

VOLGNUMMER  
102-2015

DATUM  
25 augustus 2015

ORGANISATIEONDERDEEL  
BO-Ruimte

CORRESPONDENTIENUMMER  
2015-28970

BIJLAGEN  
Div.

STELLER  
Nutters/350 5038  
peter.nutters@maastricht.nl

ONDERWERP RAADSVORSTEL  
vaststellen bp Buitengebied Zuid - Schutterijweg 1

## AAN DE GEMEENTERAAD,

### 1. Samenvatting

#### Algemeen

Aan de Schutterijweg 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 State vernietigd.

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. De gemeente is bereid hieraan medewerking te verlenen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de gewenste bestemmingen planologisch mogelijk. Hiervoor wordt het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied herzien.

#### Ontwerpplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid - Schutterijweg 1' heeft met ingang van 9 maart 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Maastricht kenbaar maken.

Er zijn twee zienswijzen tegen het ontwerp van het bestemmingsplan ingediend. In de als bijlage opgenomen zienswijzenrapportage zijn de reacties op deze zienswijzen opgenomen.

### 2. Beslispunten

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport 'ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid – Schutterijweg 1', NL.IMRO.0935.bpBGZuidSchutterij-ow01;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid – Schutterijweg 1', NL.IMRO.0935.bpBGZuidSchutterij-vg01 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen;
3. Dat voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid – Schutterijweg 1' de volgende ondergrond is gebruikt: o\_NL.IMRO.0935.bpBGZuidSchutterij-ow01.dwg;

Raadsvoorstel



4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal voor bouwplannen voor één woning waar aanpassing van het planologisch regime nodig is, geregeld wordt via de legesverordening.

### 3. Aanleiding

#### Algemeen

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 State vernietigd.

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. De gemeente is bereid hieraan medewerking te verlenen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de gewenste bestemmingen planologisch mogelijk. Hiervoor wordt het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied herzien.

#### Ontwerpplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid - Schutterrijweg 1' heeft met ingang van 9 maart 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Maastricht kenbaar maken.

Er zijn twee zienswijzen tegen het ontwerp van het bestemmingsplan ingediend. In de als bijlage opgenomen zienswijzenrapportage zijn de reacties op deze zienswijzen opgenomen.

### 4. 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.

### 5. 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 verspringen. 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 inspruing 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. De bebouwde oppervlakte zal met ongeveer 25 m<sup>2</sup> toenemen door het tekenen van rechte lijnen bij de verspringen en het toepassen van dikkere wanden in verband met een isolatiepakket.

#### **6. Duurzaamheid en gezondheid**

Niet van toepassing.

#### **7. Personeel**

Niet van toepassing.

#### **8. Informatie en automatisering**

Dit raadsvoorstel vereist geen ingrijpende aanpassingen in de informatiehuishouding, de bestaande soft- of hardware, de bedrijfsprocessen of de ICT infrastructuur.

#### **9. (Duurzame) aanbestedingen**

Niet van toepassing.

#### **10. IBOR beheersparagraaf**

Niet van toepassing.

#### **11. 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.

## 12. Voorstel

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport 'ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid – Schutterijweg 1', NL.IMRO.0935.bpBGZuidSchutterij-ow01;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid – Schutterijweg 1', NL.IMRO.0935.bpBGZuidSchutterij-vg01 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen;
3. Dat voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid - Schutterijweg 1' de volgende ondergrond is gebruikt: o\_NL.IMRO.0935.bpBGZuidSchutterij-ow01.dwg;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal voor bouwplannen voor één woning waar aanpassing van het planologisch regime nodig is, geregeld wordt via de legesverordening.

## 13. Vervolg / Planning

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk.

In beginsel wordt het besluit tot vaststelling binnen twee weken bekend gemaakt. Indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt. Het college van burgemeester en wethouders zenden het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg aan gedeputeerde staten en de inspecteur. In het onderhavige geval wordt de gemeenteraad verzocht het bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Voorafgaande aan de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt de kennisgeving gepubliceerd in de Staatscourant, Maastricht1 en op de gemeente website.



VOLGNUMMER  
102-2015

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Degene die tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt aan de raad, alsmede een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken, kan gedurende de termijn van de terinzagelegging beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake.

In de raadsportefeuille liggen ter inzage:

1. het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid - Schutterijweg 1';  
[www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0935.bpBGZuidSchutterij-ow01](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0935.bpBGZuidSchutterij-ow01)
2. de ingediende zienswijzen;
3. de zienswijzenrapportage.

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

102-2015

## DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 25 augustus 2015,  
organisatieonderdeel BO-Ruimte, no.2015-28970;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid - Schutterijweg 1' met  
ingang van 9 maart 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen,  
waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot  
het ontwerp kenbaar te maken;

dat er binnen deze termijn van twee reclamant zienswijzen zijn ontvangen;

dat, zoals blijkt uit het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, inclusief het  
zienswijzenrapport, dat wordt geacht van dit besluit deel uit te maken, geen aanleiding is  
gevonden het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen;

### BESLUIT:

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het  
zienswijzenrapport 'ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid - Schutterijweg  
1', NL.IMRO.0935.bpBGZuidSchutterij-ow01;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid - Schutterijweg 1',  
NL.IMRO.0935.bpBGZuidSchutterij-vg01 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp van  
het bestemmingsplan vast te stellen;
3. Dat voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid - Schutterijweg 1' de volgende  
ondergrond is gebruikt: o\_NL.IMRO.0935.bpBGZuidSchutterij-ow01.dwg;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal voor bouwplannen voor één  
woning waar aanpassing van het planologisch regime nodig is, geregeld wordt via de  
legesverordening.

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

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit