



Gereviseerde versie:

Pagina 2, beslispunt 1: toevoeging na 'vast te stellen'

Pagina 2 bij beslispunten onder 1. „lijst van wijzigingen dat onderdeel" is
vervangen door : lijst van wijzigingen die onderdeel" Pagina 3, onder 3, lid 1
wordt lid 1.1

en lid 1.2 en 1.3 worden toegevoegd

Pagina 3: Bij punt 3 – 1.3 laatste zin weggehaald

Pagina 7 bij besluit onder 1, toevoeging na 'vast te stellen'

Pagina 7 bij besluit onder 1. „lijst van wijzigingen dat onderdeel" is
vervangen door : lijst van wijzigingen die onderdeel"

Raadsvergadering	30 maart 2021
Volgnummer	4-2021
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Cimbalestraat
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2021.01598
Collegevergadering	19 januari 2021
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	Telefoonnummer:
Bijlagen	bijlage 1 raadsbesluit bijlage 2 - Bestemmingsplan Nieuwbouwwoningen Cimbalestraat - Inventarisatie BP nieuwbouwwoningen Cimbalestraat - Onderzoek stikstofdepositie ikv aanvraag - Omgevingsvergunning - Rapportage Quicksan Ecologische Waarden - ontwikkelingslocatie Cimbalestraat - Tekening - Toelichting - Verkennend bodem- en asbestonderzoek



AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders legt het bestemmingsplan Cimbalenstraat ter vaststelling voor aan de gemeenteraad.

De RO Groep is van plan op het perceel tussen de Cimbalenstraat, de Rondostraat en de Largostraat in Maastricht acht grondgebonden woningen te realiseren. Op het perceel stond eerst een gebouw met op de begane grond een kinderopvang en op de verdiepingen acht appartementen. Dit gebouw is inmiddels gesloopt en het perceel ligt braak. Het bouwplan past niet binnen de regels van het huidige bestemmingsplan, vanwege het bouwvlak en omdat er sprake is van grondgebonden woningen. Om dit plan mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld.

Van 5 november 2020 tot en met 16 december 2020 hebben het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwbouw ter inzage gelegen. Er zijn geen schriftelijke of mondelinge zienswijzen ingediend.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Cimbalenstraat, NL.IMRO.0935.bpCimbalenstraat-vg01 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen, met dien verstande dat de toelichting op de ambtelijk voorgestelde wijze wordt aangepast zoals beschreven in de lijst van wijzigingen dat onderdeel uitmaakt van het raadsvoorstel;
2. Dat voor het bestemmingsplan Cimbalenstraat de volgende ondergrond is gebruikt:
o_NL.IMRO.0935. bpNL.IMRO.0935.bpCimbalenstraat-ow01.dwg;
3. Dat voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan moet worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.



1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

De RO Groep is voornemens op het perceel gelegen tussen de Cimbalestraat, de Rondostraat en de Largostraat in Maastricht acht woningen te realiseren. Op het perceel was voorheen een gebouw gesitueerd met op de begane grond een kinderopvang en op de verdiepingen acht appartementen. De woningen zullen worden verhuurd in het middensegment. De bebouwing is inmiddels gesloopt en het perceel ligt thans braak.

2. Gewenste situatie.

Om de realisering van acht nieuwbouwwoningen mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Indicatoren.

Met dit plan wordt de ontwikkeling van het plangebied Largostraat e.o. in de buurt Caberg afgerond.

3. Argumenten.

- 1.1 Het bouwplan voor acht grondgebonden woningen aan de Cimbalestraat past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, omdat het bouwplan niet binnen het aangeduide bouwvlak past en tevens geen sprake is van gestapelde woningbouw.
- 1.2 In de toelichting van het ontwerp van het bestemmingplan staat dat de acht nieuwe woningen aan de Cimbalestraat koopwoningen betreffen. Na de zienswijzentermijn heeft de RO groep aangegeven dat er is gekozen om de woningen te verhuren. U wordt voorgesteld om de toelichting van het plan zo aan te passen, dat in de paragrafen 2.2 en 2.3 zal worden geschreven dat de nieuwe woningen zullen worden verhuurd in plaats van dat het koopwoningen betreffen. En dat in paragraaf 5.8 wordt geschreven dat het om acht woningen gaat.
- 1.3 Aanpassingen in de toelichting zijn geen wijzigingen van het bestemmingsplan, omdat de toelichting geen deel uitmaakt van de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan.
2. De ondergrond waarop het plan is vastgesteld maakt geen deel uit van de set van bronbestanden. De bronhouder moet desgewenst het plan wel kunnen tonen op de ondergrond waarop het is vastgesteld en moet tevens deze ondergrond kunnen aanleveren



