



**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 13-06-2024
No. 2024.02048
Portefeuillehouder: Mackus
Team: Cerk**

Aan het college van B&W van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 13 juni 2024

Betreft: Schriftelijke vragen inzake nieuwbouw aan Ursulinenweg 7 deel 4

Geacht college,

In het Gemeenteblad nummer 5636 dd. 3 januari 2024 wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning gemeld in het kader van de sloop van het pand Ursulinenweg 7, een karakteristiek pand ouder dan 1728. Na de sloop zal op deze locatie een vijfmaal zo grote villa verrijzen.

Op 27 mei 2024 (uw referentie 2024-01453) heeft u de Liberale Partij Maastricht laten weten dat voor de verlening van deze omgevingsvergunning geen VVGB van de gemeenteraad vereist is. U betoogt: "Er is sprake van het vervangen van een woning die planologisch juridisch is toegestaan ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied St. Pietersberg-Jekerdal-Cannerberg (vastgesteld door de raad op 22 november 2011)."

Dit antwoord klopt volgens ons niet.

Inleiding vraag 1

Het is onbegrijpelijk, waarom er überhaupt een omgevingsvergunning aangevraagd zou zijn wanneer de vervanging van de woning planologisch-juridisch toegestaan zou zijn.

In het dossier van Ursulinenweg 7 bevindt zich het document *Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning* (aanvraagnummer 8131897, ref. code 1915). Op pagina 8 van dat document wordt aangegeven dat de bouw van de woning in strijd is met de regels van ruimtelijke ordening. Aangevinkt staat, dat deze werkzaamheden met name met het bestemmingsplan in strijd zijn:



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Woning bouwen

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- Bestemmingsplan
- Beheersverordening
- Exploitatieplan
- Regels op grond van de provinciale verordening
- Regels op grond van een AMvB
- Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

de grenzen van het bouwvlak worden overschreden, er wordt gebouwd in de bestemming 'tuin' en 'agrarische waarden'

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

wonen, tuin en agrarische waarden

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

wonen en tuin

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

zie document 'ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de sloop en nieuwbouw van een woning aan de Ursulinenweg & te Maastricht'
IDN-nummer: NL.IMRO.0935.ovUrsulinenweg7-
projectnummer: VPA 2021.110

Volgens dit document is de herbouw van het pand in strijd met het bestemmingsplan.

Vraag 1

Hoe kunt u nu beweren dat die herbouw “planologisch juridisch is toegestaan ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied St. Pietersberg-Jekerdal-Cannerberg (vastgesteld door de raad op 22 november 2011).”???

Inleiding vraag 2

In het document *Eindbrief principe verzoek* (uw referentie 22-1376WB) stelt het college van B&W zelf vast, dat het bouwplan strijdig is met het bestemmingsplan. Zie pg. 2:

Strijdigheid

Om het voorliggende bouwplan te realiseren is een vergroting van het bouwvlak noodzakelijk. Tevens dient gebouwd te worden in aanpalende gronden met de bestemming 'Tuin' en 'Agrarisch met waarden'. Hiervoor zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan. Ook kan de natuurtuin niet worden gerealiseerd binnen de bepalingen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' omdat hiervoor geen specifieke aanduiding van die strekking is opgenomen.

Vraag 2

Volgens het college is het plan strijdig met het bestemmingsplan, volgens uw antwoord is dat niet het geval. Hier kan ik geen chocola van maken. Kunt u mij uitleggen waarom u zo draait?



Inleiding vraag 3

Op pagina 3 van de *Eindbrief principeverzoek* wordt geconstateerd dat een omgevingsvergunning vereist is, gegeven het feit dat de bouw van de woning in strijd met het bestemmingsplan is:

Procedure

Om medewerking te kunnen verlenen aan een nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning zal invulling gegeven moeten worden aan artikel 2.12, lid 1, aanhef, onder a, onder 3° van de Wabo. Er zal dan een projectafwijkingbesluit genomen moeten worden. Als onderdeel van de genoemde procedure dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het document Ruimtelijke Onderbouwing (RO) d.d. 12 juli 2022 met projectnummer VPA 2021.110 voorziet in deze vereiste.

Kunt u mij uitleggen waarom u in strijd met uw eigen woorden nu ineens beweert dat er geen omgevingsvergunning vereist is?

Inleiding vraag 4

In het document *Eindbrief principeverzoek* wordt op de mogelijkheid gewezen een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking ([art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo](#)) aan te vragen. Wie de Wabo-regelgeving erop naslaat, ziet direct dat een VVGB van de gemeenteraad vereist is voor een dergelijke omgevingsvergunning. Volgens Kenniscentrum InfoMill:

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan wordt getoetst aan:

1. Een goede ruimtelijke ordening/ zorgvuldige belangenafweging (Awb)
2. Verplichtingen (milieu)wetgeving
3. Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

.....

Uw antwoord is met andere woorden niet correct, omdat

- De bouw van de villa volgens uw eigen documenten strijdig is met het bestemmingsplan,
- De bouw alleen mogelijk gemaakt kan worden via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking,
- De aanvraag voor een buitenplanse afwijking wel degelijk een vvgb van de gemeenteraad vereist.

Is het niet zo dat er juist wel een VVGB vereist is en dat het college dit niet zonder de raad mag beslissen? Graag een onderbouwde reactie.

Vraag 5 “het gaat om vervanging van een woning”

Hoe kunt u nu concluderen dat het om de vervanging van een woning gaat, terwijl de vergunningaanvraag en het bouwplan aangeeft dat de te bouwen woning 5x zo groot wordt (750M³ naar 3800 M³ en 2500 M³ grond wordt afgegraven) en op een andere locatie wordt gebouwd dan waar het huis nu staat? Vervanging is alleen sprake als het vergelijkbare nieuwbouw/omvang is op dezelfde plaats.



Vraag 6 grondspeculatie - vergunningaanvraag behandelen terwijl het pand van eigenaar verwisselt

De eigenaar verkoopt het huis, maar trekt de vergunningaanvraag niet in.

Wij begrijpen niet dat dit proces dan toch doorloopt.

We begrijpen niet dat u een vergunningaanvraag behandelt en wilt afgeven, die puur als doel heeft de prijs van het huis op te drijven. Puur gericht op waardevermeerdering van het huis en perceel en dus als iets extra's wordt mee verkocht. Kortom werkt u mee aan onroerend goed speculatie.

Graag uitleg en een onderbouwing hoe u dit kunt u verantwoorden?

Kitty Nuyts,

Liberale Partij Maastricht