



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van Liberale Partij Maastricht
mevrouw C.J. Nuyts

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake Ursulinenweg 7

DATUM
27 mei 2024
Verz.: 27-05-2024

BIJLAGEN
2

BEHANDELD DOOR
V (Vera) Hamers

TELEFOONNUMMER
043 350 4664

ONZE REFERENTIE
2024.01453

E-MAILADRES
Vera.Hamers@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Nuyts,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Bent u van diverse inhoudelijke punten uit de aanvraag omgevingsvergunning op de hoogte?

Antwoord 1:

Ja, we zijn op de hoogte van deze punten (voor een inhoudelijke correcte weergave zie bouwaanvraag)

Vraag 2:

Acht u het acceptabel en waarom gaat u het toestaan?

Antwoord 2:

Ja, ik acht het acceptabel omdat het plan in eerdere principeverzoeken is bekeken en op hoofdlijnen positief is beoordeeld.

Vraag 3:

Gaat u zoveel mogelijk op de aspecten in, opdat de gemeenteraad zoveel mogelijk informatie en inzicht krijgt op deze casus

Antwoord 3:

Voor meer informatie over alle aspecten voegen wij het principeverzoek hierbij toe.

Naar aanleiding van overleg met de eigenaar heeft deze zich bereid verklaard om vanuit zorgvuldigheid en ondanks dat dit niet verplicht is, de cultuurhistorische waarden nader te laten onderzoeken door deskundigen in opdracht van de gemeente. Dit onderzoek is reeds opgestart.

Aangezien de eigenaar reeds een sloopmelding en omgevingsvergunning heeft aangevraagd, heeft in dit stadium een eventuele aanwijzing tot gemeentelijk monument geen effect.

Zodra meer bekend is over de resultaten van het onderzoek zullen wij u door middel van een raadsinformatiebrief daarover in kennis stellen.



DATUM
27 mei 2024

Vraag 4:

Welke rol heeft de gemeenteraad i.c.? Is een VVGB van de gemeenteraad vereist?

Antwoord 4:

Nee, er is geen VVGB vereist. 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). Via een raadsinformatiebrief wordt u nader geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Hubert Mackus
Wethouder Economie, Sport, Jeugdzorg, Water, Natuur en Landschap

en

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Schriftelijke vragen



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
6212 NC MAASTRICHT

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

DATUM
8 november 2021

BIJLAGEN
5

BEHANDELD DOOR
N. van Kan

DOORKIESNUMMER
043 3505048

ONZE REFERENTIE
21-0977WB

E-MAILADRES
noel.van.kan@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 3504448

UW REFERENTIE

ONDERWERP:
Positief eindadvies principeverzoek

VERZONDEN:

09 NOV 2021

Beste 5.1.2e 5.1.2e,

Op 3 mei 2021 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het slopen van het bestaande woonhuis en het bouwen van een nieuw woonhuis met natuurtuin.

Het principeverzoek heeft betrekking op de locatie Ursulinenweg 7 te Maastricht en is geregistreerd onder nummer 21-0977WB. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Wij hebben uw verzoek inhoudelijk beoordeeld. Bij deze doen wij u de bemerkingen met betrekking tot de overgelegde bescheiden toekomen.

Bestemmingsplan

Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied –Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg, t.w.:

- Strijdig met art 16.2.2 sub a omdat het gebouw niet in zijn geheel binnen het bouwvlak geprojecteerd wordt
- Mogelijk strijdig met art 16.2.2, sub b omdat in de kelder een separate studio gemaakt wordt. Hierdoor lijkt sprake te zijn van het realiseren van 2 woningen. Dit dient nader toegelicht te worden.
- Strijdig met art 13.2.1 omdat in de bestemming tuin geen gebouwen gemaakt mogen worden
- Mogelijk strijdig met art 13.3.1 sub a. Het is niet bekend welk percentage van de bestemming tuin verhard wordt. We vermoeden dat dit meer is dan 20% van het bestemmingsvlak tuin.
- Strijdig met art 3.1 omdat binnen de bestemming agrarisch met waarden geen woning gemaakt mag worden
- Strijdig met art 3.1 sub h omdat een landschappelijke tuin alleen ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarische waarden - 1 gemaakt mag worden. Deze aanduiding staat niet bij dit perceel op de plankaart.
- Strijdig met art 3.2.1, omdat er binnen de bestemming agrarisch met waarden alleen gebouwen t.b.v. agrarische bedrijven gebouwd mogen worden.



DATUM
8 november 2021

- Strijdig met artikel 3.2.4 agrarisch met waarden, voor erfafscheidingen buiten bouwvlak geldt dat:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1 m;
 2. de erf- of terreinafscheiding mag uitsluitend in de vorm van een open constructie worden vormgegeven;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 2, mag een erf- of terreinafscheiding worden opgericht in de vorm van een houtstapel, houtwal of takkenwal.

Afwijken planologische beleid

In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen inzake afwijking voor de beoogde ontwikkeling.

