



Raadsvergadering	
Volgnummer	29-2024
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat'
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2024.01300
Collegevergadering	23 april 2024
Portefeuillehouder	Wethouder F.H. Bastiaens
Afdeling	Ruimte
Behandelend ambtenaar	MC Doornik, van Marcel.van.Doornik@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 - Raadsbesluit Bijlage 2a - Bestemmingsplan (regels) Bijlage 2b - Bestemmingsplan (verbeelding) Bijlage 2c - Bestemmingsplan (toelichting en 10 bijlagen bij de toelichting) Bijlage 3 - Twee zienswijzen Bijlage 4- Zienswijzenrapport

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Als de raad instemt met dit voorstel, dan stelt zij het bestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat' vast en zal dit vervolgens ter inzage worden gelegd. Dit bestemmingsplan voorziet in drie nieuwe grondgebonden woningen aan de Kasteel Holtmeulenstraat. Deze woningen zullen worden verhuurd in de middenklasse huurcategorie voor een periode van tenminste 15 jaar. Dit is als eis opgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt bijgedragen aan de doelstelling uit het woonbeleid om in de wijk Nazareth het aandeel sociale huurwoningen verhoudingsgewijs te laten afnemen. Het bestemmingsplan is in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan beperkt gewijzigd vanwege zienswijzen van het waterschap en Prorail.



Beslispunten

1. Vaststellen van het bestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat' en instemmen met de terinzagelegging van dit bestemmingsplan;
2. Bepalen dat voor het bestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat' het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.BPKHoltmeulenstr-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt;
3. Instemmen met het bijgevoegde zienswijzenrapport en de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat' als gevolg van de ingediende zienswijzen;
4. Instemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan welke ambtshalve zijn aangebracht;
5. Afzien van het vaststellen van een exploitatieplan vanwege het sluiten van een anterieure overeenkomst.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

De eigenaar van het perceel Kasteel Holtmeulenstraat 10 is voornemens ter plaatse drie woningen te bouwen en te verhuren in de prijsklasse middenhuur. Om de nieuwbouw van drie woningen mogelijk te maken is verzocht om herziening van het bestemmingsplan.

Aangezien het ontwerpbestemmingsplan nog voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, is de Omgevingswet niet van toepassing op deze procedure. Dit heeft tot gevolg dat de raad bevoegd is om onderhavig bestemmingsplan vast te stellen op grond van artikel 3.1, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Vanwege de toevoeging van woningen speelt het woonbeleid bij de beoordeling van dit plan een belangrijke rol. Het plan is daarom beoordeeld aan de hand van de 'Woonprogrammering 2021-2030, de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021', de 'Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw' en de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Uit deze toets is gebleken dat vanwege de beperkte omvang van het project, namelijk drie woningen, de gemeentelijke betaalbaarheidseisen niet van toepassing zijn. Dit wil zeggen dat een minimum van 60% sociale huur nu niet aan de orde is. Wel is de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' relevant voor dit plan. Dit komt nog aan de orde bij onderdeel 2.

2. Gewenste situatie.



Via dit bestemmingsplan wordt voorzien in drie nieuwe huurwoningen in de middenhuurklasse in de wijk Nazareth. Deze ontwikkeling past in het streven naar verhoudingsgewijs minder sociale huur in deze wijk. De realisatie van woningen in de middeldure categorie, en dus niet in de dure huurcategorie, leidt ertoe dat geen financiële compensatie nodig is. Dit volgt uit de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Deze beleidsregel is door de gemeenteraad vastgesteld ter uitvoering van regionaal afgestemd woonbeleid. Om te waarborgen dat de drie nieuwbouwwoningen inderdaad worden verhuurd in de middeldure categorie, wordt dit vastgelegd in de bestemmingsplanregels. Op grond van de gemeentelijke 'Verordening betaalbare woningbouw 2021' geldt verhuur in deze middencategorie voor tenminste 15 jaar. Naast deze bijdrage aan de gemeentelijke woningopgave draagt de vervanging van de te slopen bedrijfsloods door drie nieuwe woningen bovendien bij aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de Kasteel Holtmeulenstraat.

Om te voorkomen dat zich hier geen zelfstandig, niet aan wonen gelieerd, bedrijf meer kan vestigen, wordt de aanduiding 'bedrijf' uit het bestemmingsplan verwijderd. Zelfstandige bedrijvigheid, anders dan een beroep of bedrijf aan huis, zou niet samengaan met bewoning. Dit zou tot een slecht woon- en leefklimaat kunnen leiden. Om de bestaande volledige bedrijfsaanduiding uit het bestemmingsplan te kunnen verwijderen, is het volledige kadastrale perceel opgenomen in onderhavig nieuw bestemmingsplan. Dit is inclusief de woning op Meerssenerweg 194. Dit brengt met zich mee dat rekening moet worden gehouden met de in 2016 verleende omgevingsvergunning voor kamergewijze verhuur op Meerssenerweg 194. Het betreft zes bestaande kamers (onzelfstandige wooneenheden). Om te voorkomen dat deze bestaande kamers onder het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan komen te vallen, wordt deze vergunning voor zes kamers in het nieuwe bestemmingsplan verankerd. Dit gebeurt door middel van een specifieke aanduiding voor maximaal zes kamers.

3. Indicatoren.

Niet van toepassing

4. Argumenten.

1. Vaststellen van het bestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat' en instemmen met de terinzagelegging van dit bestemmingsplan



Bij de onderdelen 1 en 2 zijn de aanleiding, context en gewenste situatie toegelicht. Daarmee is inzichtelijk gemaakt wat het belang en het doel van onderhavig bestemmingsplan zijn. Ook is aangegeven dat deze ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid. Graag verwijzen wij daarnaar.

2. Bepalen dat voor het bestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat' het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.BPKHoltmeulenstr-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt

De digitale versie van het bestemmingsplan is het juridisch bindende plan. Een bestemmingsplan wordt vastgesteld met gebruikmaking van een ondergrond. Bij het besluit tot vaststelling van het plan wordt aangegeven welke ondergrond is gebruikt. Dit volgt uit artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3. Instemmen met het bijgevoegde zienswijzenrapport en de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat' als gevolg van de ingediende zienswijzen;

3.1

De zienswijze van Waterschap Limburg heeft geresulteerd in de opname van drie waterbergingen in het bestemmingsplan. Dit komt tot uiting via drie vlakken op de verbeelding en daaraan gekoppeld de planregel dat binnen de vlakken waterberging, met een inhoud van 20 m³ per waterberging, moet worden gerealiseerd. Van de zijde van de initiatiefnemer is een voorstel gedaan voor de wijze van uitvoering van de waterbergingen. Daarmee is ambtelijk ingestemd. Mocht initiatiefnemer voor een andere uitvoering kiezen, dan is dat mogelijk. De voorwaarde is daarbij dat de inhoud minimaal 20 m³ per waterberging bedraagt.

3.2

De zienswijze van Prorail heeft geleid tot de bestemmingsplanregel dat in het kader van de in te dienen omgevingsvergunningaanvraag voor de omgevingsplanactiviteit een trillingsonderzoek moet worden uitgevoerd. Dit onderzoek moet worden gedaan door een ter zake deskundige en daarvan dient een rapport te worden ingediend. Dit kunnen wij verlangen, aangezien trillingshinder een ruimtelijk relevant onderwerp is. Gezien de ervaring met het eerdere trillingsonderzoek voor het bestemmingsplangebied 'Mosa Porselein', ook gelegen nabij het spoor, is aannemelijk dat trilling niet



in de weg zal staan aan de bouw van drie woningen. Wel kan de uitkomst zijn dat de beoogde bouw van houtskeletwoningen om extra maatregelen vraagt. In het uiterste geval zal gekozen moeten worden voor ander bouw materiaal dan hout. Daaraan staat het bestemmingsplan dan niet in de weg, aangezien het bestemmingsplan de materiaalkeuze niet regelt. Deze aanpak is voorgelegd aan Prorail, aangezien Prorail in haar zienswijze had gevraagd om reeds tijdens de bestemmingsplanprocedure een trillingsonderzoek te laten uitvoeren. Door Prorail is via e-mail ingestemd met de hiervoor beschreven aanpak.

Voor de uitgebreide behandeling van de beide zienswijzen verwijzen wij naar het bijgevoegde zienswijzenrapport.

4. Instemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan die ambtshalve zijn aangebracht

Op ondergeschikte onderdelen is het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat om de navolgende onderdelen.

Aan de volgende artikelen (begripsomschrijvingen) wordt toegevoegd de tekst 'of diens rechtsopvolger(s)':

Artikelen 1.7 (antennebeleid), 1.9 (archeologisch onderzoek), 1.10 (archeologische zone).

Hiermee is sprake van een dynamische verwijzing naar gemeentelijk beleid bij wijziging van het desbetreffende beleid.

5. Afzien van het vaststellen van een exploitatieplan vanwege het sluiten van een anterieure overeenkomst

Gemeenten mogen afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien kostenverhaal 'anderszins' is verzekerd. In dit geval is het kostenverhaal geregeld via een anterieure overeenkomst.

5. Alternatieven.

In eerste instantie zag het plan alleen op de bouw van drie woningen. Het perceel Meerssenerweg 194 zou bij die benadering geen onderdeel zijn geweest van het bestemmingsplan. Echter, het wordt



wenselijk geacht om de bedrijfsaanduiding van de locatie te verwijderen. Dit is bij onderdeel 2 reeds toegelicht. Zou hier niet voor worden gekozen, dan zou Meerssenerweg 194 buiten de bestemmingsplanherziening kunnen worden gelaten. Het advies is niettemin om de bedrijfsaanduiding te verwijderen en Meerssenerweg 194 daarom bij deze planherziening te betrekken.

6. Financiën.

De ontwikkelaar heeft voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een bestemmingsplan laten opstellen, inclusief alle noodzakelijke onderzoeken en heeft dit ter toetsing voorgelegd aan de gemeente.

Het wettelijk verplicht kostenverhaal voor deze planontwikkeling is door middel van het sluiten van de anterieure overeenkomst verzekerd.

Eventuele planschade komt ten laste van de initiatiefnemer/ontwikkelaar, zoals overeengekomen als onderdeel van de hiervoor bedoelde anterieure overeenkomst.

7. Vervolg.

Indien het bestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat' door de gemeenteraad wordt vastgesteld, wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Vervolgens ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage bij het Gemeenteloket. Gedurende deze terinzagelegging kan een beroepschrift worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Iedere belanghebbende kan een beroepschrift indienen, ongeacht of eerder een zienswijze is ingebracht. Is een persoon of organisatie niet belanghebbend, maar heeft diegene wel een zienswijze ingebracht, dan is ook beroep mogelijk. Als naast de indiening van een beroepschrift tevens een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dan treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan dat het verzoek is afgehandeld. Wordt geen verzoek om voorlopige voorziening ingediend, dan treedt het bestemmingsplan in werking de dag na afloop van de termijn van terinzagelegging. Vanaf het moment van inwerkingtreding wordt het bestemmingsplan onderdeel van het gemeentelijk omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, 1^e lid en 2^e lid van de invoeringswet Omgevingswet.



8. Participatie

Van de zijde van de initiatiefnemer zijn direct-omwonenden geïnformeerd over het nieuwbouwplan door middel van een brief. Dit is gebeurd voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De ontvangers van de brief zijn volgens initiatiefnemer gevraagd eventuele bezwaren kenbaar te maken. Reacties zijn volgens initiatiefnemer niet ontvangen. Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn bovendien geen zienswijzen door omwonenden bij de gemeente ingediend. Wij menen dat omwonenden hiermee in voldoende mate in de gelegenheid zijn gesteld om desgewenst op de beoogde nieuwbouw van drie woningen te reageren.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 23 april 2024, Afdeling Ruimte,
no 2024.01300;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro);

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat' vast te stellen en in te stemmen met de terinzagelegging van dit bestemmingsplan;
2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat' het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.BPKHoltmeulenstr-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt;
3. In te stemmen met het bijgevoegde zienswijzenrapport en de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat' als gevolg van de ingediende zienswijzen;
4. Instemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan welke ambtshalve zijn aangebracht;
5. Afzien van het vaststellen van een exploitatieplan vanwege het sluiten van een anterieure overeenkomst.

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))}}