



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

Bijgevoegd raadsvoorstel voor te leggen aan de raad waarin opgenomen de 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.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 21 mei 2024:

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 woningen.

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.

2. Context

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

3. 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 zienswijze door een behoorlijk aantal medestanders is medeondertekend).

De zienswijzen hebben onder meer betrekking op de volgende thema 's: verkeeraspecten (verkeersveiligheid, parkeren), wateroverlast en het woonprogramma. Uit de beantwoording van de zienswijzen komt naar voren dat de vrees voor een verkeersonveilige situatie en voor wateroverlast ongegrond is. Het plan voorziet verder in een toereikend aantal parkeerplaatsen. Het gemeentelijk woonbeleid stuurt bij nieuwbouw aan op een minimaal percentage betaalbare woningbouw en daar voldoet het plan aan. Voor een volledige beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij naar de zienswijzenrapportage, bijlage 2. Deze leiden uitsluitend tot een aanpassing van de plantoelichting in de waterparagraaf.

Verder heeft de ontwikkelaar verzocht om voor de 8 vrijesectorwoningen de optie te hebben om ook vrijesectorkoopwoningen in plaats van alleen vrijesectorhuurwoningen 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 Aeries 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.

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 (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. 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.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Op 24 oktober 2023 is – in lijn met de 21 november 2021 door de raad vastgestelde Leidraad participatie ruimtelijke ontwikkelingen – door de ontwikkelaar een inloopavond georganiseerd, die door circa 60 - 70 omwonenden is bezocht. De inloopavond heeft niet geleid tot algehele consensus over het plan; daar staat tegenover dat uit recente jurisprudentie (ECLI:NL:RBNHO:2024:3117) blijkt dat aan burgerparticipatie geen resultaatsverplichting kan worden verbonden.

11. Voorstel

Bijgevoegd raadsvoorstel voor te leggen aan de raad waarin opgenomen de 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.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan wordt 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.

Collegievoorstel