

WOONPUNT

AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.- BEOORDELING HERONTWIKKELING MALPERTUISPLEIN

14 APRIL 2023



Malpertuisplein + Cantecleerstraat

WSP NEDERLAND B.V.
GAETANO MARTINOLAAN 50
6229 GS MAASTRICHT

+31 (0)88 910 20 00
wsp.com

PROJECTNUMMER
SLM021733

DOCUMENTNUMMER
SLM021733.RAP01.RG, versie 02





COLOFON

RAPPORTHISTORIE

01	14-4-2023	
----	-----------	--

VERANTWOORDING

CONTACTGEGEVENS

AUTORISATIE

PROJECTNUMMER	DOCUMENTNUMMER	VERSIE	STATUS
SLM021733	SLM021733.RAP01.RG	02	definitief

OPGESTELD DOOR	FUNCTIE	DATUM	PARAAF
	Senior Planoloog	April 2023	



PRODUCTIETEAM

OPDRACHTGEVER

Projectleider	
---------------	--

WSP

Senior Planoloog	
------------------	--

INHOUDS- OPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	aanleiding vormvrije m.e.r.-beoordeling	5
1.2	plangebied	6
1.3	Leeswijzer	6
2	M.E.R.-BEOORDELING	7
2.1	Een m.e.r.(-beoordelings)plichtige activiteit	7
2.2	Procedure en beoordelingscriteria	7
3	KENMERKEN EN PLAATS VAN HET PROJECT	8
3.1	kenmerken van het project	8
3.2	plaats van het project	9
4	KENMERKEN VAN DE MOGELIJKE EFFEKTEN	11
4.1	algemeen	11
4.2	ecologie	11
4.2.1	gebiedsbescherming	11
4.2.2	soortenbescherming	12
4.3	Bodem	13
4.4	water	13
4.5	geluid	13
4.6	Archeologie	14
4.7	verkeer en parkeren	15
4.8	externe veiligheid	17
4.9	luchtkwaliteit	17
4.10	geur	17
4.11	klimaat en duurzaamheid	17
5	CONCLUSIE	18
	OVERZICHT BIJLAGEN	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

Aan het Malpertuisplein in Maastricht was tot voor kort een naoorlogs complex gelegen bestaande uit drie bouwlagen dat eind 2022 gesloopt is. Op de begane grond waren tot enige tijd geleden commerciële voorzieningen gevestigd en op de verdiepingen waren appartementen gelegen. De voorzieningen zijn weggetrokken en op andere plaatsen, veelal in de directe nabijheid in het centrum van Caberg, geclusterd. Hierdoor is het commerciële complex aan het Malpertuisplein leeg komen staan. Ook de bouwkundige kwaliteit van de appartementen was zodanig dat hier geen toekomstwaarde meer bestond. Dat heeft er toe geleid dat de beslissing is genomen dit complex te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De eigenaar van het complex, woningstichting Woonpunt, is hiervoor enkele jaren geleden de voorbereidingen gestart en in 2023 zal de nieuwbouw starten.

De nieuwbouw zal bestaan uit 59 appartementen en een maatschappelijke functie in de vorm van de 'Buurt Brök' in een klein gedeelte van de begane grond. Indien er in de toekomst geen behoefte meer is aan de aanwezigheid van de 'Buurt Brök', kan deze ruimte omgevormd worden naar twee aanvullende woningen, maar deze twee woningen maken geen onderdeel uit van deze aanvraag.

Commerciële functies maken geen onderdeel uit van het plan. Onderdeel van het plan is tevens de aanleg van een aantrekkelijke groenvoorziening die tevens dienst doet als ontmoetingsruimte en een goed ingepaste parkeervoorziening.

Het nieuwe plan zal een kleiner bebouwd oppervlak beslaan dan het voormalige complex, maar past desondanks niet volledig binnen het vigerende bestemmingsplan. Naar aanleiding daarvan is een aanvraag omgevingsvergunning afwijken regels ruimtelijke ordening ingediend waarbij ook in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing aan is getoond dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening bij het realiseren van de voorgenomen plannen.



Figuur 1-1 vooraanzicht plan vanaf rotonde Cantecleerstraat

Het aanleggen, wijzigen of uitbreiden van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen is een activiteit die valt onder categorie D11.2. van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. De totale oppervlakte van de onderhavige stedelijke ontwikkeling, zoals dat in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, overschrijdt niet de drempelwaarde van 100 ha, 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000m². Het bevoegd gezag dat bevoegd is te besluiten op de aanvraag om een omgevingsvergunning moet in dit geval (vormvrij) beoordelen of de ontwikkeling zorgt voor belangrijke nadelige milieugevolgen en zo ja, of hiervoor een volledige milieueffectrapportage nodig is. Deze beoordeling gebeurt op basis van een aanmeldnotitie. Dit document is de genoemde aanmeldnotitie.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied omvat de locatie van de bestaande bebouwing tussen Cantecleerstraat, Gentelaan en Ermerikstraat. In de huidige situatie zijn hier 19 winkels, 36 woningen en een maatschappelijke voorziening gelegen. In dit gebied zal naast toekomstbestendige bebouwing een hoogwaardige openbare groenvoorziening worden gerealiseerd en een groene parkeerplaats.



Figuur 1-2 Ligging plangebied in de omgeving (bron: google maps)

1.3 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van deze notitie wordt het algemene kader voor de m.e.r.-beoordeling en de procedure geschetst. In hoofdstuk 3 en 4 worden de criteria uit de Europese m.e.r.-richtlijn behandeld: de kenmerken en plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, in relatie tot de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 5 bevat de conclusie naar aanleiding van de beoordeling van alle relevante criteria.

2 M.E.R.-BEOORDELING

2.1 EEN M.E.R.(-BEOORDELINGS)PLICHTIGE ACTIVITEIT

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn activiteiten met drempelwaarden opgenomen op basis waarvan de noodzaak van het wel of niet opstellen van een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) of meteen een milieueffectrapportage (onderdeel C) wordt bepaald. In onderdeel C is aangegeven bij welke activiteiten waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor geldt een directe verplichting voor het doorlopen van de m.e.r.-procedure. Onderdeel D bevat activiteiten waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Als blijkt dat aanzienlijke nadelige milieugevolgen niet zijn uit te sluiten, is alsnog een m.e.r.-procedure nodig. De opgenomen drempelwaarden zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

De activiteiten binnen de deelgebieden vallen onder de volgende categorieën van bijlage II bij het Besluit milieueffectrapportage 1994:

categorie D 11.2: 'aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject'. Een stedelijke ontwikkelingsproject omvat onder meer de bouw van woningen, maar ook de aanleg of uitbreiding van een bedrijventerrein. De drempelwaarden zijn: een oppervlakte van 100 ha, de bouw van 2000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000m² of meer.

In dit geval is de in voorbereiding zijnde omgevingsvergunning het **besluit** dat de ontwikkeling mogelijk maakt. Aangezien ruimschoots onder de drempelwaarden gebleven wordt is geldt er geen voorschreven m.e.r.-beoordelingsplicht, maar is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde.

2.2 PROCEDURE EN BEOORDELINGSCRITERIA

De m.e.r. beoordeling hoort bij het besluit (i.c. de aanvraag omgevingsvergunning), waarin de hiervoor genoemde activiteiten mogelijk worden gemaakt. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunning en bevoegd te besluiten of een milieueffectrapportage nodig is (de m.e.r.-beoordeling).

Een m.e.r.-beoordeling doorloopt een bepaalde procedure. Een particulier of ondernemer die initiatiefnemer is van een bepaalde activiteit, dient een aanmeldnotitie in bij het bestuursorgaan dat bevoegd is te besluiten op de aanvraag/het plan waarmee de activiteit mogelijk wordt gemaakt. Het bevoegd gezag neemt vervolgens een beslissing of al dan niet een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

De m.e.r.-beoordeling wordt gedaan aan de hand van drie hoofdcriteria die zijn opgenomen in bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Deze drie hoofdcriteria zijn:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

In deze notitie is de informatie opgenomen op basis waarvan het bevoegd gezag kan beoordelen of sprake is van mogelijk belangrijk nadelige gevolgen van de beoogde stedelijke ontwikkeling voor het milieu. In het geval belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten, kan het bevoegd gezag besluiten dat een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Als geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden of te verwachten zijn, wordt gemotiveerd aangegeven dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden doorlopen.

Voor het opstellen van deze aanmeldnotitie is gebruik gemaakt van de onderzoeken die zijn uitgevoerd om de genoemde ontwikkeling in de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing (zie de bijlagen met de onderzoeken).

3 KENMERKEN EN PLAATS VAN HET PROJECT

3.1 KENMERKEN VAN HET PROJECT

Bij het kenmerk van het project moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- a. de omvang van het project;
- b. de cumulatie met andere projecten;
- c. het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ;
- d. de productie van afvalstoffen;
- e. verontreiniging en hinder;
- f. risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

Ad a.

Het plangebied bevat een aantal bestaande functies in de vorm van woningen, winkels en een maatschappelijke voorziening. Tevens is aan beide zijden van de bebouwing verharding aanwezig die ingericht is als parkeerplaats en trottoir. Er is in de huidige situatie, buiten enkele losstaande bomen, geen of zeer beperkt groen aanwezig.

In de toekomstige situatie zullen er geen winkels terugkeren in het plangebied, aangezien enkele jaren geleden direct ten noorden van dit plangebied een uitgebreide centrumontwikkeling heeft plaatsgevonden. Bovendien zal de inrichting van de openbare ruimte een hoogwaardiger en groener niveau plaatsvinden om het gebied meer openbaar toegankelijk te maken en de ruimtelijke kwaliteit te versterken en voor bewoners een aantrekkelijker leefklimaat te creëren. Het parkeren wordt geconcentreerd in het gebied dat tussen de appartementen gelegen is (ontsloten via de Ermerikstraat).

Ad b.

Het plan voor de herontwikkeling van het Malpertuisplein heeft geen directe relatie met een ander plan in de omgeving. Het is ontstaan vanuit de noodzaak tot aanpassingen aan de bestaande bebouwing die verouderd is energetisch en op het gebied van duurzaamheid niet voldoet aan de huidige vereisten. Daarnaast is deze ingegeven vanuit de doelstelling om de groenvoorziening in de wijk op een hoger niveau te brengen en een openbaar toegankelijke en aantrekkelijke functie te geven. Op basis van de actuele behoefte wordt het aantal woningen vergroot en zijn er geen commerciële voorzieningen meer opgenomen.

Ad c.

Het plangebied is gelegen in de wijk Malpertuis. Kenmerkende elementen uit de bestaande bouw, bijvoorbeeld in de vorm van de gezichtsbepalende betonelementen, zullen worden teruggebracht. Het buitenterrein wordt hoogwaardig groen ingericht.

Ad d.

De functies in de voorgenomen ontwikkeling leiden niet tot een relevante productie van afvalstoffen.

Ad e.

De ontwikkeling leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. De uitgevoerde onderzoeken bevestigen dit standpunt. Verwezen wordt naar de uitgevoerde onderzoeken ter onderbouwing van de ruimtelijke onderbouwing en naar hoofdstuk 4, waarin de verschillende relevante effecten worden besproken.

Ad f.

De aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling zorgen niet voor een relevant risico op ongevallen.

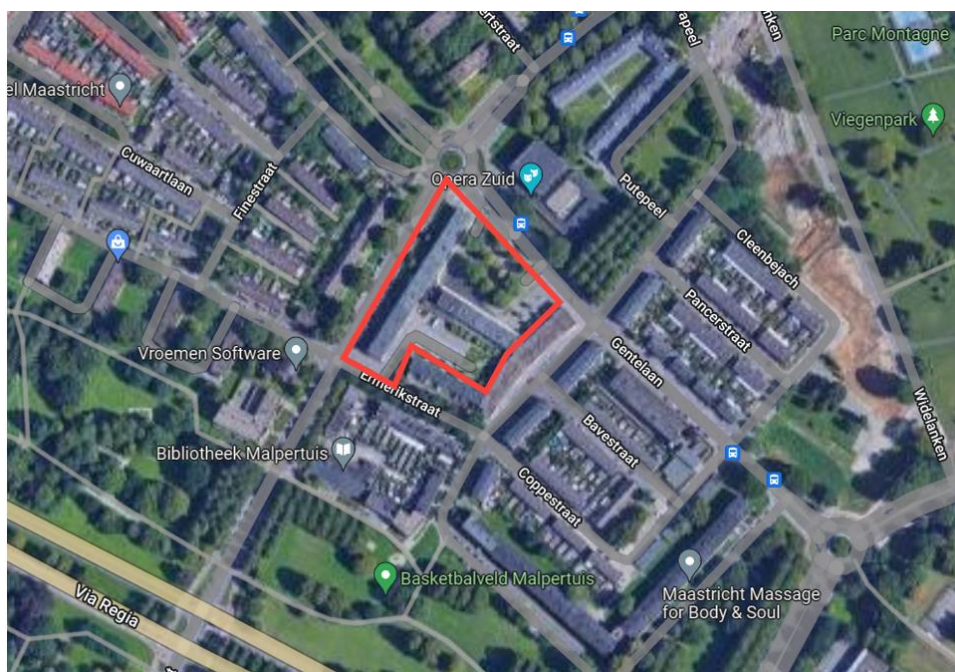
3.2 PLAATS VAN HET PROJECT

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- a. het bestaande grondgebruik;
- b. de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- c. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
 1. wetlands;
 2. kustgebieden;
 3. berg- en bosgebieden;
 4. reservaten en natuurparken;
 5. gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn);
 6. gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden;
 7. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;
 8. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang .

Ad a.

In de huidige situatie is een belangrijk deel van de functies reeds aanwezig in de vorm van woningen en (verharde) openbare ruimte. Met de herinrichting wordt een belangrijke kwaliteitsverbetering bewerkstelligd waarbij met name ook de verblijfskwaliteit wordt versterkt en een bijdrage wordt geleverd aan het klimaatadaptief maken van dit gebied.



Figuur 3-1 luchtfoto plangebied (bron: google maps,)

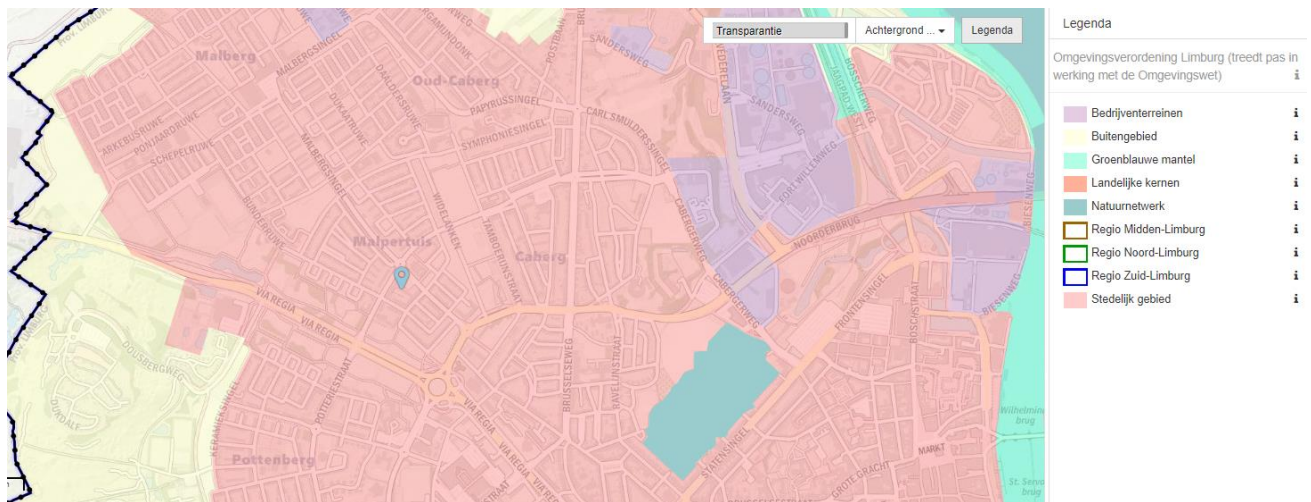
Ad b.

Het plangebied heeft geen bijzondere kwaliteit op dit gebied en bevat geen natuurlijke hulpbronnen die door de ontwikkeling zouden kunnen worden bedreigd.

Ad c.

Het gebied heeft geen bijzondere status in de zin van de Wet natuurbescherming (Natura 2000); het meest nabij gelegen Natura 2000 gebied is op een afstand van circa 2,5 kilometer gelegen.

Het plangebied ligt volledig binnen het bestaand stedelijk gebied van Maastricht. Het plangebied kent op zichzelf dan ook geen specifieke bescherming



Figuur 3-2 ligging plangebied in provinciaal ruimtelijk beleid (ontwerp omgevingsverordening)

4 KENMERKEN VAN DE MOGELIJKE EFFECTEN

4.1 ALGEMEEN

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten, in samenhang met de hiervoor behandelde criteria, in het bijzonder in overweging worden genomen:

- a. het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- b. het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- c. 'de waarschijnlijkheid van het effect;
- d. de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

In dit hoofdstuk worden de (mogelijke) effecten van de ontwikkeling beschreven. Hierbij wordt ingegaan op de effecten op ecologie, bodem, water, archeologie, geluid, klimaat, duurzaamheid enz. De kwalitatieve beoordeling is gedaan op basis van expert beoordeling en beschikbare onderzoeken/QuickScans. Kwantitatieve beoordelingen hebben een rapport met referentie als onderbouwing.

4.2 ECOLOGIE

4.2.1 GEBIEDSBESCHERMING

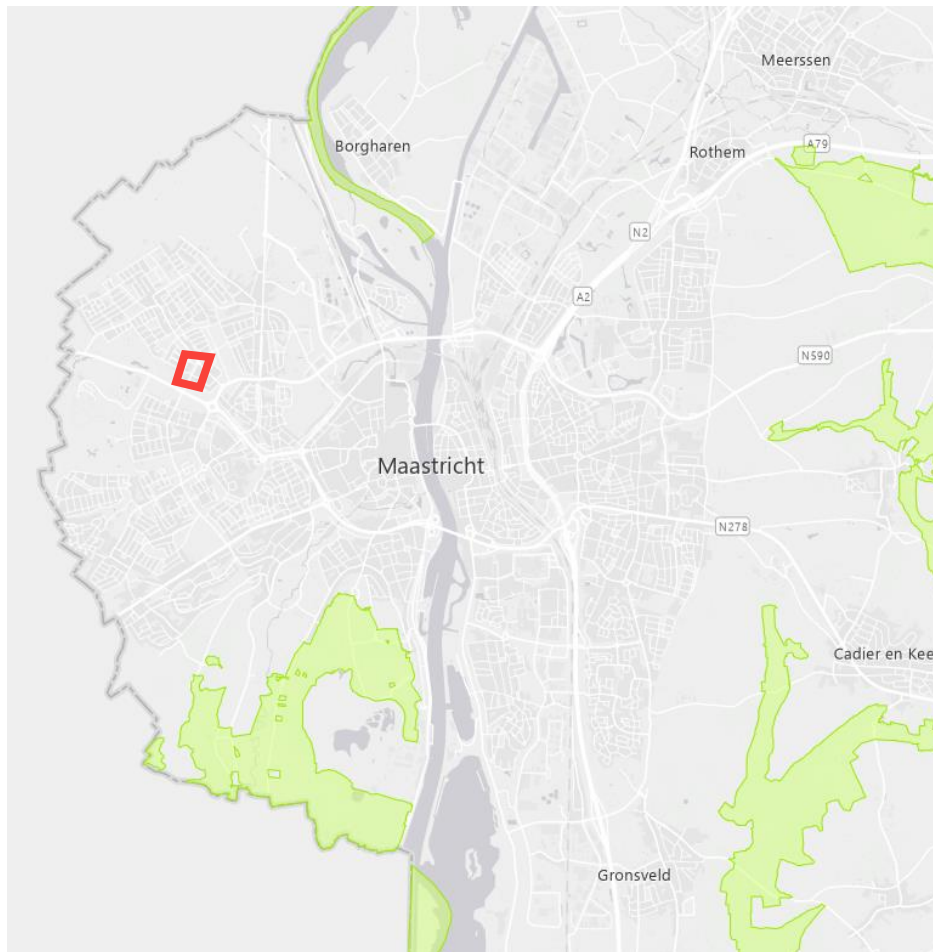
De Wet natuurbescherming bevat regels voor het beschermen van bijzondere gebieden, zoals Natura 2000-gebieden en gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura 2000

