

## **Samenvatting**

De gemeente stemt in met het voorbereiden van een bestemmingsplan voor de monumentale hoeve Hagerhof in Amby. De eigenaar van een deel van de hoeve wenst een vrijstaande grondgebonden woning te realiseren aan het voetpad tussen de Cypressenhoven en de Hagenstraat. Op grond van het gemeentelijke en regionale woonbeleid is dit mogelijk wanneer gecompenseerd wordt. Deze compensatie vindt plaats door de onbeperkte harde plancapaciteit in de hoeve Hagerhof te beperken. In het nieuwe bestemmingsplan wordt daarom vastgelegd dat in totaal negen woningen in de monumentale hoeve aanwezig mogen zijn en wordt de bouwkevel aan het voetpad in planologische zin mogelijk gemaakt.

## **Beslispunten**

1. In te stemmen met het voorbereiden van een bestemmingsplan voor de monumentale hoeve Hagerhof in Amby.

## **Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 12 maart 2019:**

Conform.

## **1. Aanleiding**

De initiatiefnemer, eigenaar van een gedeelte van de monumentale hoeve Hagerhof, wenst een vrijstaande grondgebonden woning te realiseren aan het voetpad tussen de Cypressenhoven en deHagenstraat. Het geldende bestemmingsplan Amby biedt geen mogelijkheden aan dit voornemen medewerking te verlenen.

Gelet op het gemeentelijke en regionale woonbeleid is het voornemen niet rechtstreeks toegestaan. Het toevoegen van een woning binnen het zgn. "stadsrandmilieu" is alleen mogelijk indien daar het terugbrengen van harde plancapaciteit tegenover staat. De initiatiefnemer is bereid afstand te doen van de onbeperkte harde plancapaciteit die van toepassing is voor het hoevecomplex Hagerhof.

In het bestemmingsplan Amby is voor de monumentale hoeve Hagerhof een onbeperkte harde plancapaciteit opgenomen: het aantal woningen in het monumentale complex is in dit bestemmingsplan niet begrensd. Momenteel zijn binnen de muren van de Hagerhof vijf woningen aanwezig. Er staat in planologisch opzicht niets aan in de weg om in de kleine en grote schuur nog een fiks aantal woningen te realiseren. In het verleden, voordat de initiatiefnemer eigenaar werd, lagen er plannen om nog twaalf woningen toe te voegen binnen het bestaande complex. Indien een dergelijke aanvraag bij de gemeente wordt ingediend, dan is de gemeente gehouden om een omgevingsvergunning te verlenen, ook al leidt dit tot een toevoeging van twaalf woningen in het stadsrandmilieu.

Voorgesteld wordt om de onbeperkte harde plancapaciteit van de Hagerhof in te perken en in een nieuw bestemmingsplan vast te leggen dat er binnen de muren van het complex nog maximaal vier woningen mogen worden gerealiseerd, waardoor het totaal aantal woningen binnen de monumentale hoeve maximaal negen bedraagt. Bovendien wordt buiten de muren van het boerderijcomplex, maar wel op het bijbehorende perceel, een bouwmogelijkheid gecreëerd ten behoeve van één vrijstaande grondgebonden woning.

## **2. Context**

De initiatiefnemer heeft sinds 2011 plannen om een vrijstaande woning op zijn perceel te realiseren, tegenover het een aantal jaren geleden gerealiseerde zorgcentrum in Amby. In het raadsbesluit ten behoeve van de vaststelling van het (nog steeds geldende) bestemmingsplan Amby is door de raad in september 2011 aangegeven dat er geen bouwtitel in het bestemmingsplan zou worden opgenomen, maar is wel toegezegd dat het college van burgemeester en wethouders nader zou onderzoeken of het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel van de initiatiefnemer

mogelijk is. Indien zou blijken dat woningbouw ter plaatse niet op overwegende bezwaren stuit zou, aldus de raad, een afzonderlijke planologische procedure worden doorlopen.

Door het college is vervolgens in 2013 geconstateerd dat het realiseren van een vrijstaande woning vanuit ruimtelijk en beleidsmatig oogpunt niet op overwegende bezwaren stuit. Daarna is het volkshuisvestelijke beleid met betrekking tot het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad steeds strenger geworden. Vanaf 2016 zijn de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de gemeentelijke woningbouwprogrammering in kracht getreden.

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en in de gemeentelijke woningbouwprogrammering is opgenomen dat de woningvoorraad in de Maastrichtse stadsrandmilieus niet mag toenemen. Op deze hoofdregel zijn uitzonderingen van toepassing. Zo kan medewerking worden verleend aan het toestaan van nieuwbouw, mits er dan compensatie plaatsvindt door middel van saldering, bijvoorbeeld in de vorm van het schrappen van harde plancapaciteit.

Aan deze salderingsverplichting kan gevolg worden gegeven door het schrappen van de onbeperkte harde plancapaciteit in de Hagerhof. In een bestemmingsplan wordt dan vastgelegd hoeveel woningen ter plaatse maximaal aanwezig mogen zijn. Dit is in overeenstemming met het het beleid zoals vervat in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

De Hagerhof is een rijksmonument. Het toevoegen van één of meerdere woningen in een rijksmonument is in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vrijgesteld van compensatie. Het gaat hier echter niet om het toevoegen van woningen in een rijksmonument, maar om het realiseren van een vrijstaande woning naast een rijksmonument, in ruil waarvoor harde plancapaciteit in het rijksmonument wordt ingeleverd.

Bovendien is de compensatievrijstelling voor monumenten in de Structuurvisie opgenomen om het risico te voorkomen dat monumenten langdurig leeg staan en als gevolg daarvan dreigen te vervallen. Dit is in het onderhavige geval niet aan de orde: de Hagerhof is gerenoveerd, deels bewoond en in een uitstekende conditie.

### **3. Gewenste situatie**

De gemeente is van plan om een bestemmingsplan in procedure te brengen voor het monumentale complex Hagerhof, waarbij de onbeperkte harde plancapaciteit zoals opgenomen in het bestemmingsplan Amby wordt teruggebracht tot in totaal negen woningen binnen de muren van het monument en één vrijstaande woning op het bijbehorende perceel. Daarmee wordt gehandeld in

overeenstemming met de uitgangspunten en doelstellingen van het restrictieve beleid met betrekking tot nieuwbouw in stad en regio.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Niet van toepassing.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

#### **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing.

#### **8. Financiën**

Door de initiatiefnemer zijn in het verleden al veel kosten gemaakt, in de vorm van een stedenbouwkundig ontwerp, een ruimtelijke onderbouwing en een postzegel-bestemmingsplan, dat nooit in procedure is gebracht. Dit bestemmingsplan is inmiddels niet meer up-to-date en heeft behoefte aan aanpassing, zowel in de vorm van het actualiseren van de toelichting als voor wat betreft de planbegrenzing. Omdat het plan tevens een bijdrage levert aan de gemeentelijke inspanningen om de woonprogrammering planologisch te verankeren, wordt voorgesteld de kosten van het geactualiseerde bestemmingsplan (€ 5.000 - € 8.000) te betalen uit het budget voor bestemmingsplannen. Wettelijk verplicht kostenverhaal is niet aan de orde bij dit plan. De afwenteling van eventuele planschadekosten is per overeenkomst met de initiatiefnemer geregeld.

#### **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

#### **10. Participatie tot heden**

Het voornemen tot het verlenen van medewerking aan het realiseren van één vrijstaande grondgebonden woning en het beperken van de onbeperkte harde plancapaciteit in het complex Hagerhof is ambtelijk voorgelegd aan het subregionaal overleg Woningbouw Zuid-Limburg. De overige gemeenten binnen het subregionaal overleg hebben ingestemd met het voorstel.

## **11. Voorstel**

1. In te stemmen met het voorbereiden van een bestemmingsplan voor de monumentale hoeve Hagerhof in Amby.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Nadat het portefeuillehoudersoverleg van het subregionaal overleg Woningbouw Zuid-Limburg is geïnformeerd wordt gestart met de voorbereiding van het bestemmingsplan.