



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Bouwplan woningen Rijksweg

DATUM
19 januari 2024
Verz. 22 januari 2024

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
EJMW (Etienne) Waterval

TELEFOONNUMMER
043 350 5439

ONZE REFERENTIE
2024.00264

E-MAILADRES
Etienne.Waterval@maastricht.nl

FAXNUMMER
--

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

De afgelopen dagen zijn er bij uw raad diverse brieven ingekomen met betrekking tot een bouwplan ten behoeve van het realiseren van appartementen en grondgebonden woningen aan de Rijksweg.

Ik vind het van belang u op de hoogte te brengen van de huidige stand van zaken van het bouwplan.

Voorgeschiedenis

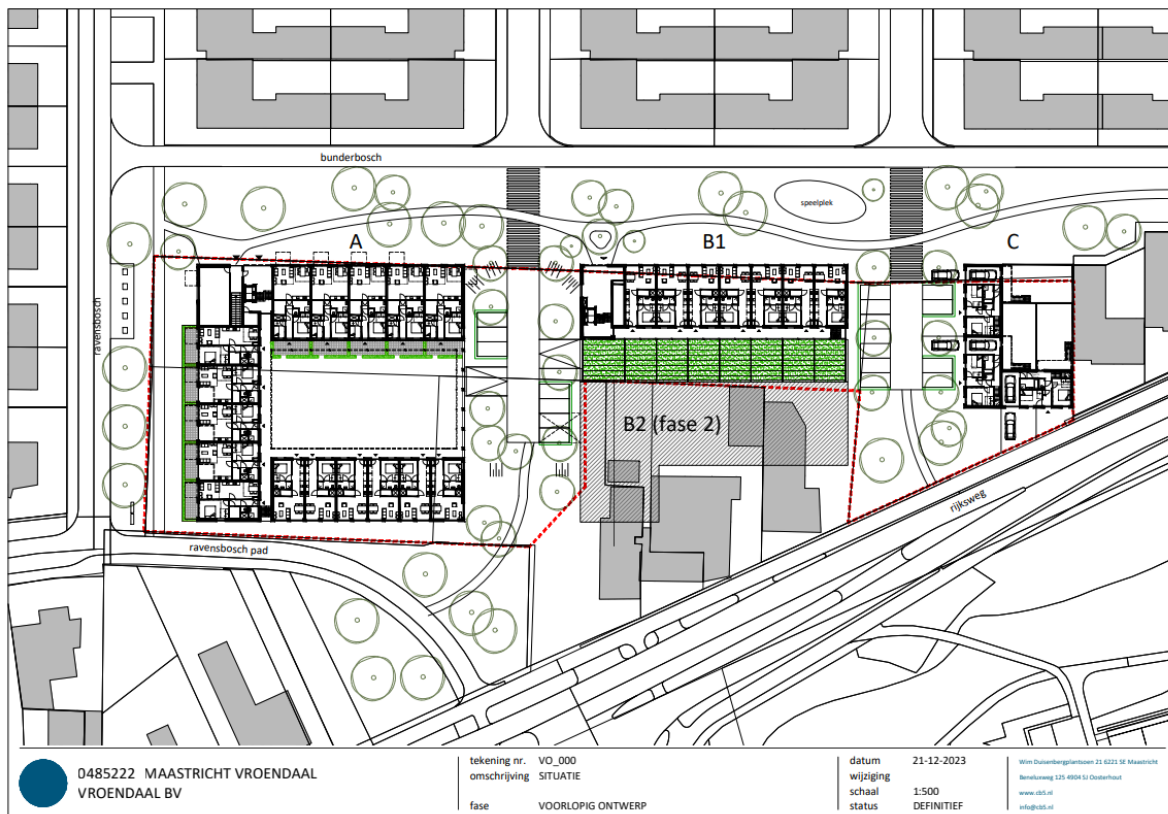
Op 13 juni 2022 heeft ontwikkelaar F. Ruijters Ontwikkelingen B.V een principe-verzoek ingediend voor woningbouw op de gronden van het voormalige autobedrijf Remmers. Er is gedurende de behandeling van dit principeverzoek een aantal opeenvolgende plannen beoordeeld, waarbij het plan zich uiteindelijk ontwikkeld heeft tot het nu voorliggende plan. Door afwegingen aan de zijde van de aanvrager is het initiële voorstel voor 13 levensloopbestendige villa's verlaten en inmiddels omgevormd tot een masterplan, waarbij in fase 1 op de betreffende locatie in totaal 70 appartementen/woningen gerealiseerd worden op de voormalige locatie van Remmers. In fase 2 komen daar nog 31 appartementen bij aan de zijde van de Rijksweg (locatie B2 op onderstaande afbeelding). Het project is op grond van het huidige bestemmingsplan op deze locatie niet rechtstreeks mogelijk. Het heeft evenwel de voorkeur vanuit de gemeente om de geldende bedrijfsbestemming blijvend om te zetten naar een woonbestemming vanwege de ligging van het voormalige bedrijfsterrein middenin een woonwijk.

