

Aan: de gemeenteraad

Betreft: aanvulling op raadsvoorstel Maasterras fase 1, zaaknummer 2025-0048267

Datum: 19 juni 2025

Bijlagen: bijlagen 2 en 2.II aangepast

Geachte leden van de Raad,

Op 26 mei hebben wij uw Raad het voorstel gestuurd tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Maasterras fase 1.

Naar aanleiding van de technische raadsvragen door de Partij voor de Dieren is gebleken dat in het ontwerpbestemmingsplan standaardbepalingen zijn opgenomen voor bestaande bouw. Het betreft in artikel 15 (algemene bouwregels), de leden 15.1 bestaande bouwwerken, 15.2 herbouw en 15.3 ondergronds bouwen. Deze bepalingen behoren niet in een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe ontwikkelingen.

In aanvulling op het raadsvoorstel wordt voorgesteld de Staat van wijzigingen, opgenomen in bijlage 2 (nota zienswijzen en reacties) en bijlage 2.II (de regels na gewijzigde vaststelling) van het raadsvoorstel aan te vullen door te bepalen dat in artikel 15 de bepalingen 15.1 tot en met 15.3 komen te vervallen.

Het verzoek aan de gemeenteraad is om beide gewijzigde bijlagen toe te voegen aan het raadsvoorstel ter vervanging van de huidige bijlagen 2 en 2.II.

Toelichting op inhoud:

De bepalingen opgenomen in artikel 15.1 tot en met 15.3 kunnen conflicteren met de bepalingen die elders in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen.

Het betreft allereerst de bepaling van de minimale bouwhoogte die in het voorstel tot gewijzigde vaststelling op de planverbeelding voor de gehele bestemming Woongebied is opgenomen. Die bepaling is mede opgenomen om de woningen aan de Weeskinderendijk Noord en Oost weg te bestemmen en daarmee een titel tot onteigening te creëren. Artikel 15.1 daarentegen regelt dat voor bestaande bouwwerken de bestaande minimale en maximale bouwhoogte mag worden aangehouden. Daarmee zou de onteigeningstitel doorkruist worden. Door artikel 15.1 en 15.2 te schrappen wordt het conflict tussen de regels weggenomen en in overeenstemming gebracht met de bedoelingen van het plan.

De bouwbeperkingen voor ondergronds bouwen opgenomen in artikel 15.3 laten het bouwen onder peil toe tot maximaal 3,5 meter. Met het voorstel tot gewijzigde vaststelling gaat het bestemmingsplan uit van een verhoogd maaiveld en zal het peil gaan mee veranderen. Mogelijk dat daardoor een diepte van 3,5 meter onder peil niet meer voldoende is om de wijk te kunnen bouwen. Dit geldt met name voor de te bouwen parkeergarages onder maaiveld. Door artikel 15.3 te schrappen geldt er geen beperking meer om ondergronds te bouwen.

Het college van Burgemeester en Wethouders