Het plangebied zelf heeft geen status in het kader van de Wet Natuurbescherming (Natura 2000-gebied en/of NNN). Op een afstand van ten minste circa 2,5 kilometer liggen de Natura 2000-gebieden Grensmaas en het Jederdal / Sint Pietersberg. Gezien de relatief grote afstand en diverse functies die hiertussen gelegen zijn zullen effecten als geluid en licht zullen op deze afstand niet optreden.

In het laatste N2000 gebied bevinden zich voor stikstof gevoelige habitattypen, zodat significante effecten als gevolg van stikstofdepositie moeten worden beoordeeld. Ten aanzien van deze ontwikkeling zijn zowel alle vervoersbewegingen en het bouwmaterieel in de bouwfase als de verkeersbewegingen ten gevolge van het gebruik van de nieuwe bebouwing doorgerekend.

De conclusie van het stikstofonderzoek is dat de zowel de sloop- en bouwfase als activiteiten in de gebruiksfase niet zullen zorgen voor een relevante stikstofdepositie.



Figuur 4-1 globale ligging plangebied in relatie tot meest nabij gelegen N2000 gebieden (bron: www.natura2000.nl)

4.2.2 SOORTENBESCHERMING

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden beschermde planten- en diersoorten te verstoren. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft er een flora en faunaonderzoek plaatsgevonden naar eventueel in het plangebied aanwezige soorten.

Op basis van dit onderzoek, opgenomen in bijlage 5 is geconcludeerd dat het plangebied geschikt kan zijn voor de vleermuis en dat hiernaar nader onderzoek plaats diende te vinden. Tevens is gesteld dat nader onderzoek naar de huismus en gierzwaluw diende te worden uitgevoerd. Van andere soorten is in dit onderzoek reeds uitgesloten dat er nadelige gevolgen kunnen optreden door de voorgenomen ontwikkeling.

Uit het uitgevoerde nadere onderzoek, opgenomen in bijlage 6, is gebleken dat er in het plangebied geen huismussen aanwezig zijn; deze zijn enkel in de omgeving gesignaleerd. Daarnaast heeft nog een aanvullend onderzoek naar diverse soorten plaatsgevonden op basis waarvan geconcludeerd is dat in het plangebied geen nestlocaties van gierzwaluwen aanwezig waren, dit onderzoek is opgenomen in bijlage 7. Hiermee heeft de sloop van de bestaande bebouwing geen negatieve effecten op deze soorten en zijn geen nadere stappen noodzakelijk.

Het nadere onderzoek naar de vleermuis heeft geleid tot de aanvraag van een ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming, deze ontheffing is opgenomen in bijlage 8. In het kader van deze ontheffingsaanvraag zijn eveneens mitigerende maatregelen uitgewerkt voor de vleermuis in de vorm van tijdelijke nestkasten tijdens de bouwfase en permanente nestkasten in de nieuw te realiseren situatie. De provincie Limburg heeft d.d. 10 augustus 2022 ontheffing verleend voor de vleermuis. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar.

Als de voorwaarden uit de verleende ontheffing Wet Natuurbescherming nageleefd worden, is er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling vanuit het aspect soortenbescherming.

4.3 BODEM

In het kader van de voorgenomen bouw is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 2. In het kader van dit onderzoek hebben diverse boringen plaatsgevonden aan de hand waarvan de milieuhygienische kwaliteit is bepaald. De uitkomst van het onderzoek is dat sprake is van lichte verontreiniging. Deze verontreiniging staat de ontwikkeling niet in de weg. In het kader van de uitvoering zal er, wanneer er sprake is van vrijkomende grond, een partijkeuring plaatsvinden om te kunnen beoordelen op welke wijze die vrijkomende grond afgevoerd kan worden. Gezien de lichte verontreiniging die is aangetroffen staat dit de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Conclusie:

De bodemkwaliteit vormt, onder de in het bodemonderzoek geschetste voorwaarden, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 WATER

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit slopen van bestaande bebouwing en het terugbouwen van nieuwe bebouwing, weliswaar met minder vierkante meters grondgebruik. Het totale stedenbouwkundig plan omvat:

- de bouw van een langgerekt appartementencomplex met een oppervlak van ca. 1.900 m².
- de aanleg van een bomenplein, plaatselijk in de vorm van 'traptreden', uitgevoerd als gazon met in de punt een plantvak;
- parkeerplaatsen met waterpasserende verharding ('groen parkeerhof'), en plaatselijke verlaagde groene bermen voor hemelwaterwateropvang;
- groenvoorzieningen in de vorm van een gazon en sierborder, al dan niet voorzien van een haag (waaronder een 'buurttuin' in het noordoostelijke deel).

Desondanks is, conform het beleid van de gemeente Maastricht, de gehele nieuwe bebouwing getoetst aan de beleidsmatige uitgangspunten voor het realiseren van nieuwbouw van de gemeente Maastricht en het Waterschap Limburg.

Op basis van de maatgevende buien is berekend wat de omvang van de waterberging moet zijn op eigen terrein. Geconcludeerd is dat er in het plangebied verschillende alternatieven zijn voor de tijdelijke berging van hemelwater verkend en dat er ook voldoende ruimte is om deze voorzieningen te realiseren. De wateropgave voor dit plangebied is daarmee haalbaar, en wordt in het nadere ontwerp nog uitgewerkt. In het kader van de nadere uitwerking worden tevens keuzes ten aanzien van het systeem gemaakt.

4.5 GELUID

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van geluidsgevoelige objecten in de vorm van 59 (of ten hoogste 61) woningen. Van diverse bronnen van wegverkeerslawaaï, te weten de Cantecleerstraat, de Gentelaan, de Malbergsingel en de Via Regia, overlapt de wettelijke geluidzone met de planlocatie. Om te kunnen duiden of voor wat

betreft deze geluidgezoneerde bronnen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is voldaan is een geluidsonderzoek uitgevoerd.

In dit onderzoek is tevens ten behoeve van de beoordeling van het toekomstig woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen ook inzicht verschaft in de gecumuleerde geluidbelastingen vanwege alle relevante wegen in de omgeving.

De berekende geluidbelasting als gevolg van de Cantecleerstraat bedraagt ten hoogste 59 dB (inclusief aftrek conform art. 110g Wgh). Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Als gevolg van de Gentelaan bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 57 dB (inclusief aftrek conform art. 110g Wgh) en is daarmee tevens hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar overschrijdt de maximale ontheffingswaarde niet.

Aangezien de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden kan een hogere waarde aangevraagd worden bij het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Maastricht. In het kader van deze aanvraag hogere waarde is tevens getoetst of en op welke wijze voldaan kan worden aan het geluidsbeleid van de gemeente Maastricht. Geconcludeerd is dat hieraan voldaan wordt en op basis daarvan zijn hogere waarden aangevraagd. Deze aanvraag loopt in een separate procedure. Aangezien aangetoond is dat niet boven de maximale ontheffingswaarde uitgekomen wordt en hogere waarden verleend kunnen worden, is onderhavig plan uitvoerbaar en vormt dit aspect geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 ARCHEOLOGIE

Onderhavige locatie is conform de archeologische verwachtingen, die zijn vertaald in het vigerende bestemmingsplan Maastricht-West, gelegen in gebied waar het de verwachting is dat archeologische aspecten in de bodem kunnen zijn. Derhalve is in het bestemmingsplan Maastricht-West de verplichting opgenomen om bij werkzaamheden in gebieden groter dan 2.500m² archeologisch onderzoek te verrichten. Aangezien het overgrote gedeelte van het toekomstig te bebouwen gebied nu ook al bebouwd is, kan hier op dit moment geen archeologisch onderzoek plaatsvinden. Derhalve is met de betrokken archeoloog van de gemeente Maastricht afgesproken dat de werkzaamheden plaatsvinden onder begeleiding van een gecertificeerde archeoloog.

Na de sloop is aanvullend aan de archeologische begeleiding een proefputtenonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn parallel aan de Cantecleerstraat in overleg met de sloopaannemer en de gemeente als bevoegde overheid drie putten gegraven tot de ongeroerde grond.

De oorspronkelijke bodems zijn, daar waar ze niet door de bouw van het wooncomplex omstreeks 1960 zijn aangetast (i.c. tussen de kelderconstructies), nog dusdanig intact dat de hoge verwachtingswaarde dient te worden behouden. Op basis van de gedane waarnemingen is in overleg met de gemeente besloten het overige deel van de slooplocatie vrij te geven. Ook bij een uitbreiding van het onderzoeksvlak zijn geen bijkomende grondsporen vastgesteld.

Overigens zijn dus op het overgrote deel van het in de toekomst te bebouwen gebied reeds nu al funderingen aanwezig waardoor de bodem geroerd is. Er vindt op deze locaties geen of zeer beperkte wijziging van de bodemsituatie plaats en vanuit praktisch oogpunt is het dan ook niet de verwachting dat hier archeologische vondsten gedaan zullen en kunnen worden aangezien de bodem hier volledig geroerd is. Desondanks zal dus archeologische begeleiding plaatsvinden tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, aangezien mogelijk verstorende werkzaamheden onder begeleiding van een archeoloog plaatsvinden en eventuele vondsten op die wijze goed gedocumenteerd en waar mogelijk (in of ex) situ behouden kunnen worden.

4.7 VERKEER EN PARKEREN

De ontwikkeling voorziet in sloop van 36 bestaande woningen, 19 winkels en een maatschappelijke voorziening en realisatie van 59 woningen en een maatschappelijke voorziening.

Parkeerbehoefte oude situatie

In de voormalige situatie bevonden zich op de begane grond winkels en op de eerste en tweede verdieping sociale huurwoningen.

De parkeerbehoefte in deze situatie bedroeg 39,9 voor de maatschappelijke functie en 21,6 voor de huurwoningen. In combinatie met het toepassen van dubbelgebruik leidde dit tot een maatgevende parkeervraag van **52,9** op een zaterdagmiddag. Deze behoefte werd ingevuld door de 47 parkeerplaatsen op het Malpertuisplein en 16 in de Ermerikstraat. In de aanliggende woonstraten liggen meerdere openbare (straat)parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden 59 woningen gerealiseerd, waarvan 39 sociale huurwoningen (0,6 pp/woning = 23,4 pp) en 20 woningen (60-110m²) (1,1 pp/woning = 22 pp). In totaal gaat het om 55,4 parkeerplaatsen (bewonersaandeel 33,6 pp en het bezoekersaandeel 11,8 pp). Vanwege het toepassen van dubbelgebruik leidt dit tot een maatgevende parkeervraag van **39,7** pp op de werkdagavond. Op het plein aan de Emerikstraat worden 42 parkeerplaatsen gerealiseerd.

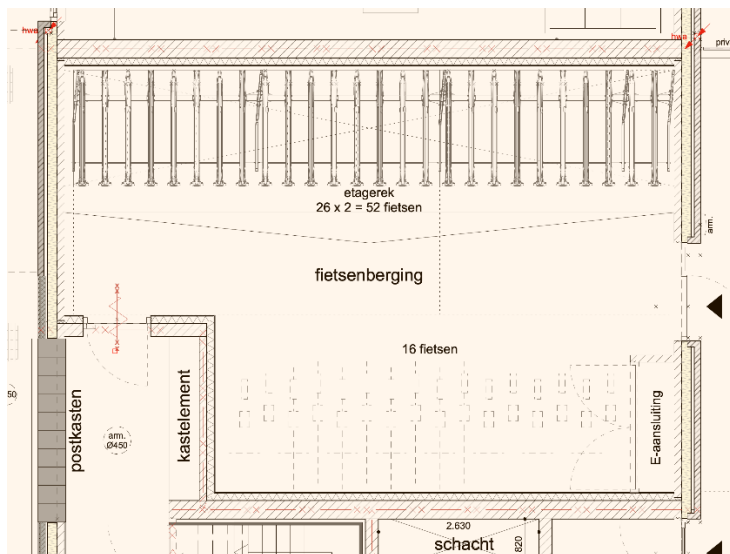
Afweging

De parkeervraag daalt met 13,2, maar tegelijkertijd vermindert de parkeercapaciteit met 21 pp door het vervallen van de parkeerplaatsen op het Malpertuisplein en de Emerikstraat. Dit betekent een 'negatief saldo' van 8 pp. Zoals al aangegeven worden 42 pp gerealiseerd aan de achterzijde van de woningen, op het plein aan de Emerikstraat. Daarnaast blijven de 13 parkeerplaatsen aan de oostzijde Cantecleerstraat behouden. Deze parkeerplaatsen zijn van oudsher toegerekend aan de oude functie en kunnen gebruikt worden door toekomstige gebruikers. Omdat deze parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn kan de buurt hier ook gebruik van maken. Om aan te tonen dat er voldoende restcapaciteit beschikbaar is, is een parkeerdrukmeting uitgevoerd door de gemeente Maastricht. Hierin is aangetoond dat (meer dan) voldoende restcapaciteit aanwezig is om de resterende parkeervraag van 8 pp op te vangen.

Fietsparkeren

Het plan bestaat uit de realisatie van 59 appartementen. Conform de Parkeernormennota Maastricht 2021 zijn er per appartement 2 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 0,5 parkeerplaats voor bezoekers benodigd. Deze norm leidt tot een parkeervraag van 147,5 fietsen.

In het gebouw wordt een gezamenlijke inpandige fietsenstalling gerealiseerd waarin ruimte is voor 68 fietsen.



Figuur 4-2; gezamenlijke inpendige fietsparkeerplaatsen

Deze fietsenstalling wordt op de begane grond aangelegd en is vanaf de hoofdingang direct en goed bereikbaar, zowel vanaf het parkeerhof als vanaf de zijde van de Cantecleerstraat. Deze toegangen grenzen aan openbaar gebied en zijn daarmee goed ontsloten.



Figuur 4-3; locatie fietsenstalling op begane grond

Daarnaast krijgt ieder appartement een berging die voldoet aan de kwaliteitseisen van de parkeernormennota (goed bereikbaar vanaf de hoofdingang, groter dan 5m², breder dan 1,8 meter, hoger dan 2,3 meter en zonder hindernissen bereikbaar). Het gebouw wordt voorzien van een lift en de galerijen worden extra breed, met een breedte van 1,40 meter, uitgevoerd zodat deze scootmobielvriendelijk is en ook voor fietsers goed toegankelijk.

Per berging wordt er vanuit gegaan dat er in ieder geval één fiets gestald zal worden (in de praktijk is er in de bergingen overigens meer ruimte). Hiermee is er voor bewoners voorzien in 127 fietsparkeerplaatsen.

Voor bezoekers worden er ten minste 30 fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd, waarmee ook voorzien wordt in de behoefte van bezoekers en er in totaal ten minste 157 fietsparkeerplaatsen worden voorzien.

Bezorging

Bezorgers kunnen parkeren op het parkeerhof en vanaf daar pakketten en dergelijke bij bewoners bezorgen. Zij kunnen hier rondrijden en hoeven dus niet achteruit het terrein te verlaten. Daarnaast is er in de entreehal een voorziening voor het (tijdelijk) opslaan van pakketten.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 EXTERNE VEILIGHEID

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek uitgevoerd naar eventuele externe veiligheidsbronnen in of nabij het plangebied en de eventuele invloed hiervan op de ontwikkeling. Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat er in het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn, maar in de omgeving van het plangebied is geconstateerd dat er wel enkele externe veiligheidsbronnen aanwezig zijn. De afstand tot deze bronnen en het plangebied is echter dermate groot dat er geen risico bestaat in het plangebied. Tevens is in het uitgevoerde onderzoek gekeken naar de aanwezigheid van hoogspanningslijnen en zendmasten; ook de afstand tussen deze voorzieningen en het plangebied is dermate groot dat er geen risico is in het plangebied. Daarnaast zal er, voordat de bouw- of graafwerkzaamheden worden gestart, een klic-melding worden gedaan om te beoordelen of er nog overige kabels en leidingen in de bodem aanwezig zijn.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 LUCHTKWALITEIT

Onderhavig project is een kleinschalige ontwikkeling. Op het gebied van luchtkwaliteit zijn er in de regeling Niet In Betekende Mate (NIBM) voorwaarden opgenomen voor gevallen waarin het realiseren van woningbouw in ieder geval zorgt voor een verslechtering van de luchtkwaliteit die minder is dan 3%. Dat is het geval, wanneer er in een ontwikkeling sprake is van:

- Minder dan 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg
- Minder dan 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Aangezien het onderhavige initiatief betrekking heeft op ten hoogste 61 woningen (waarbij er in ieder geval al sprake is van vervanging van 36 woningen en 19 appartementen) is duidelijk dat ruimschoots onder deze drempelwaarden gebleven wordt. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling Niet In Betekende Mate bijdraagt aan een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit en dat verdere toetsing niet aan de orde is.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 GEUR

Het plan bevat geen geur producerende functies en zoals uit de toetsing aan de publicatie bedrijven en milieuzonering blijkt, wordt ruimschoots voldaan aan alle geldende richtafstanden ten aanzien van het aspect geur. Het plan ligt daarnaast niet binnen het invloedsgebied van geurproducerende functies.

Het aspect geur betreft derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 KLIMAAT EN DUURZAAMHEID

Een belangrijke aanleiding voor het plan is het realiseren van woningen met een hogere duurzaamheidswaarde en betere energetische kwaliteiten. Daarnaast wordt het plangebied meer kwalitatief hoogwaardiger groen ingericht. Hiermee wordt het vasthouden van water op een goede manier verzorgd en komt er meer en hoogwaardiger groen. Hiermee wordt het plangebied klimaatadaptief ingericht.

De nieuwe gebouwen die gerealiseerd worden, worden gasloos uitgevoerd en voldoen aan de BENG normering. Hiermee wordt op het gebied van duurzaamheid een belangrijke bijdrage geleverd.

5 CONCLUSIE

Met de herontwikkeling van het Malpertuisplein worden 19 winkels en 36 woningen en een maatschappelijke voorziening vervangen door 59 nieuwe woningen en een maatschappelijke voorziening. Daarnaast wordt de buitenruimte opnieuw ingericht waardoor een kwaliteitsverbetering plaatsvindt en de groenstructuur in de wijk versterkt wordt en de verblijfskwaliteit verhoogd wordt.

