



Raadsvergadering	16 november 2021
Volgnummer	99-2021
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Nieuwbouw woning Cypressenhoven
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2021.29080
Collegevergadering	19-10-2021
Portefeuillehouder	Wethouder [REDACTED]
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	[REDACTED]
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Bestemmingsplan Nieuwbouw woning Cypressenhoven, verbeelding bijlage 3 Bestemmingsplan Nieuwbouw woning Cypressenhoven, regels bijlage 4 Bestemmingsplan Nieuwbouw woning Cypressenhoven, toelichting bijlage 5 Zienswijzenrapport bestemmingsplan Nieuwbouw woning Cypressenhoven

### AAN DE GEMEENTERAAD

#### Samenvatting

Als de raad instemt met dit voorstel zal het bestemmingsplan *Nieuwbouw woning Cypressenhoven* worden vastgesteld.

Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk een vrijstaande grondgebonden woning te 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 kan dit 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 plaats van een onbeperkt aantal woningen, 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. te bepalen dat het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Nieuwbouw woning Cypressenhoven* en het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaken van het raadsbesluit;
2. het bestemmingsplan *Nieuwbouw woning Cypressenhoven* (digitaal bekend als NL.IMRO.0935.bpCypressenhoven.vg01) vast te stellen.

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

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.

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 uw 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 de “stadsrandmilieus” echter strenger geworden: 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 op grond van het bestemmingsplan Amby 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. Gewenste situatie.**

Zoals in het vorige hoofdstuk reeds is aangegeven wordt de onbeperkte harde plancapaciteit in de voormalige hoeve Hagerhof, in overeenstemming met het gemeentelijke woonbeleid, ingeperkt door te bepalen dat er nog maximaal vier woningen mogen worden gerealiseerd in het hoevecomplex. Buiten de muren van de voormalige hoeve, op een reeds door bebouwing omringd gedeelte in de zuidoostelijke hoek van het bijbehorende terrein, wordt bovendien een bouwmogelijkheid gecreëerd



ten behoeve van één vrijstaande grondgebonden woning met een bouwoppervlak van ten hoogste 225 m<sup>2</sup> in ten hoogste drie bouwlagen.

### **3. Argumenten.**

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.

### **4. Alternatieven.**

Niet van toepassing.

### **5. 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, is 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.

### **6. Vervolg.**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 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 bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

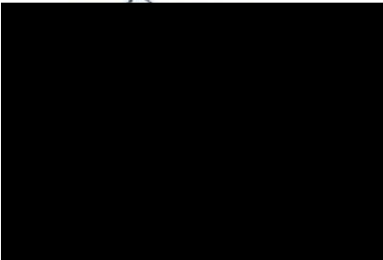
Na afloop van de bovenvermelde beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het bestemmingsplan treedt niet in werking indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan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

## 7. Participatie

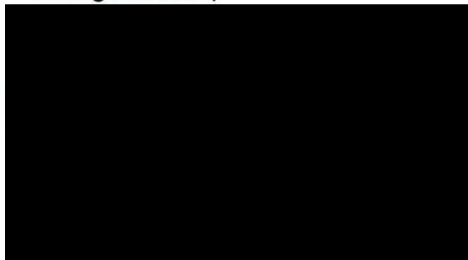
Gelet op de kleine schaal van het bouwplan en het geringe aantal omwonenden is afgezien van het organiseren van een formele infoavond en heeft de initiatiefnemer middels persoonlijk contact de omwonenden geïnformeerd over de planvorming.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i.,



De Burgemeester,



Raadsvoorstel



Bijlage 1.

## DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 oktober 2021;  
organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2021.29080;

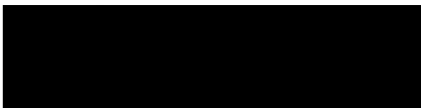
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

### BESLUIT:

1. te bepalen dat het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Nieuwbouw woning Cypressenhoven* en het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaken van het raadsbesluit;
2. het bestemmingsplan *Nieuwbouw woning Cypressenhoven* (digitaal bekend als NL.IMRO.0935.bpCypressenhoven.vg01) vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 16 november 2021.

de griffier,



de voorzitter,

