



Raadsvergadering	14 mei 2019
Volgnummer	50-2019
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Hoolhoes'
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2019-09707
Collegevergadering	2 april 2019
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte

Behandelend ambtenaar

Telefoonnummer:

Bijlagen

- bijlage 1 Raadsbesluit
- bijlage 2 B_2 Zienswijzenrapportage (geanonimiseerd)
- bijlage 3 B_3 Ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)
- bijlage 4 B_4 Ontwerpbestemmingsplan Hoolhoes
verbeelding
- bijlage 5 B_5 Ontwerpbestemmingsplan Hoolhoes regels*
- bijlage 6 B_6 Ontwerpbestemmingsplan Hoolhoes
toelichting*
- bijlage 7 B_7 Eindafweging groepsrisicoverantwoording
Hoolhoes

* Bijlagen behorende bij de planregels en
plantoelichting zijn te raadplegen via de website
www.ruimtelijkeplannen.nl onder de naam Hoolhoes.

Raadsvoorstel



AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders legt het bestemmingsplan 'Hoolhoes' ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. In het wijkontwikkelingsplan is in 2010 besloten tot realisatie van een nieuw centrum Hoolhoes voor Limmel en Nazareth. Als onderdeel van het nieuwe centrum is het IKC De Geluksvogel al gebouwd en in gebruik genomen. De resterende gebiedsontwikkeling is aanbesteed en opgedragen aan Cuore Ontwikkeling. De nieuwe ontwikkeling behelst de realisatie van 42 grondgebonden koopwoningen en 28 sociale huurappartementen. Op de begane grond onder de appartementen wordt 2.300 m2 commerciële ruimte ontwikkeld, waaronder een volwaardige supermarkt en een kleinschalige horecavoorziening. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2018 tot en met 31 januari 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan wordt (ambtshalve) gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De wijziging betreft een verduidelijking/aanpassing van de bijlage 'Eindverantwoording Groepsrisico Hoolhoes' behorende bij de regels

Beslispunten

1. De zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Hoolhoes' (NL.IMRO.0935.bpHoolhoes-vg01) gewijzigd vast te stellen. De wijziging betreft een verduidelijking / aanpassing van beheersmaatregel 2 zoals opgenomen in de bijlage 1 behorende bij de regels 'Eindverantwoording groepsrisico Hoolhoes' en zoals aangegeven in het raadsvoorstel;
3. Te bepalen dat voor dit bestemmingsplan het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpHoolhoes-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt;
4. Te bepalen dat het raadsvoorstel en de bijgevoegde zienswijzenrapportage integraal deel uitmaakt van het besluit.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

De gemeente Maastricht en Cuore Ontwikkeling hebben een koopovereenkomst ondertekend voor de ontwikkeling van de 'Hoolhoes'-locatie in Maastricht, conform collegebesluit van 24-1-2017. De nieuwe ontwikkeling behelst de realisatie van 42 grondgebonden koopwoningen en 28 sociale



huurappartementen. Op de begane grond onder de appartementen wordt 2.300 m² commerciële ruimte ontwikkeld, waaronder een volwaardige supermarkt en een kleinschalige horecavoorziening.

De gronden waarop de beoogde ontwikkeling plaatsvindt, zijn thans juridisch-planologisch geregeld in de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen 'Maastricht Noordoost', 'Hoogspanningskabels Limmel' en 'Integraal Kindcentrum Limmel- Nazareth'. De ontwikkeling van het plan is binnen de vigerende bestemmingen niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient derhalve een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Dit ontwerp-bestemmingsplan ligt thans voor.

In mei 2015 is het bestemmingsplan voor de nieuwbouw van de brede school door de gemeenteraad goedgekeurd als eerste fase van de herontwikkeling van de Hoolhoeslocatie als nieuw centrum voor Limmel en Nazareth. Destijds is alleen het bestemmingsplan voor de school opgesteld en vastgesteld, omdat de nieuwe brede school snel in gebruik moest zijn.

Voor de resterende gebiedsontwikkeling kon op dat moment nog geen bestemmingsplan worden aangepast, omdat het toekomstig programma en de concrete invulling nog niet vastgesteld was. In 2016 is op basis van het programma van eisen een openbare aanbesteding gehouden en begin 2017 is een koopovereenkomst met een ontwikkelende partij gesloten.

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond en leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt (ambtshalve gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De wijziging betreft een verduidelijking/aanpassing van beheersmaatregel 2 zoals opgenomen in de bijlage 1 'Eindverantwoording Groepsrisico Hoolhoes' behorende bij de regels.

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoolhoes'.

2. Gewenste situatie.

Middels het vaststellen van het bestemmingsplan wordt een passend juridisch kader gemaakt voor het realiseren van het project 'Hoolhoes'. Het nieuwe bestemmingsplan regelt de nieuwe ontwikkeling ter plaatse, die de realisatie van 42 grondgebonden koopwoningen en 28 sociale



huurappartementen behelst. Op de begane grond onder de appartementen wordt 2.300 m² commerciële ruimte ontwikkeld, waaronder een volwaardige supermarkt en een kleinschalige horecavoorziening.