Deze ontwikkeling is te zien als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals opgenomen in categorie D11.2. van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. De totale oppervlakte van het plangebied, zoals dat in deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, overschrijdt niet de drempelwaarde van 100 ha, 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000m². Daarom is deze vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

Uit deel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. volgt dat moet worden beoordeeld of het door de gemeente Maastricht te nemen besluit, met betrekking tot de verlening van de Omgevingsvergunning voor het afwijken regels ruimtelijke ordening en bouwen, mede moet zijn gebaseerd op een milieueffectrapport. Hiertoe is deze notitie opgesteld.

We hebben in deze notitie de toekomstige situatie en de omgeving beschreven, en hebben de resultaten van enkele effectonderzoeken (geluid, stikstofdepositie, flora en fauna en externe veiligheid) samengevat. Minder relevant geachte effecten zijn kwalitatief beschreven.

We komen tot de conclusie dat er geen significante milieueffecten te verwachten zijn. Derhalve is het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een MER niet noodzakelijk. De verwachte effecten zijn voldoende in beeld.



OVERZICHT BIJLAGEN

Bij deze aanmeldnotitie zijn geen separate bijlagen gevoegd. Voor het opstellen van deze aanmeldnotitie is gebruik gemaakt van de onderzoeken die behoren bij de ruimtelijke onderbouwing Malpertuisplein, daarbij zijn deze onderzoeken ook terug te vinden.



Samenvatting

Het college heeft een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten met Stichting Woonpunt voor de herontwikkeling van de locatie gelegen aan het Malpertuisplein in de buurt Malpertuis (centrum) in Maastricht West. De herontwikkeling bestaat uit de (inmiddels gesloopte) bestaande sociale huurwoningen en winkels en nieuwbouw van 39 sociale huurappartementen en 20 vrije sector huurappartementen in het middensegment en een maatschappelijke ruimte. Ook wordt de openbare ruimte heringericht en een parkeerterrein gerealiseerd. In de exploitatieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over de kosten van de gemeente als gevolg van het afwijken van het bestemmingsplan, de kostenverdeling inzake de herinrichting openbare ruimte, de vereiste grondtransacties en de verdere uitwerking van het bouwplan. Tevens besluit het college dat er geen milieueffectrapport (MER) wordt opgesteld.

Beslispunten

1. besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst;
2. wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
3. besluiten dat op basis van de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling geen milieueffectrapport (MER) voor de omgevingsvergunning "Malpertuisplein" wordt opgesteld, nu is geconstateerd dat de activiteiten die de genoemde omgevingsvergunning mogelijk maken geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 27 juni 2023:

Conform.



1. Aanleiding

Op 15 november 2022 heeft het college ingestemd met het aangaan van de intentieovereenkomst tussen de gemeente en Stichting Woonpunt (hierna te noemen: “de ontwikkelaar”) met betrekking tot het initiatief voor de herontwikkeling van de locatie gelegen aan het Malpertuisplein in de buurt Malpertuis (centrum) in Maastricht West. In deze ondertekende intentieovereenkomst zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder de gemeente medewerking verleent aan de onderzoekswerkzaamheden voor het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de door de ontwikkelaar gewenste ontwikkeling alsook het verhaal van de daarmee door de gemeente te maken kosten. Indien door partijen positief wordt besloten op de verdere ontwikkeling van het plan, zullen partijen daarna een (anterieure) exploitatieovereenkomst sluiten. Daarin worden de afspraken vastgelegd over de kosten van de gemeente, de verdere uitwerking van het bouwplan en de grondtransacties. Inmiddels hebben partijen positief besloten op de haalbaarheid van het plan. In vervolg op de intentieovereenkomst ligt nu de (anterieure) exploitatieovereenkomst ter vaststelling voor.

De herontwikkeling bestaat uit:

- de sloop van de huidige sociale huurwoningen en winkels (uitgevoerd);
- de nieuwbouw van 39 sociale huurappartementen (daeb);
- de nieuwbouw van 20 vrije sector huurappartementen in het middensegment (niet-daeb);
- inpandige fietsenstalling als onderdeel uitmakende van het bouwplan;
- maatschappelijke ruimte / Buurtbrök Malpertuis, waarvoor in het ontwerp rekening gehouden is met een ontmoetingsruimte van ca. 140 m² op de begane grond.
- de (her)inrichting van de openbare ruimte en aanleg parkeerterrein.

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Maastricht West. De gemeente wilt de realisering van het plan mogelijk maken door af te wijken van het bestemmingsplan. Dit kan door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo (‘projectafwijkingbesluit’) die de ontwikkelaar heeft aangevraagd.

2. Context

- Bestemmingsplan Maastricht West vastgesteld op 18.09.12;
- Wijkontwikkelingsplan Caberg / Malpertuis vastgesteld door de gemeenteraad 08.11.05;
- Prestatieafspraken tussen de gemeente Maastricht en de Woningcorporaties 2022-2026;
- Collegebesluit “Intentieovereenkomst Centrumplan Malpertuis” (2022.17360) d.d. 15.11.22.



3. Gewenste situatie

Zie paragraaf 1 en 8 van dit voorstel.

Voor onderhavig plan is een Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. - beoordeling opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 2. Op basis van deze notitie kan worden geconcludeerd dat er geen milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld nu is geconstateerd dat de activiteiten die de genoemde omgevingsvergunning mogelijk maken geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Voorliggend besluit wordt ingepast in de (ontwerp)omgevingsvergunning die ter inzage wordt gelegd.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De ontwikkelaar zal bij de ontwikkeling en realisatie van het plan de methodiek van gasloos toepassen conform de Gaswet en bij de bouw van de woningen voldoen aan de wettelijke BENG criteria (energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie). Ongeacht de daarvoor benodigde maatregelen dient bij de bouw gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel als mogelijk vermeden worden.

5. Effect op de openbare ruimte

Aansluitend op de nieuwbouw draagt de gemeente zorg voor het laten (her)inrichten van de openbare ruimte. Er vindt geen netto-uitbreiding van de openbare ruimte plaats. Het voorlopig ontwerp is gereed en wordt in de loop van dit jaar nader uitgewerkt tot een definitief ontwerp. In het plan voor de openbare ruimte wordt onder andere rekening gehouden met het opvangen en infiltreren van regenwater.

