



Raadsvergadering	
Volgnummer	26-2023
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2023.01393
Collegevergadering	21 maart 2023
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	EJMW Waterval Telefoonnummer: 043-350 5439 Etienne.Waterval@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 raadsbesluit Bijlage 2 zienswijze Bijlage 3* * zie hiervoor de website <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> onder plannaam nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd

## AAN DE GEMEENTERAAD

### Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan “Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd” vast te stellen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. Het college van burgemeester en wethouders stelt voor om de zienswijze ongegrond te verklaren en om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

### Beslispunten

1.Het bestemmingsplan “Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd” ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.



2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd” het digitale bestand o\_NL.IMRO.0935. bpWoningRijksweg-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De vaststelling van het bestemmingsplan “Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd” op de gebruikelijke wijze bekend te maken.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **1. Aanleiding, bevoegdheden en context.**

Het perceel met kadastrale aanduiding Heer A 10510 (1180 m<sup>2</sup>) is in 2010 door de initiatiefnemers aangekocht als bouwkaavel. In het destijds geldende bestemmingsplan ‘De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal’ (vastgesteld op 3 oktober 2000) was het perceel bestemd tot ‘Woondoeleinden’. Op basis van deze bestemming was de realisering van een nieuwe woning toegestaan.

In het op 29 mei 2012 vastgestelde (gelijknamige) bestemmingsplan ‘De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal’ was – als uitvloeisel van het destijds restrictieve nieuwbouwbeleid van de gemeente, de regio en de provincie – deze bouwtitel voor het perceel met kadastrale aanduiding Heer A 10510 (1180 m<sup>2</sup> groot) van de initiatiefnemers niet langer opgenomen. Aan het perceel was een bestemming ‘Groen’ toegekend. Vanwege het wegbestemmen van de bouwmogelijkheid heeft de initiatiefnemer een verzoek om toekenning van een tegemoetkoming in de planschade ingediend.

#### *Procedure planschade*

Het college heeft bij besluit van 10 maart 2020 dit verzoek om een tegemoetkoming in planschade afgewezen. Het daartegen ingediende bezwaar is bij besluit d.d. 15 september 2020, op advies van een planschade-deskundigenbureau, ongegrond verklaard. Daartegen is beroep aangetekend. De rechtbank heeft op 7 september 2022 uitspraak gedaan en het beroep gegrond verklaard. Het besluit van 15 september 2020 is daarmee vernietigd en het College dient een nieuw besluit op bezwaar te nemen.

De initiatiefnemers zijn gevraagd ermee in te stemmen dat de nieuwe beslissing op bezwaar tot 7



weken na een besluit in de bestemmingsplanprocedure wordt aangehouden. Initiatiefnemers hebben op 13 maart 2023 ingestemd met aanhouding van de nieuwe beslissing op bezwaar in de planschadeprocedure tot 7 weken na een definitief besluit in de bestemmingsplanprocedure.

Gedurende de beroepsprocedure in de planschadezaak bleek in overleg met de toenmalig wethouder Krabbendam dat er toch kan worden meegewerkt aan herstel van de bouwtitel, omdat inmiddels het woonbeleid was gewijzigd (niet langer restrictief). Initiatiefnemers hebben daarop een aanvraag tot bestemmingsplanherziening ingediend. Teneinde de verloren gegane bouwtitel te herstellen, hebben wij op 6 december 2022 vervolgens het ontwerp-bestemmingsplan “Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd” vrijgegeven om de formele procedure te starten. Gedurende de periode van 15 december 2022 tot en met 25 januari 2023 heeft het plan ter inzage gelegen.

Met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan merken wij op dat er 1 zienswijze bij uw raad is ingediend. In paragraaf 3 reageren wij op de ontvangen zienswijze.

Bij de toelichting van het bestemmingsplan behoort overigens een stikstofberekening. Deze was uitgevoerd voor de gebruiksfase (bijlage 3, plantoelichting). Uit de berekeningen blijkt dat er vanwege het project geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet benodigd voor de realisatie van het project.

Met de Porthos uitspraak van 2 november 2022 is de zogenoemde ‘bouwrijtelling’ door de Raad van State vernietigd. Dit zou betekenen dat ook bij projecten de bouwfase qua tijdelijke stikstofdepositie doorgerekend zou moeten worden. De gemeente heeft daarop zelf een Aerius berekening opgesteld; deze laat ook tijdens de bouwfase geen toename van stikstofdepositie op Natura 2000 gebied zien (bijlage 6, plantoelichting). Hierbij speelt een rol dat vanwege de directe ligging aan de Rijksweg het bouwverkeer direct in het heersend verkeersbeeld zal zijn opgenomen en niet meer onderscheidend is.

## **2. Gewenste situatie.**

Het bestemmingsplan ‘Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd’ voorziet in herstel van een verloren gegane bouwtitel. In het nu geldende bestemmingsplan ‘De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal’ vastgesteld op 29 mei 2012 is immers niet de juiste bestemming ‘Woondoeleinden’ overgenomen



van het destijds geldende bestemmingsplan 'de Heeg- Eyldergaard -Vroendaal', vastgesteld op 3 oktober 2000.

