

Zienswijzenrapport

**bestemmingsplan Nieuwbouw woning
Cypressenhoven**

Inleiding en ontvankelijkheid

Het ontwerp van het bestemmingsplan Nieuwbouw woning Cypressenhoven heeft van 15 juli tot en met 25 augustus 2021 ter inzage gelegen.

In deze periode is aan eenieder de gelegenheid geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan kenbaar te maken. Gedurende deze periode is, gedateerd 28 juli 2021, één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is daarmee ontvankelijk. Van de mogelijkheid om mondeling zienswijzen kenbaar te maken is geen gebruik gemaakt.

In verband met de bescherming van de privacy van de indiener van de zienswijze is in dit zienswijzenrapport de naam van de indiener geanonimiseerd.

Zienswijze en beantwoording

De afzonderlijke punten van de zienswijze zijn hieronder opgenomen; de beantwoording volgt *cursief* na ieder punt.

1. Hoewel de kavel aan de Cypressenhoven geen mogelijkheid biedt voor het realiseren van nieuwbouw conform het bestemmingsplan Amby, is de gemeente voornemens dit alsnog toe te staan door het inleveren van woningcapaciteit in de hoeve Hagerhof. Reclamant is verbaasd dat de gemeente toch een uitzondering creëert op het eigen beleid, waarin de gemeente beoogt om uitbreiding van het aantal woningen in stadsrandmilieus te voorkomen.

Antwoord:

Zoals reclamant terecht opmerkt biedt het vigerende bestemmingsplan Amby geen mogelijkheid tot nieuwbouw ter plaatse. Dit vloeit voort uit het restrictieve woningbeleid dat door de gemeente en de provincie jarenlang is gevoerd, waarbij het in zgn. "stadsrandmilieus" alleen mogelijk was een woning toe te voegen indien daar een beperking van de harde plancapaciteit tegenover stond. Per saldo werd zo voorkomen dat het aantal woningen in stadsrandmilieus zou stijgen. Dit rigide woningbeleid is ontstaan als reactie op de krimp van de Zuid-Limburgse bevolking en het tegengaan van de verwachte grootschalige leegstand van woningen als gevolg daarvan. Het beleid heeft daarmee niet een stedenbouwkundige maar een volkshuisvestelijke aanleiding en achtergrond.

De initiatiefnemer van het nieuwbouwplan, die tevens eigenaar is van een groot deel van de Hagerhof, is bereid om – in ruil voor het verwerven van een bouwtitel op zijn perceel – afstand te doen van de onbeperkte harde plancapaciteit die van toepassing is voor de hoeve Hagerhof.

Momenteel zijn binnen de muren van de Hagerhof vijf woningen aanwezig. In het bestemmingsplan Amby is het aantal woningen in het voormalige hoevecomplex echter niet begrensd. In de grote en de kleine schuur kan op basis van het bestemmingsplan nog een flink aantal woningen worden gerealiseerd.

In het nu voorliggende bestemmingsplan Nieuwbouw woning Cypressenhoven wordt de onbeperkte harde plancapaciteit ingeperkt door te bepalen dat er binnen de muren van de Hagerhof maximaal negen woningen aanwezig mogen zijn, hetgeen betekent dat er nog maximaal vier woningen in de voormalige hoeve mogen worden gerealiseerd. Buiten de muren, op het perceelsgedeelte aan de Cypressenhoven, wordt bovendien een bouwmogelijkheid gecreëerd voor één vrijstaande grondgebonden woning.

De gemeente creëert hiermee, in tegenstelling tot hetgeen door reclamant wordt gesteld, geen uitzondering op het eigen beleid, gelet op het feit dat dit beleid voorziet in de mogelijkheid om een nieuwbouwwoning te realiseren in combinatie met een beperking van harde plancapaciteit.

Deze zienswijze is ongegrond.

2. Er wordt afbreuk gedaan aan het monumentale karakter van de hoeve Hagerhof, daar de aangrenzende boomgaard ongebreideld als bouwterrein wordt benut. Het "groene" karakter van dit gedeelte van de wijk brokkelt steeds verder af door de oprukkende bebouwing.

Antwoord:

De bouwkaavel is in de uiterste zuidoostelijke hoek van de boomgaard gelegen. Dit gedeelte van het perceel is door een strook grond met een breedte van ca. 3 meter en een lengte van ca. 15 meter, begrensd door het perceel van reclamant enerzijds en het perceel van de aan de

Hagenstraat gelegen villa anderzijds, verbonden met de rest van het perceel. Qua beleving is deze bouwkavel een op zichzelf staand grondstuk, zonder visuele relatie met het overige deel van het bij de Hagerhof behorende perceel. Het "groene" karakter van dit deel van Amby is al eerder ingrijpend veranderd als gevolg van de nieuwbouw van de woongebieden Hagerhof en Ambyerveld, waardoor deze locatie niet meer aan de stadsrand is gelegen. Het beoogde bouwperceel is daarmee een groen restperceel geworden, zonder stedenbouwkundige functie en zonder onderdeel van de stedelijke groenstructuur te zijn. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het realiseren van een vrijstaande nieuwbouwwoning ter plaatse.

Deze zienswijze is ongegrond.

3. De weg Cypressenhoven is eigenlijk geen openbare straat, maar dient eigenlijk betiteld te worden als "eigen weg". De gehele infrastructuur aldaar is eigendom van woningstichting Maasvallei Maastricht. Indien het betreffende perceel gebruik wil maken van deze weg zal er eerst een recht van overpad gevestigd moeten worden.

Antwoord:

Zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn ervan op de hoogte dat de weg Cypressenhoven in eigendom is van Maasvallei. De initiatiefnemer heeft Maasvallei geïnformeerd over het geprojecteerde bouwperceel en heeft ten behoeve van de ontsluiting van het perceel afspraken gemaakt met de woningstichting.

Deze zienswijze is ongegrond.