

Oplegger Domeinvergadering Fysiek

Onderwerp:	Bestemmingsplan Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat
Datum:	7 mei 2024
Portefeuillehouder:	Wethouder Bastiaens
Behandelend Ambtenaar:	M. van Doornik Marcel.van.Doornik@maastricht.nl 06 15856006

Aard van agendering:

Mondeling <i>Mededeling, aankondiging of toelichting zonder stukken.</i>	Beeldvorming/Informatief <i>Stadsronde of informatieve presentatie/toelichting (incl. vragen stellen).</i>	X Politieke Bespreking <i>Debat bv. ter voorbereiding besluitvorming raadsvoorstel, peiling van college of bespreken wensen en bedenkingen.</i>
--	--	---

Aanleiding/Toelichting:

Het betreft het voorbereiden van de besluitvorming die geagendeerd is voor de raadsvergadering van **28 mei 2024** en betreft dus een bespreking tussen raadsleden en de portefeuillehouder. De domeinleden kunnen vragen stellen en met elkaar en de portefeuillehouder in debat gaan over het voorliggende raadsvoorstel.

Achtergrond voorstel

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 mogelijk te maken wordt de gemeenteraad verzocht in te stemmen met de herziening van het bestemmingsplan. 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:

1. De 'Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw' en
2. De beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

Ad1. Uit deze toets is gebleken dat vanwege het aantal van 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.

Ad 2.

Wel is de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' relevant voor dit plan. Dit leidt ertoe dat de drie woningen tenminste 15 jaar verhuurd moeten worden in de middenhuurklasse. Deze ontwikkeling past in het streven naar verhoudingsgewijs minder sociale huur in deze wijk. Om de bouw mogelijk te maken wordt ter plaatse een loods gesloopt. De komst van drie woningen draagt mede daarom in positieve zin bij aan het stedenbouwkundig beeld in de straat.

Zienswijzen

De terinzagelegging van het bestemmingsplan heeft geleid tot de indiening van twee zienswijzen.

De zienswijze van Waterschap Limburg heeft geresulteerd in de opname van drie waterbergingen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt voorzien in voldoende opvangcapaciteit voor hemelwater bij veel neerslag in korte tijd.

De zienswijze van Prorail heeft geleid tot de bestemmingsplanregel dat in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de omgevingsplanactiviteit een trillingsonderzoek moet worden uitgevoerd. Hiermee kan de technische/constructieve wijze van bouwen nader worden bepaald. Dit vanwege de ligging in de nabijheid van het spoor.

Termijnen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van **21 december 2023 tot en met 31 januari 2024** ter inzage gelegen. De gemeenteraad heeft na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in beginsel 12 weken de tijd om het bestemmingsplan vast te stellen. Deze termijn wordt nu overschreden. Vanwege de ingediende zienswijzen bleek het niet mogelijk het bestemmingsplan tijdig aan te leveren voor behandeling in de domeinvergadering van 2 april 2024 en de raadsvergadering van 23 april 2024. Ook na het verstrijken van de 12-wekentermijn blijft de gemeenteraad niettemin bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

Proces

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld, dan wordt het gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Vervolgens ligt het bestemmingsplan ook 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.