De toestemming afwijken bestemmingsplannen voor aangewezen gevallen kan alleen voor de gevallen en de bijbehorende voorwaarden uit Bijlage II, artikel 4 Bor.

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak op 21 maart 2018 wordt bepaald dat gelet op de systematiek van artikel 4 van bijlage II behorende bij het Bor, aanleiding bestaat om eerst te bezien of omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van onderdeel 1 van dat artikel. Bij een gecombineerde toepassing van artikel 4, onderdeel 9, ten behoeve van een bepaald gebruik van een bouwwerk, met artikel 4, onderdeel 1, ten behoeve van bouw en gebruik van een bijbehorend bouwwerk, zal immers in ieder geval beoordeeld moeten worden in hoeverre een grondslag aanwezig is voor de realisatie, de bouw, van het aangevraagde bouwwerk. Daartoe dient allereerst te worden nagegaan of artikel 4, onderdeel 1, kan worden toegepast.

Omdat de beoogde functie voor wonen in strijd is met de aan het perceel toegekende bestemming 'Agrarisch met waarden' kan deze niet bijdragen aan de verwezenlijking ervan, zodat het nieuwe woonhuis niet kan worden aangemerkt als hoofdgebouw als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het Bor."

Nu artikel 4, onderdeel 9, van bijlage II van het Bor ziet op het gebruiken van bouwwerken terwijl, gelet op hetgeen hiervoor is geoordeeld, van een bijbehorend bouwwerk geen sprake was, kan evenmin omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 4, onderdeel 9, van bijlage II van het Bor.

Voor dit initiatief zal in ieder geval de uitgebreide procedure voor de omgevings-vergunning afwijken bestemmingsplan (art. 2.12, lid 1 onderdeel a onder 3 Wabo) gevolgd moeten worden. Er kan ook voor gekozen worden om voor dit initiatief een bestemmingsplan te maken, omdat je de onderliggende planologisch regime wil verlaten. Bij iedere toekomstige afwijking zullen de bewoners anders geconfronteerd worden met het feit dat de (toekomstige) plannen in strijd zijn met het bestemmingsplan dat op een groot deel het perceel rust als nu gekozen wordt om een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan wordt aangevraagd.

Exploitatieplan

Het onderhavige geval betreft het realiseren van een woning dan die vervangen wordt. Het betreft daarom geen bouwplan waarvoor kostenverhaal aan de orde is. Dit is anders als de uitbreiding van het gebouw is meer dan 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Planschade

Hier wordt geoordeeld dat de afwijking qua ruimtelijke invloed gering is: er zal een groter huis worden gebouwd, maar het gebruik van de gronden zal niet intensiever worden. Er zijn ook geen direct omliggende woningen die eventueel hinder zullen ervaren. Het sluiten van een planschadeovereenkomst is daarom niet nodig.



DATUM
8 november 2021

Stedenbouw

Het betreft vervangende nieuwbouw met een vergroting van de bouwmassa onder peilniveau. Doordat de massa bovengronds van af de straatzijde nauwelijks wijzigt wordt het ruimtelijk beeld ter plaatse niet verstoord: het bovengronds bebouwingsoppervlak op de begane grond was ongeveer 130 m² terwijl het nieuwe oppervlak dat zichtbaar is van de openbare weg 142 m² telt. Dat oppervlak is echter wel veel compacter en staat ongeveer 5 m verder van de openbare weg af waardoor het kleiner oogt. De goothoogte gaat van 3,4 naar 2,9 m en de nok hoogte zakt van 7,25 naar 6,2 m waardoor het totale volume boven bg zelf iets kleiner wordt. Daar komt bij dat de schuur van 25 m² en de carport verdwijnen. Het nieuwe volume is eenvoudig van vorm en strak van vormgeving. Van ruimtelijke verstoring kan dus niet gesproken worden. E.e.a. past in de karakteristiek van St. Pieter boven. Daar komt bij: alle auto's en fietsen verdwijnen onder de grond, onttrokken aan het oog. De hoeveelheid verharding gaat van 350 naar 280 m²: grofweg met 20 % verminderd.

Doordat het huis in de helling ligt valt de bestaande ondergrondse laag niet op terwijl deze wel functioneel is. Daaraan wordt nu een tweede laag toegevoegd. De oppervlakte van de ondergrondse bebouwing is significant groter dan in de huidige situatie: van ongeveer 95 naar 780 m². Deze is ruimtelijk heel erg goed ingepast door gebruik te maken van de landschappelijke glooiing. Ze is vanaf de openbare weg niet zichtbaar. Woonkwaliteit van de omgeving is niet in het geding. Ook worden geen derden onevenredig in hun belang geschaad. De belangrijkste reden voor medewerking aan deze afwijking is gelegen in de (her-) inrichting van het perceel als natuurtuin met een grote meerwaarde voor de omgeving: het versterkt de kwetsbare beschermde natuur en ecologie op de Pietersberg dat ligt in het zilvergroen gebied van het POL. Stedenbouwkundig daarom geen bezwaren.

Groen, natuur en landschap

Planjuridisch (Omgevingswet)

Medio 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Hierdoor verandert de manier van vergunningverlening, waarbij de aanwezige en gewenste "omgevingswaarden" leidend zijn om vergunningen te verlenen dan wel af te wijzen. Feitelijk zijn dit de waarden die ook in 2012 aanwezig waren en die de basis van het vigerende bestemmingsplan vormen.

De belangrijkste (ruimtelijke) kernkwaliteit in dit deel van de stad is natuur en (agrarisch) cultuurlandschap:

- Bebouwing is daardoor zoveel mogelijk afwezig, en indien aanwezig terughoudend van aard (m.u.v. monumenten, de geschiedenis van het gebied blijft afleesbaar);
- Er is weinig verharding, zowel in het gebied zelf als rondom bebouwing;
- Het gebied heeft hoge natuur- en landschapswaarden.

Deze gebiedskwaliteiten zijn er de reden voor dat het vigerende bestemmingsplan erg behoudend van aard is, het is de wens dat bebouwing en verharding (verstedelijking) in dit gebied zoveel mogelijk tegengehouden wordt. In het verleden hebben eigenaren van woningen langs de oude linten agrarische percelen (aangekocht en) omgevormd tot tuinen. Dit was een ongewenste ontwikkeling en de reden dat veel (grote) tuinen ook nu nog bestemd zijn tot Agrarisch met waarden. Hiermee kunnen namelijk bijgebouwen (vergunningvrij toegestaan in tuinen) en verhardingen zoveel mogelijk worden tegengehouden.

Terwijl onder de Wet ruimtelijke ordening de gemeente op voorhand een vertaling maakte van de omgevingswaarden (door het maken van de plankaart en de planregels van een bestemmingsplan), toetst de Omgevingswet meer rechtstreeks aan deze omgevingswaarden. Hierdoor wordt meer initiatief en creativiteit bij initiatiefnemers gelegd. Gemeente gaat meer communiceren over de aanwezige en gewenste omgevingswaarden en kan wel nog ondersteunen in het vertalen van deze omgevingswaarden naar een initiatief (middels overleg aan de omgevingstafel).

Landschap/Natuur

- Natura 2000



DATUM
8 november 2021

Aan de overzijde van de Ursulinenweg is het Europees beschermd Natura2000-gebied St Pietersberg&Jekerdal gelegen. Dit gebied is met name beschermd voor diverse soorten bloemrijke graslanden en zeer zeldzame vleermuizen. Ruimtelijke plannen moeten beoordeeld worden op hun effect op deze natuurgebieden (dit kan ook door activiteiten buiten het gebied, bijv. geluid of stikstofemissie). Het betreffende Natura2000-gebied is op het moment nog niet in een goede staat van instandhouding.

▪ Gebiedsbescherming Nationaal Natuur Netwerk: zilvergroene natuur

De kavel (woning en tuin) is door Provincie Limburg aangeduid als Zilvergroene natuur. Dit betekent dat dit gebied een taak heeft ter versterking van het naastgelegen natuurgebied (goudgroene natuur).

▪ Soortenbescherming

Het initiatief vindt plaats in een buitengebied van de stad Maastricht, daardoor kunnen er meerdere soorten beschermde dieren in het gebied voorkomen. Door de uitvoering van dit plan worden daarom mogelijk beschermde plant- en diersoorten geschaad, dit dient onderzocht te worden en indien nodig vergund te worden door Provincie Limburg.

▪ Landschap

Dit plan is gelegen in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dit betekent dat er bepaalde regels gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen, om de kwaliteiten van dit Nationaal Landschap te beschermen en te bewaren voor de toekomst. In de Kernkwaliteiten NLZL (Handvat-viewer (handvatnationaallandschap.nl)) kunt u zien waar dit uit bestaat.

Toets initiatiefplan

Omgevingswaarden

Het ingediende plan voldoet in grote mate aan de gewenste omgevingswaarden op de locatie:

- De (zichtbare) bebouwing is terughoudend;
- De bebouwing is landschappelijk goed ingepast;
- De tuin draagt door inrichting en beheer bij aan de natuurkwaliteiten van het naastliggend Natura 2000-gebied St Pietersberg & Jekerdal;
- Het initiatiefplan voldoet onzes inziens aan de Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Onderzoekslast en aanbevelingen

▪ Natuur - soortenbescherming (passief)

Aangezien de aanwezige bebouwing gesloopt wordt en het gebied vergraven wordt, i.c.m. de directe nabijheid van zeer waardevolle natuurgebieden, moet inzichtelijk gemaakt worden of er risico is op het overtreden van verbodsbepalingen van Wet Natuurbescherming (Wnb), bijv. onopzettelijk doden of het vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen van zwaar beschermde diersoorten. Hiervoor moet door een ecooloog een quickscan Wnb opgesteld worden. Indien bovenstaande risico's aanwezig zijn moet aanvullend onderzoek gedaan worden. Als door de werkzaamheden verbodsbepalingen Wnb overtreden worden, moet hiervoor ontheffing Wnb soortenbescherming aangevraagd worden bij Provincie Limburg en moeten de vernietigde waarden gecompenseerd worden in het plan. Soms kan met het voorschrijven van een werkperiode of gebruik van een andere bouwmethode een overtreding voorkomen worden, dit kan dan in de ecologische rapporten worden vastgelegd.

▪ Natuur - soortenbescherming (actief)

Gelet op bovenstaande, kan het initiatiefplan nog beter gemaakt worden door ook pro-actief voorzieningen voor dieren aan te brengen in de nieuwbouw (woning, keerwanden tuin). U kunt daarbij denken aan schuilgelegenheden voor vleermuizen en vogels of voorzieningen voor solitaire wilde bijensoorten. Gemeente Maastricht stimuleert natuurinclusief bouwen (zeker dichtbij of in natuurlijke gebieden) en heeft factsheets beschikbaar voor diverse diersoorten over hoe dat gedaan kan worden. Als voorbeeld is de factsheet Wilde bijen bijgevoegd. Het vervangen van het gazon in de tuin door soortenrijk grasland (d.m.v. het opbrengen van gebiedseigen maaisel) valt hier ook onder, en kan gezien worden als een invulling van de status Zilvergroene natuur uit het POL.

▪ Natuur - gebiedsbescherming N2000 en NNN



DATUM
8 november 2021

Aangezien het plan afwijkt van het vigerend bestemmingsplan, moet een ruimtelijke onderbouwing gemaakt worden. Hierin moet ook een paragraaf zitten over externe werking op Natura2000-gebieden (oa stikstofdepositie).

De sloop-, aanleg- en bouwfase zijn voor stikstofdepositie sinds 1 juli 2021 vrijgesteld voor vergunningplicht Wnb (door een regeling voor minder milieubelastende bouwmachines bij aannemers). De gebruiksfase is wel nog (mogelijk) vergunningsplichtig. Hier mag gesaldeerd worden met de bestaande situatie (alle bronnen in de nieuwe situatie zijn minder dan de bronnen in de bestaande situatie). Als een bestaande gasverwarming en/of verkeersbewegingen door benzine/diesel auto's vervangen worden door een emissieloos verwarmingssysteem en/of elektrische voertuigen, zal er juist een positief effect zijn ten opzichte van de bestaande situatie op de instandhoudingdoelen van het naastgelegen Natura2000-gebied door uitvoering van dit initiatiefplan.

- Landschap (Nationaal Landschap Zuid-Limburg)

Er dient in de ruimtelijke onderbouwing een paragraaf opgenomen te worden hoe dit plan binnen de Kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap past.

Verkeer/parkeren

- Parkeerbalans (C-zone)

De parkeerbalans wordt getoetst aan de hand van het Facet Bestemmingsplan Parkeren. Binnen het Facet Bestemmingsplan Parkeren wordt verwezen naar de Parkeernormen Maastricht 2017 (meest recent).

Het plan zorgt niet voor een toename in de parkeerbehoefte.

Daarbij wordt een parkeergarage voorzien met voldoende parkeervoorzieningen om in de parkeerbehoefte te voorzien.

- Verkeersaantrekkende werking

Er is geen sprake van een onevenredige toename in de verkeersaantrekkende werking

- Fietsstallen

Er is voldoende ruimte op eigen terrein om het stallen van fietsers van bezoekers en bewoners te voorzien.

Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

De planlocatie is gelegen binnen archeologische zone B. Dit houdt in dat plangebieden met een oppervlakte van 250 m² of meer en waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie. Het voorgenomen plan overschrijdt deze ondergrenzen, archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden is daarmee noodzakelijk. In welke vorm en omvang dit dient plaats te vinden, zal worden bepaald op basis van de bij de vergunningaanvraag ingediende bouwtekeningen.



DATUM
8 november 2021

De verwachting in ogenschouw nemend, kunnen de kosten voor het archeologisch onderzoek in relatie tot de projectkosten hoog uitvallen. Aangeraden wordt dan ook alternatieven te verkennen waarbij de bodemverstoring minimaal is.

Het uitvoeren van een dergelijk archeologisch onderzoek dient te geschieden op basis van een door de gemeente opgesteld Plan van Aanpak c.q. Programma van Eisen (legesplichtig, Plan van Aanpak of Programma van Eisen naar gelang de onderzoeksstrategie). Daarnaast worden ook legeskosten in rekening gebracht voor de toetsing en beoordeling van de rapportages.

Bodem

Bodemonderzoek is noodzakelijk conform de nota bodembeheer 2012. Het onderzoek dient te voldoen aan de geldende NEN 5725,5740 en/of 5707 en dient plandekkend te zijn, ook voor vergunningsvrije zaken dienen opgenomen te worden in het onderzoek (Dus overal waar gegraven wordt). Omdat het bodemonderzoek wordt uitgevoerd binnen de gemeente Maastricht is het daarnaast ook noodzakelijk dat het bodemonderzoek plaats vindt conform de Nota Bodembeheer Maastricht 2012.

