



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

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

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake nieuwbouw
Ursulinenweg 7

BEHANDELD DOOR
EJA (Eugène) Smeets en Noël van Kan

E-MAILADRES
Eugene.Smeets@maastricht.nl
Noel.van.Kan@maastricht.nl

DATUM
15 juli 2024
Verzonden 15-07-2024

TELEFOONNUMMER
043 350 4595 en
043 350 5048
FAXNUMMER

BIJLAGEN

--

ONZE REFERENTIE
2024.01897

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Nuyts,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft. Voordat ingegaan wordt op uw vragen wordt het volgende opgemerkt.

Er zijn een 2-tal principe-verzoeken ingediend, waarover een positief eindadvies is afgegeven. Deze heeft u ontvangen. Het betreft enerzijds het positief eindadvies, d.d. 8 november 2021 (kenmerk 21-0977wb), en anderzijds het positief eindadvies, d.d. 9 december 2022 (kenmerk 22-1376wb). Verder merk ik op dat de Welstands-/Monumentencommissie op 15 november 2022 heeft geadviseerd dat het aangepast voorstel in hoofdopzet aan redelijke eisen van welstand voldoet. Deze commissie heeft het plan ook beoordeeld in relatie tot de ligging in en impact ten opzichte van zijn omgeving. Op 28 december 2023 is er een aanvraag omgevingsvergunning (kenmerk Z2023-00002569) inclusief Ruimtelijke Onderbouwing met onderzoeken ingediend die thans beoordeeld wordt. U heeft al vele schriftelijke vragen gesteld die zijn beantwoord, echter, gelet op de inhoudelijke beoordeling die op dit moment plaatsvindt, kunnen de vele inhoudelijke vragen nog niet beantwoord worden, totdat er een besluit is genomen met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning.

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)."??"

Antwoord 1:

Door de gemeenteraad wordt stadsbreed het planologisch juridisch kader vastgesteld, hetgeen i.c. voor Ursulinenweg 7 op 22 november 2011 heeft plaatsgevonden middels vaststelling van het bestemmingsplan St. Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg. In artikel 16 (bestemming wonen) van de planregels zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen die van toepassing zijn voor Ursulinenweg 7. Binnen het aangegeven bouwvlak en maatvoering is de (her)bouw van één grondgebonden woning toegestaan. De ingediende principe-verzoeken en de ingediende aanvraag gaan in de basis uit van het realiseren van één grondgebonden woning binnen een bepaalde maatvoering en het college van burgemeester en wethouders is van mening dat hiermee wordt voldaan aan het richtinggevend (basis)kader, zoals door de raad is vastgesteld.

In de door u ontvangen positieve eindadviezen is uitgebreid ingegaan, waarom deze positief zijn beoordeeld. Op hoofdlijnen geef ik de redenen nogmaals door:

Schriftelijke vragen



DATUM
15 juli 2024

- er is sprake van vervangende nieuwbouw met een vergroting van de bouwmassa onder peilniveau. De nieuwe bouwmassa boven peil is nagenoeg dezelfde als de bestaande bouwmassa. De bouwmassa ondergronds is significant groter dan de bestaande ondergrondse bouwmassa. Deze is ruimtelijk heel erg goed ingepast door gebruik te maken van de landschappelijke glooiing en is vanaf de openbare weg niet zichtbaar.
- het nieuwe volume is eenvoudig van vorm en strak van vormgeving.
- er is geen sprake van ruimtelijke verstoring.
- als gevolg van de goede inpassing in de landschappelijke glooiing van de nieuwbouw is de woonkwaliteit van de omgeving niet in het geding.
- derden worden niet onevenredig in hun belangen geschaad.
- ondergronds worden alle auto's en fietsen ingepast en zijn dus niet zichtbaar.
- de (her-) inrichting van het perceel als natuurtuin heeft een grote meerwaarde voor de omgeving: het versterkt de kwetsbare beschermde natuur en ecologie op de Pietersberg.
- de bestaande woning is niet aangeduid als rijksmonument of gemeentelijk monument en is als zodanig niet beschermd in het geldend bestemmingsplan. Naar aanleiding van uw eerdere vragen heeft er recent een bouwhistorische verkenning (BHV) plaatsgevonden.

Uit deze BHV komt naar voren dat er te weinig van het oorspronkelijke 18^e-eeuwse woonhuis met stal en bakhuis is overgebleven na de steeds ingrijpendere verbouwingen van 1959, 1968-1969 en 2006 om dit pand of delen daarvan in de huidige staat in aanmerking te laten komen voor een aanwijzing als gemeentelijk beschermd monument. Het pand in zijn huidige verschijningsvorm heeft als geheel gezien daarvoor onvoldoende monumentwaarde.

De gemeenteraad wordt hierover middels een raadsinformatiebrief nader geïnformeerd.

In de positieve eindadviezen is ook ingegaan op de toets van het bouwplan aan het geldend bestemmingsplan. Geconcludeerd is dat het bouwplan in strijd is met het geldend bestemmingsplan en dat medewerking kan worden verleend middels de zgn. procedure projectafwijkingbesluit = omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wabo). U heeft bij uw inleiding bij vraag 2 een uitsnede bijgevoegd, waarin de strijdigheden zijn opgesomd. Deze zijn nog altijd aan de orde.

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?

Antwoord 2:

Zoals u in het antwoord op vraag 1 kunt zien ben ik met u van mening dat het bouwplan in strijd is met het geldend bestemmingsplan.

Vraag 3:

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

Antwoord 3:

Er vinden omgevingsvergunningplichtige activiteiten plaats, derhalve is een omgevingsvergunning vereist. Ik heb aangegeven dat er geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist, hetgeen gebaseerd is op het besluit van de raad op 28 juni 2011 zijnde "Verklaring van geen bedenkingen en delegatie bevoegdheid vaststellen exploitatieplan in het kader van de Wabo"



DATUM
15 juli 2024

(onderdeel A1) en het geldend bestemmingsplan Buitengebied St. Pietersberg, Jekerdal en Cannerberg. Een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is niet hetzelfde als een omgevingsvergunning. Een vvgb is bij sommige gevallen nodig om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen en is dus een stap in het vergunproces.

De raad heeft vastgesteld dat er één grondgebonden woning binnen de aangegeven maatvoering gerealiseerd kan worden. Dit bouwplan betreft één grondgebonden woning met dien verstande dat de maatvoering in strijd is met het geldend bestemmingsplan.

Vraag 4:

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.

Antwoord 4:

Zie het antwoord bij vraag 1 en 3. Bij vraag 3 is aangegeven dat een vvgb bij sommige gevallen nodig is om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Bepalend hierbij is het geldend (basis)kader. Het nieuwbouwplan Ursulinenweg 7 voldoet aan dit (basis)kader, derhalve is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen zonder een vvgb.

Vraag 5:

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.

Antwoord 5:

Het is juist dat de beoogde nieuwbouw significant groter is dan de bestaande woning en dat er geen sprake is van het vervangen van de woning conform de bestaande woning. Van belang is echter welke consequenties de beoogde nieuwbouw met zich meebrengen. Zoals bij antwoord 1 is aangegeven is er sprake van vervangende nieuwbouw met een vergroting van de bouwmassa onder peilniveau. De nieuwe bouwmassa boven peil is nagenoeg hetzelfde als de bestaande bouwmassa. De bouwmassa ondergronds is significant groter dan de bestaande ondergrondse bouwmassa. Deze is ruimtelijk ingepast door gebruik te maken van de landschappelijke glooiing.

De grond die wordt afgegraven wordt verspreid over het overig terrein. Hiermee wordt de natuurtuin vormgegeven die een grote meerwaarde voor de omgeving betekent, aangezien hiermee de kwetsbare beschermde natuur en ecologie op de Pietersberg wordt versterkt en vindt er een ophoging plaats nabij de entree van de woning.



DATUM
15 juli 2024

Vraag 6:

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

Antwoord 6:

Zie het antwoord bij vraag 5.

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

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

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

Schriftelijke vragen