aan de Raad van State bij geschillen. Zowel bij de gegevens van het plangebied (die worden opgeslagen in de GML) als in het vaststellingsbesluit moet de verwijzing naar de ondergrond worden opgenomen in combinatie met de peildatum waarop het plan is opgesteld.

3. Tussen RO Groep en de gemeente Maastricht is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld en de planschaderisico is afgewenteld op de initiatiefnemer.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.

5. Financiën.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Tussen RO Groep en de gemeente Maastricht is een anterieure overeenkomst gesloten. Een anterieure overeenkomst heeft tot doel afspraken vast te leggen tussen de gemeente en een particuliere partij over het ontwikkelen van een bepaald perceel (grondexploitatie). Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de exploitant zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten die door de gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken.

De kosten van de planontwikkeling komen voor rekening van RO Groep en ook de planschaderisico is op hen afgewenteld.

6. Vervolg.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk



In beginsel wordt het besluit tot vaststelling binnen twee weken bekend gemaakt. Indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt. Het college van burgemeester en wethouders zendt het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg aan gedeputeerde staten en de inspecteur.

In het onderhavige geval wordt de gemeenteraad verzocht het bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Voorafgaande aan de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt de kennisgeving gepubliceerd in de Staatscourant, de Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP) en op de gemeentelijke website.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken, kan gedurende de termijn van de terinzagelegging beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten, zoals voorgeschreven in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening zowel analoog als digitaal ter inzage gelegd gedurende zes weken.

Tijdens deze periode kon een ieder zijn zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar maken. Ook de vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt zoals beschreven in de Wet ruimtelijke ordening.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

R.E.C. Kleijnen.

J.M. Penn-te Strake.

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 januari 2021, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2021.01598;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan Cimbalestraat, NL.IMRO.0935.bpCimbalestraat-vg01 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen, met dien verstande dat de toelichting op de ambtelijk voorgestelde wijze wordt aangepast zoals beschreven in de lijst van wijzigingen die onderdeel uitmaakt van het raadsvoorstel;
2. Dat voor het bestemmingsplan Cimbalestraat de volgende ondergrond is gebruikt:
o_NL.IMRO.0935. bpNL.IMRO.0935.bpCimbalestraat-ow01.dwg;
3. Dat voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan moet worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 30 maart 2021.

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit



Lijst van wijzigingen inzake het ontwerp van het bestemmingsplan 'Cimbalestraat'

Ambtelijk voorgestelde wijzigingen

In de toelichting van het ontwerp van het bestemmingplan staat dat de acht nieuwe woningen aan de Cimbalestraat koopwoningen. Ook staat op één plek dat het om drie woningen gaat.

Na de zienswijzentermijn heeft de RO groep aangegeven dat de woningen zijn opgekocht door particuliere investeerders die ervoor gekozen hebben de woningen te verhuren.

Lijst van wijzigingen

Als gevolg van de ambtelijk voorgestelde wijziging wordt voorgesteld om de toelichting te wijzigen:

Plantoelichting:

In paragraaf 2.2 zal onder het kopje 'Onderhavig plan' komen te staan: "In totaal zijn er acht woningen gesloopt en worden acht huurwoningen voor het middenprijssegment teruggebouwd."

In paragraaf 2.3 zal onder het kopje 'Onderhavig plan' komen te staan: "De nieuwe woningen betreffen huurwoningen voor het middenprijssegment."

En in paragraaf 5.8 zal onder het kopje 'Geurhinder' komen te staan: "Het initiatief betreft de realisering van acht woningen."