Bouwbesluit 2012

Het plan is niet getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en zal bij de verdere uitwerking van de plannen conform de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 uitgewerkt moeten worden.

Wet natuurbescherming

Naast een omgevingsvergunning, voor de activiteit 'bouwen', en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', geldt ook een onderzoekplicht naar de invloed van uw project op beschermde natuurgebieden (o.a. stikstof), voortkomende uit de aanleg, bouw en gebruik fase van uw project. Tevens dient onderzoek te worden verricht naar invloed van uw project op beschermde soorten, samenhangende met uw project. Zie hiervoor ook het advies van advies groen, natuur en landschap. Deze verplichtingen komen voort uit de Wet natuurbescherming en moeten door middel van een 'ecologische quickscan/-voortoets' in beeld worden gebracht. Uit dit onderzoek kan volgen dat aan de provincie toestemming op grond van de Wet natuurbescherming dient te worden gevraagd. Toestemming van de provincie op grond van de Wet natuurbescherming kan onderdeel zijn van de omgevingsvergunningprocedure. Is dat het geval, dan haakt deze benodigde toestemming aan en dienen wij de provincie te vragen om een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen (VVGB). Zonder die VVGB kan dan geen omgevingsvergunning worden verleend. Indien wij een VVGB moeten aanvragen, dan moet automatisch de uitgebreide procedure worden doorlopen. De provincie heeft enige tijd nodig om het verzoek om een VVGB te behandelen.

Wij geven u in overweging in een dergelijke situatie om vóór het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning een separate aanvraag 'Wet natuurbescherming' bij de provincie Limburg in te dienen. Dit kan gaan om een aanvraag natuurvergunning voor gebiedsbescherming en/of om een aanvraag ontheffing voor soortenbescherming. Indien u die aanvraag eerder indient dan de omgevingsvergunningaanvraag, dan is op voorhand duidelijk dat de gemeente géén VVGB aan de provincie hoeft te vragen. U dient er wel rekening mee te houden dat u zonder toestemming van de provincie waarschijnlijk niet met de (volledige) uitvoering van uw project kunt beginnen. Dan dus ook niet, indien u wel beschikt over een omgevingsvergunning.



DATUM
8 november 2021

Ten slotte

Op basis van de beoordeling van uw verzoek kunt u een omgevingsvergunning aanvragen. De formulieren voor een aanvraag omgevingsvergunning kunt u vinden op www.omgevingsloket.nl. U heeft in ieder geval een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteit(en):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)

Teneinde misverstanden te voorkomen, wordt uitdrukkelijk onder uw aandacht gebracht dat deze beslissing is genomen op een verzoek. Eventuele zienswijze en/of gewijzigde regelgeving kunnen leiden tot een ander eindoordeel dan uw verzoek.

Derhalve mag op dit moment niet de conclusie worden getrokken dat met dit principe oordeel ook een positieve beslissing wordt genomen omtrent een nog eventueel in te dienen aanvraag voor een omgevingsvergunning, terwijl evenmin wordt vooruitgelopen op enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunning(en) respectievelijk toestemming(en).

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw verzoek leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u een gespecificeerde nota.

Tenslotte wijzen wij u erop dat, indien u binnen 1 jaar na dagtekening van deze brief een aanvraag om een omgevingsvergunning indient, die volledig gelijklopend is aan dit verzoek, worden de in rekening gebrachte legeskosten verrekend, in overeenstemming met het gestelde in de legesverordening.

Besluit u dit op een later tijdstip te doen dan wel een afwijkende omgevingsvergunning in te dienen dan kan van verrekening geen sprake zijn.

Nadere informatie

Verdere informatie is te verkrijgen bij de heer N. van Kan, telefoonnummer 043 3505048.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

5.1.2e

N. van Kan
Medewerker Vergunnen Wabo

5.1
.2e

fschrift versturen aan:

Vandewall Planologisch Advies B.V

t.a.v. 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

A

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 7



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

iNeX Architecten
t.a.v. 5.1.2e 5.1.2e
Postbus 1472
6201 BL MAASTRICHT

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

DATUM
9 december 2022

BIJLAGEN
9

BEHANDELD DOOR
N. van Kan

DOORKIESNUMMER
043 3505048

ONZE REFERENTIE
22-1376WB

E-MAILADRES
noel.van.kan@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 3504448

Uw OLO-nummer
7125325

ONDERWERP:
Positief eindadvies principeverzoek

VERZONDEN:

12 DEC. 2022

Beste 5.1.2e 5.1.2e,

Op 15 juli 2022 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het slopen van het bestaande woonhuis en het bouwen van een nieuw woonhuis met natuurtuin.

