



## Samenvatting

Het college vraagt de raad om het bestemmingsplan *Nieuwbouw woning Cypressenhoven* vast te stellen.

De eigenaar van de monumentale hoeve Hagerhof in Amby wil een vrijstaande grondgebonden woning realiseren op de hoek van de Cypressenhoven en het voetpad dat parallel loopt aan het verzorgingshuis Hagerpoort. Op grond van het gemeentelijke en regionale woonbeleid is dit mogelijk wanneer in ruil daarvoor compensatie plaatsvindt. Deze compensatie vindt plaats door nog maar vier aanvullende woningen mogelijk te maken in de monumentale hoeve Hagerhof. In dit bestemmingsplan is daarom vastgelegd dat in totaal negen woningen in het voormalige hoevecomplex aanwezig mogen zijn en wordt de bouw van de vrijstaande grondgebonden woning planologisch mogelijk gemaakt.

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beoordeeld in het als bijlage toegevoegde *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Nieuwbouw woning Cypressenhoven* en gaf geen aanleiding tot het aanpassen van het onderhavige bestemmingsplan.

## Beslispunten

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze, zoals opgenomen in het Zienswijzenrapport bestemmingsplan Nieuwbouw woning Cypressenhoven;
2. Het bestemmingsplan *Nieuwbouw woning Cypressenhoven* ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 19 oktober 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 voormalige 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 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. Vervolgens is het volkshuisvestelijke beleid met betrekking tot het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad in zgn. “stadsrandmilieus” echter steeds strenger geworden, waarbij als hoofdregel geldt 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).

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan, dat m.i.v. 15 juli tot en met 25 augustus 2021 ter visie lag, is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. Voor de inhoudelijke aspecten wordt verwezen naar het *Zienswijzenrapport*



*bestemmingsplan Nieuwbouw woning Cypressenhoven*, dat als bijlage deel uitmaakt van het raadsbesluit.

Verder heeft de provincie Limburg naar aanleiding van het ontwerp van het bestemmingsplan schriftelijk aangegeven geen bedenkingen te hebben tegen het plan.

### **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 bouwooppervlak van ten hoogste 225 m<sup>2</sup> 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 planschadeposten is per overeenkomst met de initiatiefnemer geregeld.

## **9. Aanbestedingen**

N.v.t.

## **10. Participatie tot heden**

De initiatiefnemer staat in persoonlijk contact met omwonenden en heeft hen geïnformeerd over de planvorming.

## **11. Voorstel**

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze, zoals opgenomen in het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Nieuwbouw woning Cypressenhoven*;
2. Het bestemmingsplan *Nieuwbouw woning Cypressenhoven* ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

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

Na de vaststelling wordt het besluit bekendgemaakt en wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan en het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de bovenvermelde beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het bestemmingsplan treedt niet in werking indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat door de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op dit verzoek om voorlopige voorziening is beslist.