



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

vrijgeven ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid - Schutterrijweg 1'

1. Aanleiding.

Aan de Schutterrijweg 1 (voormalig nummer 51) te Maastricht is een woonperceel gelegen. Deze woning is al vele jaren niet bestemd. In het bestemmingsplan "Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg" zoals dat op 22 november 2011 is vastgesteld is geprobeerd deze woning een positieve bestemming te geven. De bestemmingen Wonen en een deel van de bestemming Tuin van het perceel is echter bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State² vernietigd.

De vernietiging heeft betrekking op het volgende:

- Een deel van het hoofdgebouw is gelegen binnen de bestemming Tuin. Dit heeft de gemeenteraad niet beoogd.
- Er blijkt niet uit objectieve gegevens dat het voor het eerst bestemmen van deze woning niet leidt tot significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg & Jekerdal.

De vernietiging van de bestemming vormt de aanleiding dat voorliggend bestemmingsplan wordt opgesteld, zodat de woning positief bestemd kan worden. De woning zal worden herbouwd en er zal aansluitend een parkeervoorziening mogelijk worden gemaakt.

2. Relatie met bestaand beleid.

Door de vernietiging van de bestemmingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg" herleeft het bestemmingsplan "Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal en Cannerberg" uit 1978, welke in 1986 is herzien. Op basis van dat bestemmingsplan geldt de bestemming "Agrarisch met hoge landschappelijke waarden". Hierbinnen is de woning niet toegestaan.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Inmiddels zijn er plannen tot het bouwen van een nieuwe woning op deze plek.

De huidige woning dateert uit 1926 (de eerste bebouwing is dateert al van 1867) en de kwaliteit van het object is matig of zelfs schamel en de schaal is iel. Dit betekent dat het wooncomfort inmiddels niet meer van deze tijd is. Derhalve is nieuwbouw van de woning noodzakelijk.



De woning zal in een vergelijkbare maatvoering worden gerealiseerd als de huidige woning. Het voorziene woonoppervlak op de begane grond zal nagenoeg gelijk zijn aan het huidige woonoppervlak. In verband met de huidige eisen aan energiezuinigheid zullen de daken en muren dikker moeten worden uitgevoerd, vanwege het isolatiepakket dat moet worden aangebracht. Dat betekent dat hiermee de bebouwde oppervlakte beperkt toeneemt. Ter vergroting van het woonoppervlak, zal ondergronds een extra woonlaag worden gerealiseerd. Koekoeksopeningen zullen voor de daglichttoetreding zorgen. Er is geen sprake van dat dit ruimtelijk impact heeft op de directe omgeving. Ook worden er geen belangen van derden hier door geschaad.

De bestaande voetprint van de woning is voor het ontwerp als uitgangspunt genomen. De huidige woning bestaat echter uit wat onlogische verspringingen. Hiervoor zijn logische rechte lijnen in de plaats gekomen die daarmee zorgen voor een rustiger beeld. Aan de noordzijde (huidige achterzijde) zit bijvoorbeeld een verspringing. Daar is op maaiveldniveau een terras gesitueerd met daaronder de kelder van de woning. Deze inspronging vervalt in het nieuwe ontwerp, zodat bouwkundig een logische eenheid ontstaat, terwijl dit in het aanzicht vanuit de omgeving niet opvalt.

In de maatvoering zijn er beperkte verschillen. De bouwhoogte van de woning, die met plat dak wordt gerealiseerd, bedraagt 4 m, waar de huidige bouwhoogte 3,77 m is. Dit verschil wordt veroorzaakt door de benodigde dikkere isolatielaag. De bebouwde oppervlakte zal met ongeveer 25 m² toenemen door het tekenen van rechte lijnen bij de verspringingen en het toepassen van dikkere wanden in verband met een isolatiepakket.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

Niet van toepassing.

5. Personeel & Organisatie.

Niet van toepassing.

6. Informatie en automatisering.

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor I&A, dat wil zeggen er zijn géén gevolgen voor de informatiehuishouding, de bestaande soft- of hardware in onze organisatie, de bestaande bedrijfsprocessen of de huidige ICT infrastructuur.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

Niet van toepassing.

8. Beheersparagraaf IBOR.

Niet van toepassing.

9. Financiën

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als



het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro.

Voor dit bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan toegevoegd of een anterieure overeenkomst gesloten, omdat het kostenverhaal voor bouwplannen voor één woning waar aanpassing van het planologisch regime nodig is, geregeld wordt via de legesverordening.

10. Voorstel.

1. Kennis te nemen van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid - Schutterrijweg 1';
2. In te stemmen met het toezenden van het plan aan de in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde instanties zoals in de onderhavige nota beschreven;
3. Het ontwerp van het bestemmingsplan vrij te geven voor de zienswijzentermijn;
4. De raad te informeren middels een informatiebrief.

11. Vervolg / Planning.

Voor de te volgen procedure wordt het volgende traject voorzien:

- | | |
|---|------------|
| • behandeling ontwerpbestemmingsplan door B&W: | 03-02-2015 |
| • publicatie terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan in Staatscourant en De Ster: | 06-02-2015 |
| • terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan bij gemeenteloket: | 09-02-2015 |
| • datum waarop inzagetermijn ontwerpbestemmingsplan eindigt: | 23-03-2015 |
| • vaststelling door de gemeenteraad (geen zienswijzen): | mei 2015 |
| • vaststelling door de gemeenteraad (wel zienswijzen): | juni 2015 |