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 ruimtelijke onderbouwing om af te wijken van het bestemmingsplan laten maken inclusief alle noodzakelijke onderzoeken en dit ter toetsing voorgelegd aan de gemeente. Het herontwikkelingsplan betreft een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een (anterieure) privaatrechtelijke overeenkomst. Voor dit plan is een (anterieure) exploitatieovereenkomst aangegaan waarbij de ontwikkelaar aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is voor de werkzaamheden verricht door de gemeente. Deze bijdrage bedraagt in totaal € 80.480,- waarvan reeds een vooruitbetaling van € 40.240,- betaald is conform de tussen partijen getekende intentieovereenkomst, waardoor een resterend bedrag van € 40.240,- door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd is.

Planschade

Eventuele planschade / nadeelcompensatie komt voor rekening van de ontwikkelaar.

Grondtransacties

De ontwikkelaar is eigenaar van de gronden binnen het exploitatiegebied met uitzondering van de bestaande openbare ruimte welke in eigendom is van de gemeente. Vanwege de (her)inrichting van de openbare ruimte en de aanpassing van de huidige ruimtelijke indeling is een onderlinge grondtransactie tussen partijen noodzakelijk. Zonder deze grondtransactie is de herinrichting van de locatie en de realisatie van het plan Centrumplan Malpertuis niet mogelijk. De ontwikkelaar heeft vanwege zijn eigendomspositie een uitzonderlijke positie in deze situatie die de beschreven verkoop rechtvaardigt, temeer nu deze deel uitmaakt van een onderlinge grondtransactie waarbij de gemeente ten behoeve van de openbare ruimte in dit gebied grond van de ontwikkelaar koopt. De bekendmaking van het voorgenomen uitgifte is reeds op 17.11.22 bij het aangaan van de intentieovereenkomst voor 20 dagen op de gemeentelijke website bekendgemaakt, waarna zich geen andere gegadigden gemeld hebben.

- De gemeente verkoopt aan de ontwikkelaar, ten behoeve van woningbouw, de percelen bekend onder de kadastrale nummers Gemeente Maastricht, sectie L, nummers 4770 en 3662 allen gedeeltelijk ter grootte van in totaal circa 1.135 m2 zoals aangegeven op de overdrachtstekening



als bijlage aan de overeenkomst gevoegd (het verkochte I). De koopsom van het verkochte I bedraagt € 177.956,65 exclusief omzetbelasting.

- De ontwikkelaar verkoopt aan de gemeente, ten behoeve van de openbare ruimte, het perceel bekend onder het kadastrale nummer Gemeente Maastricht, sectie L, nummers 3607 gedeeltelijk ter grootte van circa 1.055 m² zoals aangegeven op de overdrachtstekening als bijlage aan de overeenkomst gevoegd (het verkochte II). De koopsom van het verkochte II bedraagt € 165.413,45,- exclusief omzetbelasting.

Het verkochte I en II is op basis van de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 over en weer verkocht en geleverd tegen dezelfde residueel (door een onafhankelijke taxateur in opdracht van de gemeente) getaxeerde prijs.

De onderling over te dragen percelen worden door de ontwikkelaar en de gemeente geleverd ontdaan van alle opstallen, aanhorigheden en niet functioneel zijnde kabels en leidingen van nuts- en communicatievoorzieningen. De notariële overdracht vindt plaats uiterlijk binnen 6 weken na verlening van de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan en na het bouwrijp maken van het verkochte I en II.

Bijdrage (her)inrichting openbare ruimte

De ontwikkelaar dient aan de gemeente de totale daadwerkelijke kosten voor de aanleg van de openbare ruimte (waaronder mede begrepen alle gemeentelijke apparaatskosten) ten behoeve van de niet-daeb woningen en tevens het parkeerterrein te vergoeden. De verdeling van de kosten voor de openbare ruimte (exclusief het parkeerterrein) binnen het exploitatiegebied is naar rato van de grondopbrengst als volgt vastgesteld: 37,72% van de totale kosten ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte is toe te rekenen aan de niet-daeb woningen en 62,28% van de totale kosten ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte is toe te rekenen aan de daeb woningen. De ontwikkelaar dient aan de gemeente 37,72% van de totale daadwerkelijke kosten ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte en tevens 100% van de aanleg van het parkeerterrein te vergoeden in twee delen: 50% bij opdrachtverlening door de gemeente aan de aannemer die de openbare ruimte gaat realiseren en 50% na oplevering van de openbare ruimte.

Indien de daadwerkelijke kosten hoger zijn dan de voornoemde geraamde kosten zoals tussen partijen bekend, zullen partijen in overleg treden over een eventuele versobering van het herinrichtingsplan. De eindafrekening vindt plaats op basis van de daadwerkelijke gemaakte kosten door de gemeente. De ontwikkelaar dient bij opdrachtverlening door de gemeente aan de aannemer die de openbare ruimte gaat realiseren een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie te



stellen ten behoeve van de gemeente tot meerdere zekerheid van correcte nakoming van bovenstaande betalingsverplichting en zoals vastgelegd in de overeenkomst.

De gemeente heeft voor de herontwikkeling aanspraak gemaakt op de Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting, waarvoor inmiddels een positief advies is ontvangen en is toegekend middels een beschikking van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Hiervan wordt een subsidie van € 190.000,- verleend aan de ontwikkelaar ten behoeve van het centrumplan Malpertuis onder nader te stellen voorwaarden.

De gemeentelijke (financiële) dekking is voorzien binnen de gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken met de Woningcorporaties 2022-2026 vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 januari 2022 (124-2021).

9. Aanbestedingen

De gemeente zal de herinrichting van de openbare ruimte aanbesteden conform het gemeentelijke aanbestedingsbeleid.

10. Participatie tot heden

De buurt en omwonenden zijn geïnformeerd tijdens een informatiebijeenkomst in juli 2022. Voor aanvang van de sloopwerkzaamheden (begin 2023) heeft de ontwikkelaar alle omwonenden per brief geïnformeerd. Daarnaast is een artikel over dit bouwplan in de Buurkrant geplaatst (afgelopen maart huis aan huis in de bus).

11. Voorstel

1. besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst;
2. wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.
3. besluiten dat op basis van de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling geen milieueffectrapport (MER) voor de omgevingsvergunning "Malpertuisplein" wordt opgesteld, nu is geconstateerd dat de activiteiten die de genoemde omgevingsvergunning mogelijk maken geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Partijen streven de volgende globale planning na:

- Verlenen omgevingsvergunning: Q3 2023 (indien geen zienswijzen zijn ingediend)



- Start bouwwerkzaamheden: Q3 2023
- oplevering bouwplan: Q1 2025
- oplevering openbare ruimte: Q1/2 2025

Collegevoorstel