De beoordelingen hebben plaatsgevonden in de vorm van zogenoemde "omgevingstafels", en de plannen zijn ook voorgelegd aan de gecombineerde Welstands- en Monumentencommissie, die er bij voorbaat niet afwijzend tegenover stond.

Raadsinformatiebrief



DATUM
19 januari 2024



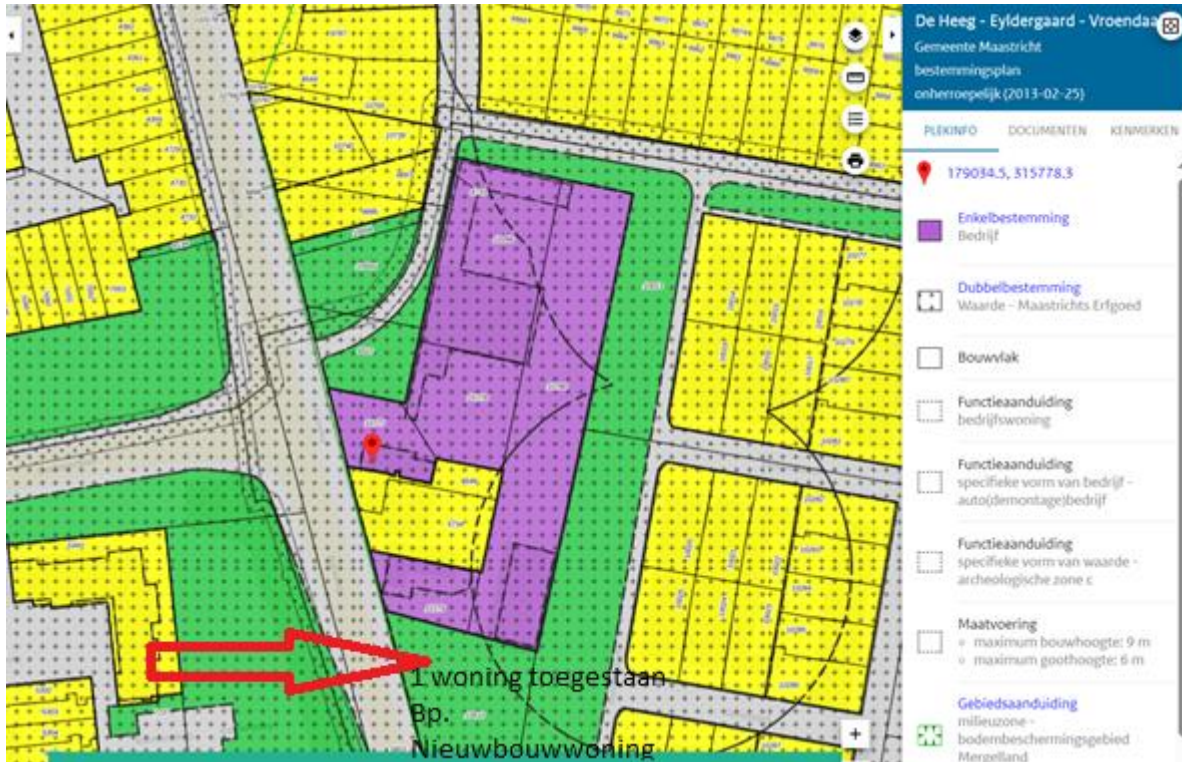
Afbeelding: beoogde ontwikkeling van fase 1 in 3 deelgebieden (A, B1 en C)

Aanvraag

De aanvrager heeft besloten om het eindadvies op het principeverzoek niet af te wachten en heeft, vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, op 21 december 2023 V een omgevingsvergunningaanvraag ingediend ten behoeve van het realiseren van fase 1 (A, B1, C) voor 70 appartementen waarvan er 49 bestemd zijn voor koop en 21 voor huur.



DATUM
19 januari 2024



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal

Het gaat om gronden die in het vigerend bestemmingsplan een bestemming “Bedrijf” (op grond van bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal, zie paarse locatie hierboven) hebben en voor een klein deel de bestemming “Wonen” (slechts één woning toegestaan op grond van bestemmingsplan Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd).

Aangezien de omgevingsvergunningaanvraag is ingediend vóór 1 januari 2024 valt deze op grond van de Invoeringswet Omgevingswet¹ qua toetsing nog onder het regime van de WABO en niet onder dat van de Omgevingswet. Dit brengt met zich mee dat niet de reguliere, maar de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Medewerking binnen de kruimelgevallenregeling is niet aan de orde, waardoor deze aanvraag, indien deze positief door het college wordt beoordeeld, uiteindelijk ook aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd voor een verklaring van geen bedenkingen.

De inhoudelijke vakdisciplines kunnen pas toetsten op het moment dat de aanvraag compleet is dus inclusief alle bijhorende stukken (daaronder ook informatie over prijsbeleid en minimale oppervlakten). Dit is nog niet het geval. De aanvrager dient ook nog een verslag aan te leveren van de gevoerde participatie met de omwonenden.

Kortom, gelet op het feit dat er een onvolledige aanvraag voorligt, kan nog niet beoordeeld worden of deze aanvraag vergunbaar is en voldoet aan “een goede ruimtelijke ordening”.

¹ Artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet



DATUM
19 januari 2024

Participatie met omwonenden

De ontwikkelaar heeft op 21 december 2023 een participatiebijeenkomst georganiseerd. Een vertegenwoordiger van de gemeente was hier als toehoorder bij aanwezig. De ontwikkelaar heeft op deze bijeenkomst per thema grote panelen gepresenteerd, waarop werd ingegaan op de (stedenbouwkundige) ontwikkeling van de buurt, en het woonprogramma waarin zijn plan voorziet. Het plan werd visueel via een maquette gepresenteerd en toegelicht.

Op 4 januari 2024 heeft een gesprek met een afvaardiging vanuit de omwonenden plaatsgevonden. Op 15 januari 2024 heeft er een vervolggesprek plaatsgevonden met deze afvaardiging, waarbij ook enkele gemeentelijke ambtenaren zijn aangeschoven. Tijdens dat gesprek heeft men de belangrijkste pijnpunten tegen het plan naar voren kunnen brengen. Bezwaarmakers hebben daarbij onder meer gewezen op de strijdigheid van het bouwplan met de Omgevingsvisie, op de grote aantallen woningen en de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing en ook op de ontsluiting. Deze punten zullen we als gemeente meenemen in de belangenafweging bij de beoordeling van het plan.

Woo-verzoek

Eén van de bewoners aan de Savelsbosch heeft een verzoek op grond van de Wet Openbare Overheid ingediend. Dit verzoek is in behandeling genomen en moet nog door de gemeente worden beantwoord.

Ingekomen brieven

Op de participatiebijeenkomst van 21 december 2023 konden aanwezigen formulieren invullen. Daar is gebruik van gemaakt. Daarnaast heeft een groot aantal bezorgde omwonenden naar aanleiding van die bijeenkomst en overleg met elkaar een uitgebreide reactie per brief aan aanvrager gericht. Van al die brieven is er ook een afschrift naar uw raad gestuurd.

Overige aspecten

Ook spelen bij dit bouwplan nog andere privaatrechtelijke aspecten een rol (af te sluiten anterieure overeenkomst, eventuele grondruil).

Het bouwplan aan de Rijksweg zal, zoals aangegeven, nog aan u worden voorgelegd waarbij ik graag het debat hierover met u voer.

Hoogachtend,

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid