



Gemeenteraad van de Gemeente Maastricht
t.a.v. afdeling Griffie
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Gulpen, 04 maart 2020

Rijksweg 4
6271 AE Gulpen
T 043 323 35 11

info@klement2.com
www.klement2.com

IBAN NL62 ABNA 0537 2583 88
KVK 61719765
BTW NL 854460500B01

Geachte raadsleden,

Langs deze weg verzoeken wij de gemeenteraad van Maastricht om haar medewerking voor het wijzigen van de bestemming van het perceel, gelegen aan de Postbaan 21a te Maastricht van de vigerende bestemming "Agrarisch" naar "Wonen".

Omdat het overleg op ambtelijk niveau in een impasse is geraakt en de gemeenteraad het bevoegd orgaan is om een bestemming te wijzigen, richten wij ons tot U.

Postbaan 21a

In eerdere correspondentie met betrekking tot een bestemmingswijziging van dit perceel is ambtelijk het standpunt ingenomen om medewerking te verlenen aan een wijziging van de bestemming, zij het voor een deel van het perceel.

Echter, de voorwaarden die aan deze medewerking worden gekoppeld, specifiek de voorwaarde voor sloop van een deel van de bestaande bijgebouwen, is voor onze opdrachtgever niet acceptabel, omdat dit leidt tot een kapitaalvernietiging die niet in verhouding staat tot het onderhavige verzoek. Daarnaast is de, door de betreffende ambtenaar bepaalde oppervlakte aan bijgebouwen, in strijd met de definitie van hoofd- en bijgebouwen die in het betreffende bestemmingsplan "Maastricht Noordwest" wordt gehanteerd.

Door een omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar "wonen" vindt er een planologische verbetering plaats, onder andere omdat een toekomstige bedrijfsvestiging op deze locatie hiermee wordt uitgesloten. Bijkomend aspect is dat het woonhuis, ná de bestemmingswijziging, eenvoudiger op de particuliere woningmarkt kan worden aangeboden.

Daarnaast vindt er ter plaatse ook een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats, omdat de aanwezige overkapping (150m²) aan de achterzijde van het perceel, zoals aangegeven, zal worden afgebroken. Verdere afbraak van de bestaande (en vergunde) bijgebouwen betekent echter een dermate grote kapitaalvernietiging dat dit voor de aanvrager niet in verhouding staat tot het eventuele voordeel van een bestemmingswijziging.

Op grond van de definities uit het bestemmingsplan "Maastricht Noordwest (2018)" en met inachtneming van de door de gemeente Maastricht verleende vergunningen, zijn de gebouwen op het

perceel aan de Postbaan 21a (in totaal 545 m²) te verdelen in hoofdgebouwen (90m²), bijgebouwen tbv wonen (95m²), loods (210m² /vml agrarisch) en overkapping (150m²/vml agrarisch).

Langs deze weg verzoeken wij u dan ook om medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging van het agrarische perceel aan de Postbaan 21a te Maastricht in de bestemming "Wonen", zonder dat hiervoor bijbehorende bouwwerken afgebroken moeten worden.

Wij hopen op korte termijn uw reactie tegemoet te zien en bedanken U bij voorbaat voor uw medewerking in deze.

Met vriendelijke groeten,


Maurice Eijpe
Klement² Rentmeesters

Bijlage:

- situatiefoto gebouwen

BESTEMMINGSPANWIJZIGING POSTBAAN 21A te MAASTRICHT

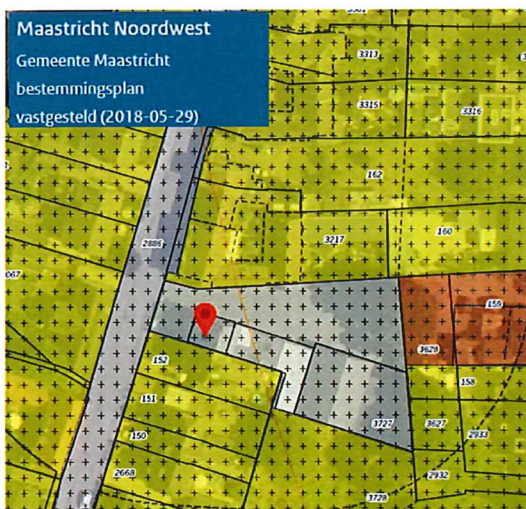


Overzicht van functies op grond van de definities uit het **bestemmingplan Maastricht Noord** en de verleende vergunning d.d. 04-10-1984

Woonfunctie (bgg) ca 90 m²
 Bijbehorende bouwwerken ca. 95 m² (kantoor, berging en garage)

Loods (agrarisch) ca. 210 m²
 Overkapping ca. 150 m² wordt GESLOOPT

Totale oppervlakte bestemming Wonen ca. 600 m²
 Percentage bebouwing bestemmingsvlak ca. 33 % (waarvan de bijgebouwen ca. 16%)



Huidige situatie



beoogde situatie

Totale oppervlakte
 bijgebouwen 95 m²
 Oppervlakte
 best. "Wonen" 600 m²
 totaal 33% bebouwd