Het principeverzoek heeft betrekking op de locatie Ursulinenweg 7 te Maastricht en is geregistreerd onder nummer 22-1376WB. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Wij hebben uw verzoek inhoudelijk beoordeeld. Bij deze doen wij u de bemerkingen met betrekking tot de overgelegde bescheiden toekomen.

Geldende bestemmingsplannen

Binnen de voorliggende projectlocatie zijn vijf bestemmingsplannen van kracht. Eén daarvan (bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg') heeft betrekking op de concrete (dubbel)bestemming(en) die op de gronden in het plangebied gelden. De andere vier plannen zijn facetbestemmingsplannen ('Short Stay', 'Parkeren', 'Woningsplitsing en woningomzetting' en 'Cultuurhistorie') die voor het hele grondgebied van Maastricht gelden. In het navolgende worden alle vigerende plannen kort toegelicht.

Bestemmingsplan 'Buitengebied- Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg'

De percelen zijn planologisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg' (onherroepelijk sinds 13.02.2013) en zijn deels bestemd tot 'Wonen', 'Tuin' en 'Agrarisch met waarden'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak aangeduid waarbinnen het hoofdgebouw dient te worden geplaatst.

Onderstaand worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

Binnen de bestemming 'Wonen' mag één woning aanwezig zijn en mag een aan-huis-verbonden beroep worden uitgeoefend en mogen tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen (ten behoeve van het wonen) worden aangelegd. Het hoofdgebouw dient te worden geplaatst in het bouwvlak, waarbij de maximum



DATUM
9 december 2022

goothoogte 4,5 meter mag bedragen en de maximum bouwhoogte 6,5 meter mag bedragen. Ook mogen er bijbehorende bouwwerken worden opgericht.

Binnen de bestemming 'Tuin' mogen de gronden uitsluitend als tuin worden gebruikt en mag er niet gebouwd worden. Hier mogen uitsluitend verhardingen worden aangebracht tot maximaal 20% van het bestemmingsvlak met een maximum van 300 m².

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering toegestaan (met uitzondering van paardenhouderijen, (kerst)bomen- en plantenkwekerijen). Daarnaast zijn combinaties van agrarische functies met natuurwaarden, landschapswaarden, cultuurhistorische waarden toegestaan, alsmede zijn de gronden bestemd voor het behoud van landschappelijke en natuurlijke waarden, het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van de grotten en het gangenstelsel alsmede voor bedrijfswoningen, wegen en paden, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en extensieve recreatie.

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.

Voorts geldt op beide percelen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', waarbij kan worden aangegeven dat de gronden zijn gelegen in de archeologische 'zone b'. Dit betekent dat bij bodemverstoringen dieper dan 0,40 meter én groter dan 250 m² voorafgaand via archeologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat er geen verstoring van archeologisch materiaal plaatsvindt. Hoe met dit aspect is omgegaan is aangegeven in paragraaf 2.7.

Tenslotte geldt er een gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' voor het fabrieksterrein van de ENCI, echter de mergelwinning en ook de activiteiten van de ENCI zijn enige jaren geleden definitief gestaakt. De geluidzone is formeel planologisch nog intact maar heeft in de praktijk geen functie meer.

Facetbestemmingsplannen

Tevens zijn de facetbestemmingsplannen 'Short Stay', 'Woningsplitsing en Woningomzetting', 'Cultuurhistorie' en 'Parkeren' van kracht op de gronden binnen de projectlocatie.

Facetbestemmingsplan 'Short Stay'

Het facetbestemmingsplan 'Short Stay' is van toepassing op alle woonfuncties in Maastricht. Onder short stay wordt verstaan: een zelfstandige woonfunctie, in de vorm van tijdelijke bewoning voor een periode van ten minste vier weken en maximaal één jaar, waarbij:

- de woonruimte beschikt over een eigen voordeur en eigen voorzieningen;
- de woonruimte gestoffeerd en gemeubileerd wordt verhuurd;
- verhuur alleen op basis van tijdelijke huurcontracten/gebruikersovereenkomsten plaatsvindt, met een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- geen recreatieve verhuur plaatsvindt.

Dit facetbestemmingsplan biedt deze mogelijkheden voor alle bestaande reguliere woningen.

Facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'

Het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting' draagt bij aan de verdere regulering van de mogelijkheden tot het realiseren van studentenhuisvesting in de stad waardoor



DATUM
9 december 2022

meer evenwicht ontstaat tussen kwantiteit en kwaliteit in relatie tot het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds is het plan gebaseerd op de geldende Woonprogrammering Maastricht en de restricties dienaangaande op het gebied van woningtoename (woningplitsing). Woningplitsing en woningomzetting zijn op basis van dit bestemmingsplan niet toegestaan. Geen van beide aspecten is van toepassing op deze planontwikkeling.

Facetbestemmingsplan 'Cultuurhistorie'

In het kader van dit facetbestemmingsplan zijn de percelen gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Cultuurhistorie'. Dit houdt in dat de gronden primair bestemd zijn voor de bescherming van het aanwezige cultureel erfgoed. Er zijn voor deze percelen geen specifieke, aanvullende aanduidingen opgenomen.

Facetbestemmingsplan 'Parkeren'

Het facetbestemmingsplan 'Parkeren' bevat de verwijzing naar de meest recente parkeernormen van de gemeente Maastricht.

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^o 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.

Wel dient de RO aangepast te worden aan het laatste bouwontwerp en de op dat moment geldende regelgeving (bouwfase stikstof).

Alle belangen tegen elkaar afwegende zijn wij van mening dat een afwijking van het geldende bestemmingsplan mogelijk is.

Welstand

Uw aanvraag is beoordeeld door de welstands-/monumentencommissie op 15 november 2022. Gelet op het advies van de commissie komt ons college tot het volgende oordeel:

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 7.1 Omgeving Pietersberg en behoort tot het bebouwingstype H3 Gemengde bebouwing.

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria en de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype.

In de vergadering wordt het aangepast voorstel toegelicht door de ontwerper, de heer. **5.1.2e**, in aanwezigheid van initiatiefnemer **5.1.2e** **5.1.2e** en uitvoerig met hen besproken.

Gebruikmakend van een presentatie gaat de ontwerper in op de wijzigingen die het voorstel heeft doorgemaakt op basis van de laatste behandeling door de commissie.

De commissie complimenteert de ontwerper met de gemaakte stappen. De getoonde architectuurstijl en impressies scheppen verplichtingen in de verdere uitwerking. De commissie verzoekt nog eens goed te kijken naar het groene dak op de eerste laag. Wellicht kan deze laag architectonisch meer opgaan in het landschap, conform de lager gelegen bouwlaag. Ze geeft het collegiaal advies te onderzoeken of de keerwanden aan de voorzijde ook meer op kunnen gaan in het landschap.



DATUM
9 december 2022

Gelet op bovenstaande voldoet het aangepast voorstel in hoofdopzet aan redelijke eisen van Welstand. De commissie ziet graag een uitgewerkt voorstel inclusief materialisering, kleurstelling en detaillering ter beoordeling tegemoet.

Bodem

Het historisch onderzoek (NEN 5725) heeft plaatsgevonden op een deel van het perceel als ook het verkennend asbestonderzoek. Echter, geeft dit momenteel geen aanleiding op een te verwachten verontreiniging binnen het reeds onderzochte gebied.

Derhalve kunnen wij instemmen dat enkel binnen het reeds onderzochte gebied graafwerkzaamheden plaatvinden ten behoeve van de uit te voeren sloopwerkzaamheden.

Na sloop dient dan alsnog een volledig historisch onderzoek (NEN 5725) en eventueel verkennend (asbest)onderzoek (NEN5745 en/of 5707) uitgevoerd te worden conform het eerder afgegeven advies/beoordeling.

Archeologie

Het voornemen is akkoord onder voorwaarden (onderzoeksplichtig):

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota 'Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012' in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone B. Dit houdt in dat plangebieden met een oppervlakte van 250 m² of meer waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie.

Gezien de omvang van de planlocatie en de aard van de voorgenomen werkzaamheden is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden noodzakelijk.

Het uitvoeren van een dergelijk archeologisch onderzoek dient te geschieden met een door de gemeente opgesteld Programma van Eisen (legesplichtig). Dit PvE is inmiddels aangeleverd. Ieder archeologisch onderzoek is gebonden aan de geldende wet- en regelgeving en daarin gestelde termijnen, is rapportageplichtig en de rapportage dient ter goedkeuring aan bevoegd gezag te worden voorgelegd (eveneens legesplichtig).

Vervolgonderzoek:

- De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de ten tijde van de uitvoering van het onderzoek geldende versie van de BRL 4000 / KNA en het door de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens het bevoegd gezag, in deze de burgemeester en wethouders van Maastricht) opgestelde en goedgekeurde Programma van Eisen / Plan van Aanpak archeologie.
- De Gemeente Maastricht kan op basis van de onderzoeksresultaten aanvullende stappen in AMZ-cyclus (conform BRL4000, protocol 4003, proefsleuven en/of 4004, opgraven) voorschrijven alvorens het terrein zal worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen door middel van een selectiebesluit.
- De vergunning wordt verleend onder voorwaarde dat een archeologische onderzoek is uitgevoerd conform het door de gemeente opgestelde PvE, en dat door de vergunningaanvrager aan het bedrijf dat het onderzoek heeft uitgevoerd, aantoonbaar opdracht is gegeven voor de uitwerking en rapportage van de resultaten van het onderzoek conform het door de gemeente vastgestelde en goedgekeurde evaluatierapport (alleen van toepassing bij



DATUM
9 december 2022

proefsleuvenonderzoek of opgraving) (conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, momenteel vigerende versie KNA 4.1).

