



Samenvatting

De gemeente legt het ontwerp van het bestemmingsplan Nieuwbouw woning Cypressenhoven zes weken ter inzage. De initiatiefnemer, eigenaar van een deel van de monumentale hoeve Hagerhof in Amby, wenst een vrijstaande woning te realiseren aan de Cypressenhoven.

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 voorliggend ontwerp van het bestemmingsplan Nieuwbouw woning Cypressenhoven;
2. In te stemmen met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure door het gedurende zes weken ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan Nieuwbouw woning Cypressenhoven en het houden van het reguliere vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 6 juli 2021:

Conform



1. Aanleiding

De initiatiefnemer, eigenaar van een gedeelte van de monumentale hoeve Hagerhof in Amby, wenst een vrijstaande grondgebonden woning te realiseren aan de Cypressenhoven. Het beoogde bouwperceel maakt deel uit van de tuin van de hoeve Hagerhof. 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 een beperking van de harde plancapaciteit tegenover staat. De initiatiefnemer is bereid afstand te doen van de onbeperkte harde plancapaciteit die van toepassing is voor de hoeve Hagerhof.

In het bestemmingsplan Amby is voor de monumentale hoeve Hagerhof een onbeperkte plancapaciteit opgenomen: het aantal woningen in dit monumentale complex is in het 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.

In het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan ‘Nieuwbouw woning Cypressenhoven’ wordt de onbeperkte harde plancapaciteit ingeperkt door te bepalen dat er binnen de muren van het complex maximaal negen woningen aanwezig mogen zijn. Dit betekent dat er nog vier woningen binnen de hoeve mogen worden gerealiseerd. Bovendien wordt buiten de muren van de voormalige hoeve, 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 Hagerpoort. In het raadsbesluit ten behoeve van de vaststelling van het 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 zou stuiten 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 van kracht geworden.

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.

In dit geval kan aan deze salderingsverplichting gevolg worden gegeven door het schrappen van de onbeperkte harde plancapaciteit in de hoeve Hagerhof in de vorm van het in het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwbouw woning Cypressenhoven' opnemen van een maximum aantal woningen dat in de voormalige hoeve aanwezig mag zijn.

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.

In 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeplan om een bouwmogelijkheid voor één vrijstaande woning mogelijk te maken in combinatie met het beperken van de harde plancapaciteit in de Hagerhof in een nieuw postzegelbestemmingsplan (collegevoorstel d.d. 12 maart 2019, 2019-07158).



3. Gewenste situatie

Het aantal woningen dat binnen de muren van de hoeve Hagerhof aanwezig mag zijn wordt beperkt tot negen. Het betreft hier alleen grondgebonden woningen; niet-grondgebonden woningen zijn binnen de hoeve Hagerhof niet toegestaan.

In de zuidoostelijke hoek van de bij de hoeve behorende tuin wordt een bouwmogelijkheid gecreëerd ten behoeve van één vrijstaande woning, met een bouwoppervlak van ten hoogste 225 m² in maximaal drie bouwlagen.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De nieuwbouwwoning wordt gasloos gerealiseerd/geëxploiteerd. Bij de bouw wordt gebruik 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 constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw wordt zoveel als mogelijk vermeden. Bovendien wordt het plan stikstofneutraal ontwikkeld, gerealiseerd en geëxploiteerd.

5. Effect op de openbare ruimte

N.v.t.

6. Personeel en organisatie

N.v.t.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

N.v.t.

8. Financiën

De initiatiefnemer heeft in het verleden een stedenbouwkundig ontwerp, een ruimtelijke onderbouwing en een bestemmingsplan laten opstellen. Het bestemmingsplan is nooit in procedure gebracht.

Dit bestemmingsplan was niet meer up-to-date en is inmiddels aangepast, zowel in de vorm van het actualiseren van de toelichting als voor wat betreft de planbegrenzing.

Omdat het plan van de initiatiefnemer tevens een bijdrage levert aan de gemeentelijke inspanningen om de woonprogrammering planologisch te verankeren heeft het college in 2019 besloten om de kosten voor het actualiseren van het bestemmingsplan voor haar rekening te nemen (collegenota 2019-07158). De kosten zijn geboekt ten laste van het uitbestedingsbudget ruimtelijke ordening (taakveld 8.1).



Wettelijk verplicht kostenverhaal is niet aan de orde bij dit plan. De afwenteling van eventuele planschadetekosten is per overeenkomst met de initiatiefnemer geregeld.

9. Aanbestedingen

N.v.t.

10. Participatie tot heden

De initiatiefnemer neemt voorafgaand aan de tervisielegging persoonlijk contact op met de twee burens om hen over het onderhavige plan te informeren.

11. Voorstel

1. In te stemmen met het voorliggend ontwerp van het bestemmingsplan Nieuwbouw woning Cypressenhoven;
2. In te stemmen met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure door het gedurende zes weken ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan Nieuwbouw woning Cypressenhoven en het houden van het reguliere vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het plan wordt in het kader van het reguliere vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor advies voorgelegd aan de provincie, het waterschap en de brandweer. Tevens wordt het plan gedurende zes weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder mondeling dan wel schriftelijk een zienswijze indienen.