Om alsnog de bouw van een woning op het betreffende perceel mogelijk te maken is de bestemming 'Wonen' opgenomen in het nieuwe (postzegel) bestemmingsplan.

#### **Indicatoren.**

Niet van toepassing

#### **3. Argumenten.**

Zoals aangegeven in paragraaf 1 heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende de periode 15 december 2022 tot en met 25 januari 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één schriftelijke zienswijze ingediend door:

1. Omwonende, ingekomen middels mailbericht op 17 januari 2023, kenmerk 2023.00266.

Hieronder wordt ingegaan op zienswijze 1.

*Standpunt met betrekking tot de ingediende zienswijze*

#### **ZIENSWIJZE**

Zienswijze: Reclamant stelt het volgende; aanvrager had er belang bij een woning te bouwen naast zijn autobedrijf. Nu dit autobedrijf echter geheel is verplaatst naar een andere locatie is dit geen geldige reden om het betreffende perceel weer als bouwgrond te verklaren.

Te meer omdat de kans groot is dat er na de bestemmingsplan wijziging ook de bouwplannen voor dit perceel wijzigen, al dan niet in combinatie met het grotere bedrijfsterrein van de voormalige autohandel.

#### **Reactie:**

Primair merken wij op dat, gezien de inhoud van de zienswijze, het persoonlijk belang van reclamant (woonachtig aan de overzijde van de Rijksweg op circa 70 m van het plangebied) voor ons niet (geheel) duidelijk is. Niettemin gaan wij hierna inhoudelijk in op de aangedragen punten in de zienswijze.



Op grond van het vigerende bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal rust op de gronden ten noorden van het plangebied ( ter plaatse van de percelen met kadastrale nummers 10779, 10780, 10266, 10778 en 10777) de bestemming Bedrijf met functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf- auto(demontage)bedrijf”. Deze bestemming, die ter plekke een auto(demontage)bedrijf toestaat, is niet aangepast en volgens KvK gegevens is er ter plaatse ook nog steeds een autohandel – en reparatiebedrijf hier gevestigd Ook met een eventuele verplaatsing van het nu gevestigde bedrijf, zou er op grond van deze vigerende bestemming er nog steeds een auto(demontage)bedrijf op deze plek mogelijk zijn.

De woning die krachtens het bestemmingsplan Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd mogelijk wordt gemaakt, houdt echter geen verband met een aanwezige (of toekomstige) autohandel- en reparatiebedrijf. Er wordt immers geen bedrijfswoning in juridisch planologisch opzicht mogelijk gemaakt, maar een reguliere woning.

In het verleden was dit overigens ook het geval. Immers in het destijds geldende bestemmingsplan ‘De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal’ (vastgesteld op 3 oktober 2000) was het perceel bestemd tot ‘Woondoeleinden’ en was er geen sprake van een bedrijfswoning.

Verder stelt reclamant dat het voorliggende bestemmingsplan geen doorgang kan vinden omdat er nu al rekening mee zou moeten worden gehouden dat de bouwplannen voor zowel het onderhavige plangebied als de bestemming Bedrijf met functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf- auto(demontage)bedrijf” in gezamenlijkheid kunnen wijzigen. Hiertegen brengen wij in dat de aanvraag van initiatiefnemer tot bestemmingsplanherziening uitsluitend betrekking heeft op het perceel met kadastraal nummer Heer A 10510 en niet op een groter gebied. Bouwplannen voor een groter gebied zijn verder niet dusdanig concreet en uitgewerkt dat om die reden afgezien zou moeten worden van voorliggende bestemmingsplanherziening.

#### **4. Alternatieven.**

Niet van toepassing.

#### **5. Financiën.**

##### *Plankosten*

De ontwikkelaar heeft voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een ontwerpbestemmingsplan laten maken inclusief alle noodzakelijke onderzoeken en heeft dit ter



toetsing voorgelegd aan de gemeente. In het verleden is reeds afgesproken dat de gemeente, omwille van coulance, een deel van de kosten voor haar rekening zal nemen. De kosten in relatie tot de bestemmingsplanprocedure zijn tot nog toe inderdaad voor 50% door de gemeente feitelijk vergoed.

Hoewel het hier een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening betreft, is afgezien van kostenverhaal. Dit houdt, los van de voorgeschiedenis, ermee verband dat het wettelijk bepaalde drempelbedrag voor kostenverhaal in dit geval niet wordt gehaald.

#### *Planschade*

De initiatiefnemers zijn verzocht een planschadeverhaalsovereenkomst te tekenen. Hiermee is door hen ingestemd.

#### **6. Vervolg.**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Er staat nog beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### **7. Participatie**

Het plan doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake



Bijlage 1.

## DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.21 maart 2023, organisatieonderdeel BO Ruimte, no.2023.01393;

gelet op Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

### BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan "Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan "Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd" het digitale bestand o\_NL.IMRO.0935. bpWoningRijksweg-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De vaststelling van het bestemmingsplan "Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd" op de gebruikelijke wijze bekend te maken.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

{{(esl:Signer1:Signature:size(200,50))}}

de voorzitter,

{{(esl:Signer2:Signature:size(200,50))}}