



## Samenvatting

Het college legt het bestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat' ter vaststelling voorleggen aan de raad. De eigenaar van het perceel Kasteel Holtmeulenstraat 10 is voornemens ter plaatse drie woningen, in de prijsklasse middenhuur, te bouwen. Om de nieuwbouw van drie woningen mogelijk te maken is verzocht om herziening van het bestemmingsplan. De locatie kent weliswaar al een woonbestemming, maar de bouw van drie woningen is niet toegestaan op grond van het bestemmingsplan Maastricht Noordoost. Via een bestemmingsplanregeling wordt gewaarborgd dat de woningen tenminste 15 jaar in de middenhuurcategorie beschikbaar blijven. Om te voorkomen dat zich hier alsnog een zelfstandig, niet aan wonen gelieerd, bedrijf kan vestigen, is de aanduiding 'bedrijf' uit het bestemmingsplan verwijderd. Met de eigenaar (initiatiefnemer) is door de gemeente een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten. Het ontwerpbestemmingsplan "Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat" heeft zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn door het waterschap en Prorail zienswijzen ingediend. Deze twee zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Beslispunten

1. Bijgevoegd raadsvoorstel voor te leggen aan de raad met daarin de beslispunten:
  - a. Vaststellen van het bestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat' en instemmen met de terinzagelegging van dit bestemmingsplan;
  - b. Bepalen dat voor het bestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat' het digitale bestand o\_NL.IMRO.0935.BPKHoltmeulenstr-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt;
  - c. Instemmen met het bijgevoegde zienswijzenrapport en de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat' als gevolg van de ingediende zienswijzen;
  - d. Instemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan welke ambtshalve zijn aangebracht;
  - e. Afzien van het vaststellen van een exploitatieplan vanwege het sluiten van een anterieure overeenkomst.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 23 april 2024:

Conform.



## 1. Aanleiding

De eigenaar van de locatie Kasteel Holtmeulenstraat 10 wil ter plaatse de bedrijfshal slopen en hier drie huurwoningen in het middensegment bouwen. De bedrijfshal is verouderd en niet meer als zodanig in gebruik. Om de bouw mogelijk te maken en daarbij de functieaanduiding “bedrijf” te beëindigen, dient het bestemmingsplan Maastricht Noordoost voor deze locatie te worden herzien. Via het collegebesluit van 12 december 2023 is besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is raadpleegbaar via ‘www.ruimtelijkeplannen.nl’ onder de plannaam ‘Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat’. In die periode zijn twee zienswijzen ingediend. De beoordeling van die zienswijzen komt hierna aan de orde.

## 2. Context

Sinds 1 januari 2024 zijn de gemeentelijke bestemmingsplannen onderdeel geworden van het (tijdelijk) gemeentelijk omgevingsplan. Inhoudelijk zijn de bestemmingsplanregelingen daar mee niet gewijzigd. Sinds 1 januari 2024 kan het omgevingsplan in principe niet meer worden gewijzigd via een bestemmingsplanprocedure. Een uitzondering geldt voor bestemmingsplanprocedures waarvan nog voor 1 januari 2024 een ontwerp ter inzage is gelegd. Dit is geregeld in artikel 4.4 van de Invoeringswet Omgevingswet. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan in december 2023 ter inzage is gelegd, is niet de Omgevingswet maar de Wet ruimtelijke ordening (Wro) nog van toepassing op de procedure. Mocht de gemeenteraad besluiten tot vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan, dan wordt het nieuwe bestemmingsplan vanaf de inwerkingtreding onderdeel van het gemeentelijk omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6,1<sup>e</sup> lid en 2<sup>e</sup> lid van de invoeringswet Omgevingswet.

Aangezien de Wro van toepassing is op de procedure, wordt in dit collegevoorstel de term ‘bestemmingsplan’ gebruikt. In het nog geldende bestemmingsplan ‘Maastricht Noordoost’ kent de locatie de bestemming “Wonen” met aanvullend de functieaanduiding “bedrijf”. Woongebruik is dus al toegestaan. De voorgenomen bouw past daarentegen niet rechtstreeks binnen de bestemming, omdat nieuwbouw van woningen slechts is toegestaan in de vorm van vervangende nieuwbouw c.q. herbouw. Het betreft in dit geval geen herbouw van drie woningen, aangezien nu ter plaatse een bedrijfshal aanwezig is.

Via een herziening van het bestemmingsplan wordt de bouw van drie woningen en bijbehorende bouwwerken planologisch mogelijk gemaakt. Tevens wordt de functieaanduiding “bedrijf” uit het bestemmingsplan verwijderd, zodat ter plaatse geen zelfstandige bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 meer mogelijk is. Dergelijke bedrijvigheid ter plaatse is er op dit moment



niet en zou zich ook niet verdragen met het gebruik van drie woningen op hetzelfde perceel. Wel is het mogelijk om onder voorwaarden een aan huis gebonden beroep danwel beroep aan huis uit te oefenen. Daartoe is de aanduiding “bedrijf” niet nodig.

Deze ontwikkeling past in het streven naar verhoudingsgewijs minder sociale huur in de wijk Nazareth. 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 artikel 3.1, 1<sup>e</sup> lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan dit in het bestemmingsplan worden verankerd in het bestemmingsplan. In dit geval gaat het om 100%, dus drie, nieuwe woningen in de categorie middeldure huurwoningen zoals deze categorie is opgenomen in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021. De prijsstelling volgt uit de betreffende verordening. Deze verplichting geldt conform de verordening voor een termijn van minimaal 15 jaar gerekend vanaf de eerste ingebruikname per nieuw te bouwen woning.

De bestaande woning aan de Meerssenerweg 194 bevindt zich op hetzelfde kadastrale perceel als de te slopen bedrijfsloods. Deze bestaande woning valt ook binnen de eerdergenoemde functieaanduiding “bedrijf”. Om de volledige bedrijfsaanduiding uit het bestemmingsplan te verwijderen, wordt het volledige kadastrale perceel opgenomen in onderhavig nieuw bestemmingsplan. 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 kamers (onzelfstandige wooneenheden). Om te voorkomen dat deze 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.

Naast de bijdrage aan de gemeentelijke woningopgave draagt de vervanging van de te slopen bedrijfsloods door drie nieuwe woningen bij aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de Kasteel Holtmeulenstraat.

Voor onderhavig plan is beoordeeld of een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op basis van aard en omvang van het project is geoordeeld dat dit geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft als bedoeld in categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De ontwikkeling vindt plaats binnen



een bestaande woonwijk, het betreft met drie woningen een relatief klein project, het ruimtebeslag is verhoudingsgewijs beperkt, de bedrijfsloods wordt gesloopt en de bedrijfsaanduiding wordt uit het bestemmingsplan gehaald. Omdat dit niet hoeft te worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject kan een vormvrije m.e.r.-beoordeling achterwege blijven.

### **3. Gewenste situatie**

Om de realisering van drie nieuwe woningen mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. De ontwerpversie van dit bestemmingsplan heeft reeds ter inzage gelegen in de periode 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Binnen deze periode zijn zienswijzen ingediend door Waterschap Limburg en door Prorail.

De zienswijze van het waterschap heeft geresulteerd in de opname van drie waterbergingen in het bestemmingsplan. Om te borgen dat waterberging wordt gerealiseerd, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. 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 wel dat de inhoud te allen tijde minimaal 20 m<sup>3</sup> per waterberging bedraagt. Dit staat als inhoudsmaat in de planregels.

De zienswijze van Prorail heeft geleid tot de verplichting om in het kader van de vergunningaanvraag voor de omgevingsplanactiviteit een trillingsonderzoek in te dienen. Dit kunnen wij verlangen, aangezien het ruimtelijk relevant is. Uit een eerste quickscan naar trillingshinder kan dan blijken dat nog vervolgonderzoek nodig 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.