Zoals al aangegeven hierboven is één zienswijze ontvangen. Deze is ontvankelijk, maar ongegrond en leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Kortheidshalve zij verwezen naar de als bijlage bijgevoegde zienswijzenrapportage. Wel is er aanleiding om een beperkte ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan op te nemen. De wijziging betreft beheersmaatregel 2 als opgenomen in de bijlage (1) 'Eindverantwoording Groepsrisico Hoolhoes' behorende bij de regels (bijlage 8 bij dit raadsvoorstel).

Het plan Hoolhoes is gelegen binnen het invloedsgebied van diverse risicobronnen, te weten: de spoorlijn, een hoge druk aardgasleiding, de Maas en de A2. Aangezien de planvorming leidt tot een toename van de personendichtheid binnen het plangebied zijn de externe veiligheidsrisico's nader beschouwd. De Regionale Brandweer heeft hierover geadviseerd. Op basis hiervan is bij het ontwerpbestemmingsplan een aantal beheersmaatregelen voorgeschreven die bij realisering van het gebied in acht dienen te worden genomen. In eerste instantie is door de Brandweer geadviseerd om brandwerende materialen en gevelobjecten toe te passen aan de zijde van het spoor en de buisleiding. Voorsortierend op de Omgevingswet en de aanpassing van de (gemeentelijke) beleidsvisie 'Externe veiligheid' en in overleg met de Regionale Brandweer en initiatiefnemer is deze eis als volgt gewijzigd: 'De beglazing van de naar het spoor gerichte gevels van de bebouwing en de gevels die haaks op het spoor zijn geprojecteerd, is zodanig dat bij een explosie letsel door scherfwerking wordt voorkomen. Deze eis geldt voor het gemengd gebied alsmede de eerste- en tweedelijns bebouwing in het woongebied.' Deze wijziging zal bij vaststelling worden verwerkt in de 'Eindafweging verantwoordingsplicht Hoolhoes' (bijlage 1 behorende bij de regels van het bestemmingsplan), bijgevoegd als bijlage 8 bij dit raadsvoorstel.

Het bevoegd gezag acht het groepsrisico, na het nemen van de in de Eindverantwoording voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar en accepteert het restrisico. Bij de planuitwerking dient wel nog aandacht uit te gaan naar de realisatie van een secundaire bluswatervoorziening.



3. Argumenten.

In 2010 is door de gemeenteraad het Wijkontwikkelingsplan voor Limmel en Nazareth vastgesteld. Daarin is aangegeven, dat voor beide buurten een nieuw gemeenschappelijk centrum gewenst is met voorzieningen, woningen en een ontmoetingsfunctie. Een jaar later is het Masterplan Centrumontwikkeling Limmel-Nazareth vastgesteld, waarin ruimtelijk en programmatisch uitgewerkt is hoe het nieuwe centrum vormgegeven zou moeten worden.

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoolhoes'.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.

5. Financiën.

Het bestemmingsplan in casu is nodig voor zowel de aanleg van de infrastructuur als de gebiedsontwikkeling. In dit project is de gemeente Maastricht zelf verantwoordelijk voor het opstellen en laten vaststellen van het bestemmingsplan. Alle kosten met betrekking tot de onderhavige bestemmingsplanwijziging zijn voorzien in de 'Grondexploitatie Hoolhoes' welke op 18 februari 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad. De vaststelling van een exploitatieplan is niet aan de orde, aangezien het gemeentelijk kostenverhaal is voorzien via gronduitgifte.

6. Vervolg.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Vervolgens staat nog beroep open bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen belanghebbenden, die tijdig hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt of verschoonbaar geen zienswijze hebben ingediend, kunnen beroep instellen. Tegen de gewijzigde delen kunnen belanghebbenden beroep instellen.

7. Participatie

De gemeenteraad is geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan en de procedure door middel van een raadsinformatiebrief d.d. 20-09-18. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 21



december 2018 tot en met 31 januari 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Op 11 december 2018 vond een informatieavond plaats voor de omgeving (Limmel en Nazareth).

Over de ontwikkeling is al periodiek met de buurtraad gesproken en daarbij is ook afgesproken dat zodra het plan definitief is en een concrete planning beschikbaar is, het plan breed gecommuniceerd zal worden. De ontwikkelaar zal o.a. een projectwebsite openen.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

/De Burgemeester

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.2 april 2019., organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2019-09707;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. De zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Hoolhoes' (NL.IMRO.0935.bpHoolhoes-vg01) gewijzigd vast te stellen. De wijziging betreft beheersmaatregel 2 zoals opgenomen in de bijlage 1 behorende bij de regels 'Eindverantwoording groepsrisico Hoolhoes' en zoals aangegeven in het raadsvoorstel;
3. Te bepalen dat voor dit bestemmingsplan het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpHoolhoes-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt;
4. Te bepalen dat het raadsvoorstel en de bijgevoegde zienswijzenrapportage integraal deel uitmaakt van het besluit.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 14 mei 2019

de griffier,

de voorzitter

Raadsbesluit