomhoeve- Eisenhoeve
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2024.01622
Collegevergadering	21 mei 2024
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens
Afdeling	Ruimte
Behandelend ambtenaar	EJMW Waterval Telefoonnummer: 043-350 5439 Etienne.Waterval@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 – Raadsbesluit Bijlage 2 – Zienswijzenrapportage Bijlage 3 - ontwerpbestemmingsplan woningbouw Doomhoeve- Eisenhoeve Zie hiervoor de site <a href="#">Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl)</a> , onder de naam woningbouw Doomhoeve- Eisenhoeve

## AAN DE GEMEENTERAAD

### Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de raad het bestemmingsplan woningbouw Doomhoeve-Eisenhoeve gewijzigd vast te stellen. Het plan maakt het mogelijk om binnen het plangebied in totaal 21 nieuwe woningen te realiseren. Deze locatie heeft nu de bestemming 'bedrijf' en deels 'wonen'.

Middels een invulling met woningbouw neemt de ruimtelijke kwaliteit toe in vergelijking met de huidige rommelige situatie ter plaatse van de huidige bedrijfsbestemming. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 11 zienswijzen (waarvan 1 namens meerdere medestanders is



ondertekend) ingediend. Het college stelt voor om de zienswijzen ongegrond te verklaren, met uitzondering van een aanpassing van de plantoelichting wat betreft de waterparagraaf. Verder wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen vanwege 2 ambtshalve wijzigingen (update stikstof & vrije sectorwoningen).

### **Beslispunten**

1. Het bestemmingsplan “Woningbouw Doomhoeve-Eisenhoeve” gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Woningbouw Doomhoeve-Eisenhoeve” het digitale bestand o\_NL.IMRO.0935.bp DOOMenEISENHOEVE-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan “Woningbouw Doomhoeve-Eisenhoeve” op de gebruikelijke wijze bekend te maken.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **1. Aanleiding, bevoegdheden en context.**

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 bevindt 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 woningen.



*Afbeelding: uitsnede plangebied gelegen aan de Doomhoeve in Amby (Maastricht Oost)*

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.

Aangezien het ontwerp bestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, geldt op grond van de Invoeringswet Omgevingswet nog "oud recht" (Wro) voor deze procedure (en niet de Omgevingswet).

## **2. Gewenste situatie.**

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft in de periode van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 11 zienswijzen ingediend (waarvan 1 zienswijzen ook door een behoorlijk aantal medestanders is ondertekend). Onderstaand wordt een beknopte weergave gegeven van de belangrijkste thema's uit de zienswijzen; voor de uitgebreide standpuntbepaling wordt verwezen naar de zienswijzenrapportage (bijlage 2).



1. Verkeeraspecten (verkeersveiligheid, parkeren).

Uit de beantwoording van de zienswijzen komt naar voren dat de vrees voor een verkeersonveilige situatie ongegrond is. De verkeersveiligheid zal niet in het geding komen, onder meer vanwege het feit dat reeds sprake is van eenrichtingsverkeer op de Doomhoeve. Vanuit verkeerskundig oogpunt is deze weg voldoende toegerust om de relatief beperkte toename in verkeersintensiteit te kunnen opvangen. Het gaat om maximaal 55 voertuigbewegingen per etmaal (zie paragraaf 5.5. van de plantoelichting).

Voor de 21 woningen in het plangebied worden in totaal 26 parkeerplaatsen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Dit aantal ligt zelfs iets hoger dan waar de behoefteaming volgens de nota Parkeernormen Maastricht 2021 vanuit gaat (zie ook paragraaf 5.5. van de plantoelichting). Het plan voorziet daarmee in een (ruim) toereikend aantal parkeerplaatsen en zal daarmee niet leiden tot parkeeroverlast in de omgeving.

2. Wateroverlast .

De vrees voor wateroverlast is ongegrond. Er dient immers te worden voorzien in de aanleg van een toereikende infiltratievoorziening voor de opvang van hemelwater. Hiertoe wordt de initiatiefnemer verplicht.