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

De woningen krijgen conform de Wet VET (Wet Voortgang Energietransitie) geen nieuwe gasaansluiting. De woningen moeten verder voldoen aan de BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen)-criteria en de criteria voor MPG (MilieuPrestatie Gebouwen). Deze eisen staan in het



Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hiermee dient bij de bouw van de woningen rekening te worden gehouden.

De daadwerkelijke toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) vindt plaats door een private kwaliteitsborger. Voor grondgebonden woningen geldt sinds 1 januari 2024 namelijk een privaatrechtelijk spoor. De vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen is vervangen door een meldingsplicht bij de gemeente. De technische beoordeling van het bouwplan, waaronder de energieprestatie- en de milieu-eisen aan de bouwwerken, is niet langer aan de gemeente maar aan een private kwaliteitsborger.

Mocht het trillingsonderzoek, zoals omschreven bij onderdeel 3, tot de conclusie leiden dat houtbouw toch niet uitvoerbaar is, dan kan voor ander materiaal worden gekozen. De energieprestatie- en milieueisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) verplichten niet tot houtbouw en als gemeente kunnen wij dat (dus) ook niet afdwingen. Voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de landelijke wetgever besloten dat de gemeente geen strengere energieprestatie- en milieueisen kan stellen dan de nieuwbouw-eisen in het Bbl.

Wel dient bij de gemeente nog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor de omgevingsplanactiviteit 'gebruik en bouwen' van de drie beoogde woningen. Dit is geregeld in artikel 22.26 van het (tijdelijke) gemeentelijke omgevingsplan. Die aanvraag wordt echter niet meer getoetst aan bouwtechnische eisen zoals de energieprestatie-eisen. Die aanvraag wordt daarentegen getoetst aan onder meer redelijke eisen van welstand en de eisen over bodemkwaliteit.

## **5. Effect op de openbare ruimte**

De inrichting van de openbare ruimte wordt slechts beperkt gewijzigd als gevolg van dit bestemmingsplan. Dit betreft het verlagen van het trottoir ten behoeve van de op eigen terrein aan te leggen parkeerplaatsen. Door het verlagen kan men het eigen perceel op- en afrijden. Voor dit uitwegen op de openbare weg is te zijner tijd per uitweg een omgevingsvergunning benodigd. De kosten voor de feitelijke werkzaamheden ter plaatse worden bij de vergunningaanvrager in rekening gebracht. Daarnaast worden aan vergunningaanvrager leges opgelegd voor de behandeling van die aanvraag.

## **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 opstellen, inclusief alle noodzakelijke onderzoeken en heeft dit ter toetsing voorgelegd aan de gemeente.

Het betreft nog een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), aangezien het ontwerp ter inzage is gelegd voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het gemeentelijke kostenverhaal dient verzekerd te zijn door middel van een exploitatieplan of anderszins via een (anterieure) privaatrechtelijke overeenkomst. Het wettelijk verplicht kostenverhaal voor deze planontwikkeling is door middel van het sluiten van de anterieure overeenkomst verzekerd. Via het collegebesluit van 12 december is besloten tot het aangaan van de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. In deze reeds gesloten overeenkomst is een bedrag voor kostenverhaal opgenomen. Daarmee is het niet nodig om door de raad een exploitatieplan te laten vaststellen.

### *Planschade*

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

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

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 binnen 7 dagen kenbaar te maken. Reacties zijn volgens initiatiefnemer niet ontvangen. In de plantoelichting is voorgaande opgenomen. 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.



## 11. Voorstel

Bijgevoegd raadsvoorstel voor te leggen aan de raad met daarin de beslispunten:

- a. Vaststellen van het bestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat' en instemmen met de terinzagelegging van dit bestemmingsplan;
- b. Bepalen dat voor het bestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat' het digitale bestand o\_NL.IMRO.0935.BPKHoltmeulenstr-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt;
- c. Instemmen met het bijgevoegde zienswijzenrapport en de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat' als gevolg van de ingediende zienswijzen;
- d. Instemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan welke ambtshalve zijn aangebracht;
- e. Afzien van het vaststellen van een exploitatieplan vanwege het sluiten van een anterieure overeenkomst.

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Zie paragraaf 13.