



VOLGNUMMER
103-2012

DATUM
18 september 2012

TEAM
Ontwerp

CORRESPONDENTIENUMMER
2012-40863

BIJLAGEN

RAADSCOMMISSIE
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL
vaststellen bestemmingsplan 'De Leim'

STELLER
Nutters/350 5038
peter.nutters@maastricht.nl

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Algemeen

Ter plaatse van de voormalige "Rekko-loods" aan de Akersteenweg in Heer wordt het bestaande winkelcentrum de Leim uitgebreid. Daartoe is een wijziging van de vigerende bestemming nodig en dienen de initiatiefnemers een perceel gemeentegrond te verwerven.

De ontwikkelende partij (Woningstichting Maasvallei en Noord West) realiseert ontwikkelt en exploiteert het gehele project (24 sociale huurwoningen, 2.482 m2 BVO winkels, 104 ondergrondse en 51 maaiveld+ parkeerplaatsen) voor eigen rekening en risico. Parkeren ten behoeve van het plan wordt op eigen terrein gerealiseerd, gedeeltelijk in een parkeergarage en is uitsluitend ten behoeve van bewoners van de woningen en gebruikers van de commerciële functie(s) toegankelijk. In de exploitatieovereenkomst is opgenomen dat de ontwikkelaar een exploitatiebijdrage betaalt op basis van het bepaalde in de Wro. Voor de grond die aan de ontwikkelaar wordt verkocht ten behoeve van het plan is een grondprijs berekend op basis van het programma. Intensivering in het programma leidt tot een verplichting tot bijbetaling. Verkoop van de (sociale) huurwoningen binnen 15 jaar na oplevering van de woningen zal leiden tot een bijbetaling. Bij woningverkoop met een verkoopprijs hoger dan € 175.000,- is Maasvallei een bijbetaling verschuldigd van 15% van het bedrag boven € 175.000,-.

Ontwerpplan

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft bij besluit van 3 juli 2012 ingestemd met het voorgelegde ontwerp van het bestemmingsplan en dat vrijgegeven voor de zienswijzentermijn, maar ook voor het voeren van wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), met onder andere de Provincie Limburg, de Brandweer Zuid-Limburg, Rijkswaterstaat en de Gasunie.

Het bestemmingsplan is met ingang van maandag 2 juli 2012 met bijbehorende stukken voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Binnen de termijn van de terinzagelegging kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. De termijn van de terinzagelegging eindigde op maandag 13 augustus 2012.

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro hebben, naast de afdeling Ruimtelijke Ordening van de provincie Limburg, de Brandweer Zuid-Limburg en de Gasunie inhoudelijk gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan.



De rapportage van de wettelijke overlegreacties treft u met de overwegingen ten aanzien van de ingekomen zienswijzen in de zienswijzenrapport bijgaand aan.

2. Beslispunten

1. Vaststellen van de grondexploitatieopzet zoals aangegeven in paragraaf 11 van deze nota.
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro omdat het kostenverhaal anderszins (door middel van een exploitatieovereenkomst) verzekerd is;
3. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport ten behoeve van de ingekomen zienswijzen inzake het ontwerp van het bestemmingsplan 'De Leim', NL.IMRO.0935.bpDeLeim-ow01;
4. Het bestemmingsplan 'De Leim', NL.IMRO.0935.bpDeLeim-vg01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen;
5. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan 'De Leim' het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpDeLeim-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt.

3. Aanleiding

Ter plaatse van de voormalige "Rekko-loods" aan de Akersteenweg in Heer wordt het bestaande winkelcentrum de Leim uitgebreid. Daartoe is een wijziging van de vigerende bestemming nodig en dienen de initiatiefnemers een perceel gemeentegrond te verwerven.

De ontwikkelende partij (Woningstichting Maasvallei en Noord West) realiseert ontwikkelt en exploiteert het gehele project (24 sociale huurwoningen, 2.482 m2 BVO winkels, 104 ondergrondse en 51 maaiveld+ parkeerplaatsen) voor eigen rekening en risico. Parkeren ten behoeve van het plan wordt op eigen terrein gerealiseerd, gedeeltelijk in een parkeergarage en is uitsluitend ten behoeve van bewoners van de woningen en gebruikers van de commerciële functie(s) toegankelijk. In de exploitatieovereenkomst is opgenomen dat de ontwikkelaar een exploitatiebijdrage betaalt op basis van het bepaalde in de Wro. Voor de grond die aan de ontwikkelaar wordt verkocht ten behoeve van het plan is een grondprijs berekend op basis van het programma. Intensivering in het programma leidt tot een verplichting tot bijbetaling. Verkoop van de (sociale) huurwoningen binnen 15 jaar na oplevering van de woningen zal leiden tot een bijbetaling. Bij woningverkoop met een verkoopprijs hoger dan € 175.000,- is Maasvallei een bijbetaling verschuldigd van 15% van het bedrag boven € 175.000,-.