3. Het woonprogramma.

Het gemeentelijk woonbeleid stuurt bij nieuwbouw aan op een minimaal percentage betaalbare woningbouw en daar voldoet het plan aan. Anders dan kennelijk reclamanten van mening zijn, is het niet zo dat er vanuit het woonbeleid quota zijn voor aandeel te realiseren sociale woningbouw per wijk. Het aandeel sociale huur wordt berekend aan de hand van een percentage per nieuw plan, niet aan de hand van te realiseren aantallen per wijk of buurt.

Voor zover reclamanten er op wijzen dat het aantal van 5 grondgebonden woningen te groot is, wijzen wij er op dat het bouwblok van 5 grondgebonden rijwoningen tot stand is gekomen na een zorgvuldige afweging door Stedenbouw en de Welstandscommissie (pre-advisering van 4 april 2023) . Dit is de resultante van de heroverweging van eerder ingediende initiatieven, die daarentegen wel als te massaal werden getypeerd.

Ten aanzien van het pleidooi voor een alternatief met 3 grondgebonden woningen, merken wij op dat daarmee slechts een kleiner programma kan worden gerealiseerd waardoor de economische uitvoerbaarheid van het plan onder druk komt te staan. De verdichting die ter plekke met 5 grondgebonden woningen ontstaat is voor dit binnenstedelijk gebied al met al niet onaanvaardbaar.



De ingediende zienswijzen leiden al met al uitsluitend tot een aanpassing van de plantoelichting in de waterparagraaf.

Verder heeft de ontwikkelaar verzocht om voor de 8 vrijesector woningen de optie te krijgen om ook vrijesectorkoopwoningen in plaats van alleen vrije sectorhuurwoningen te kunnen realiseren. Vanuit het gemeentelijk woon- en mobiliteitsbeleid zijn hiertegen geen bezwaren. Omdat in de plantoelichting nu alleen wordt gesproken over vrije sectorhuurwoningen, heeft dit een aanpassing van de plantoelichting tot gevolg. Verder heeft de ontwikkelaar een nieuw stikstofonderzoek aangeleverd, waarbij gerekend is met de laatste versie van het programma Aerius calculator. Het resultaat is dat geen sprake is van significante effecten op Natura 2000 gebieden. Voorgesteld wordt het nieuwe stikstofonderzoek op te nemen bij de plantoelichting en het plan ook op dit onderdeel daarmee gewijzigd vast te stellen.

#### **Indicatoren.**

Niet van toepassing.

#### **3. Argumenten.**

De ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld in de zienswijzenrapportage (zie bijlage 2) .

Het plan maakt woningbouw mogelijk op een inbreidingslocatie. Van belang is dat middels dit bestemmingsplan de vigerende bedrijfsbestemming, gelegen te midden van een woonomgeving, komt te vervallen. Het is daarmee niet langer mogelijk dat zich in deze woonbuurt nieuwe (milieuhinderlijke) bedrijven - passend binnen de bedrijfsbestemming - (zoals bijvoorbeeld een aannemerij, autoverkoopbedrijf of een groothandel) vestigen.

#### **4. Alternatieven.**

Niet van toepassing.

#### **5. Financiën.**

##### *Plankosten*

De ontwikkelaar heeft voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een 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 op 22 december 2023 een (anterieure) exploitatieovereenkomst aangegaan waarbij de ontwikkelaar aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is voor de werkzaamheden verricht door de gemeente.

#### *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.

### **6. Vervolg.**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Er staat nog beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **7. Participatie**

Op 24 oktober 2023 is – in lijn met de 21 november 2021 door uw raad vastgestelde Leidraad participatie ruimtelijke ontwikkelingen – door de ontwikkelaar een inloopavond georganiseerd, die door circa 60 - 70 omwonenden is bezocht.

Het plan doorloopt verder de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

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. 21 mei 2024, Afdeling Ruimte,  
no. 2024.01622;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

**BESLUIT:**

vaststelling bestemmingsplan Woningbouw Doomhoeve Eisenhoeve

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