- Er mag pas met de bouwwerkzaamheden zowel als overige niet aan het archeologisch onderzoek gerelateerde grondroerende werkzaamheden worden gestart nadat door de archeologen van de gemeente Maastricht het terrein voor de voorgenomen werkzaamheden is vrijgegeven door middel van een selectiebesluit.

Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied St Pietersberg&Jekerdal is 5 meter (overzijde weg). Stikstof is daardoor een relevant thema dat onderbouwd moet worden. Uit de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de nieuwbouw van de woonfunctie die nu aangevraagd wordt, al legaal aanwezig was op de Europese referentiedatum 07-12-2004. Omdat bestaand gebruik daarmee aangetoond is, wordt alleen de wijziging beschouwd. De nieuwe woning wordt gasloos verwarmd en heeft een vergelijkbare verkeersgeneratie als de bestaande situatie. Er is daardoor in de nieuwe situatie minder effect op omliggende Natura 2000 gebieden.

Wel dient de bouwfase nog in de berekeningen meegenomen te worden.

Soortenbescherming

Uit de rapportage blijkt dat er geen verbodsbepalingen wet natuurbescherming zullen worden overtreden.

Conclusies

- Terplekke van de ingreep- en onderzoekslocatie komen geen broedvogels voor met jaarrond beschermde nesten. Effecten treden dan ook niet op.
- In de bebouwing zijn geen geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig en/of te verwachten voor vleermuizen. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand uit te sluiten.
- Effecten op de aanwezige eekhoorns zijn verwaarloosbaar, omdat deze gewend zijn aan de aanwezigheid van mensen. De twee aangetroffen nesten blijven geheel intact.
- Effecten op andere (zwaar) beschermde soorten (amfibieën, vissen, libellen, dagvlinders, grondgebonden zoogdieren, vaatplanten en overige ongewervelden) treden in het geheel niet op. Er zijn geen optimale habitats aanwezig en/of in ontwikkeling op de locatie.
- In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat er geen knelpunten zijn in relatie tot het overtreden van verbodsbepalingen. Nader soortgericht onderzoek op locatie achten wij dan ook niet noodzakelijk, evenals het doorlopen van een procedure tot ontheffing Wet natuurbescherming.

Verstoring

Er worden geen nadere eisen gesteld vanuit verstoring.

Bouwbesluit 2012

Het plan is niet getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en zal bij de verdere uitwerking van de plannen conform de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 uitgewerkt moeten worden.

Verkeer/parkeren

- Parkeerbalans (C-zone)

De parkeerbalans wordt getoetst aan de hand van het Facet Bestemmingsplan Parkeren. Binnen het Facet Bestemmingsplan Parkeren wordt verwezen naar de Parkeernormen Maastricht 2021 (meest recent).

Het plan zorgt niet voor een toename in de parkeerbehoefte.

Daarbij wordt een parkeergarage voorzien met voldoende parkeervoorzieningen om in de parkeerbehoefte te voorzien.



DATUM
9 december 2022

– Verkeersaantrekkende werking

Er is geen sprake van een onevenredige toename in de verkeersaantrekkende werking

– Fietsstallen

Er is voldoende ruimte op eigen terrein om het stallen van fietsers van bezoekers en bewoners te voorzien.

Water

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de wijze van infiltratie en afwatering concreet gemaakt moeten worden, zodat er wordt voldaan aan de Hemelwaterverordening Maastricht.

Ten slotte

Op basis van de beoordeling van uw verzoek kunt u een omgevingsvergunning aanvragen. De formulieren voor een aanvraag omgevingsvergunning kunt u vinden op www.omgevingsloket.nl. U heeft in ieder geval een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteit(en):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1.1.a Wabo)

Teneinde misverstanden te voorkomen, wordt uitdrukkelijk onder uw aandacht gebracht dat deze beslissing is genomen op een verzoek. Eventuele zienswijze en/of gewijzigde regelgeving kunnen leiden tot een ander eindoordeel dan uw verzoek.

Derhalve mag op dit moment niet de conclusie worden getrokken dat met dit principe oordeel ook een positieve beslissing wordt genomen omtrent een nog eventueel in te dienen aanvraag voor een omgevingsvergunning, terwijl evenmin wordt vooruitgelopen op enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunning(en) respectievelijk toestemming(en).

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw verzoek leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u een gespecificeerde nota.

Tenslotte wijzen wij u erop dat, indien u binnen 1 jaar na dagtekening van deze brief een aanvraag om een omgevingsvergunning indient, die volledig gelijklopend is aan dit verzoek, worden de in rekening gebrachte legeskosten verrekend, in overeenstemming met het gestelde in de legesverordening.

Besluit u dit op een later tijdstip te doen dan wel een afwijkende omgevingsvergunning in te dienen dan kan van verrekening geen sprake zijn.



DATUM
9 december 2022

Nadere informatie

Verdere informatie is te verkrijgen bij de heer N. van Kan, telefoonnummer 043 3505048.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

5.1.2e

N. van Kan
Medewerker Vergunnen Wabo

Afschrift versturen aan:

5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e |
5.1.2e | 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 3 7