4. Relatie met bestaand beleid

Huidig bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt nu nog het bestemmingsplan 'Heer-Scharn', welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht op 22 november 2011.



Gemeentelijke beleid

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan 'de Leim' zijn de 'Detailhandelsnota 2008' als uitgangspunten voor het nieuwe plangebied opgenomen, maar ook het 'Hogere Grenswaardenbeleid' en 'Beleid externe veiligheid'.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Voor het kunnen verstrekken van een omgevingsvergunning is een aanpassing nodig van het vigerende planologisch beleid.

6. Duurzaamheid en gezondheid

Bij het selecteren van de te gebruiken materialen, is duurzaamheid een uitgangspunt. Het gebouw voldoet aan de epc norm van 0,6, welke voornamelijk bereikt wordt door de zeer goede isolatie en duurzame installatie.

7. Personeel

Niet van toepassing

8. Informatie en automatisering

n.v.t.

9. (Duurzame) aanbestedingen

Niet van toepassing

10. IBOR beheersparagraaf

Niet van toepassing

11. Financiën

De grondexploitatie en de ontwikkeling van de uitbreiding winkelcentrum wordt voor eigen rekening en risico uitgevoerd door woningstichting Maasvallei samen met investeringsmaatschappij Noord West. Ten behoeve van deze ontwikkeling dienen de initiatiefnemers het gemeenteperceel Heer sectie A nummer 9570 groot 1080 m², te verwerven. Op basis van de financiële verordening vindt verkoop van gemeentelijk onroerend goed plaats op basis van een vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie.



In hoofdlijnen ziet de gemeentelijke grondexploitatie er als volgt uit:

Kosten:

Verwervingskosten (inbrengwaarde gemeentegrond)

Milieu

Planontwikkelingskosten

Overige kosten

Totale kosten € 360.000

Opbrengsten:

Opbrengst bouwterrein

Overige opbrengsten

Totale opbrengsten € 360.000

12. Voorstel

1. Vaststellen van de grondexploitatieopzet zoals aangegeven in paragraaf 11 van deze nota.
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro omdat het kostenverhaal anderszins (door middel van een exploitatieovereenkomst) verzekerd is;
3. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport ten behoeve van de ingekomen zienswijzen inzake het ontwerp van het bestemmingsplan 'De Leim', NL.IMRO.0935.bpDeLeim-ow01;
4. Het bestemmingsplan 'De Leim', NL.IMRO.0935.bpDeLeim-vg01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen;
5. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan 'De Leim' het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpDeLeim-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt.

13. Vervolg / Planning

Aangezien het plan gewijzigd is vastgesteld dient het raadsbesluit volgens artikel 3.8 lid 4 van de Wro onverwijld langs elektronische weg naar de inspecteur van de ruimtelijke ordening respectievelijk gedeputeerde staten van Limburg te worden gestuurd. Deze kunnen binnen 6 weken na de vaststelling een aanwijzing geven inhoudende dat een onderdeel geen deel blijft uitmaken van het plan.

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan dient in dit geval derhalve zes weken na de vaststelling te geschieden. Vanaf dat moment kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt, alsmede een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken gedurende de termijn van ter inzage legging (zes weken) beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kunnen belanghebbenden beroep indienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, voor zover dit



VOLGNUMMER
103-2012

betrekking heeft op die onderdelen van het bestemmingsplan, die gewijzigd zijn ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het plan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn tenzij er binnen de beroepstermijn beroep is ingesteld en een voorlopige voorziening is aangevraagd bij de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dit geval wordt de uitspraak van genoemde voorzitter afgewacht.

Het plan is onherroepelijk daags na de beroepstermijn indien geen beroep is ingesteld, dan wel zodra op het beroep afwijzend is beslist.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

In de raadsportefeuille ligt ter inzage:

1. De exploitatieovereenkomst;
2. Het zienswijzenrapport;
3. Het bestemmingsplan 'De Leim'.

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

103-2012

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 18 september 2012,
team Ontwerp , no. 2012-40863;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling

BESLUIT:

1. Vaststellen van de grondexploitatieopzet zoals aangegeven in paragraaf 11 van deze nota.
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro omdat het kostenverhaal anderszins (door middel van een exploitatieovereenkomst) verzekerd is;
3. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport ten behoeve van de ingekomen zienswijzen inzake het ontwerp van het bestemmingsplan 'De Leim', NL.IMRO.0935.bpDeLeim-ow01;
4. Het bestemmingsplan 'De Leim', NL.IMRO.0935.bpDeLeim-vg01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen;
5. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan 'De Leim' het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpDeLeim-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 23 oktober 2012.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit