



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van D66
de heer T.R. Gardien
de heer van de Kandelaar

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake Ursulinenweg 7

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

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
V (Vera) Hamers

TELEFOONNUMMER
043 350 4664

ONZE REFERENTIE
No. 2024.01285

E-MAILADRES
Vera.Hamers@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte heer Gardien en de heer van de Kandelaar,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft met betrekking tot Ursulinenweg 7.

Vraag 1:

Volgens de Algemene richtlijnen uit het MPE is een cultuurhistorische verkenning verplicht alvorens de sloop van één pand aan de orde kan komen: "Bij sloop van niet nader gewaardeerde panden, dient een cultuurhistorische verkenning te worden uitgevoerd, om vast te kunnen stellen of er niet eerder opgemerkte cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en om de juiste afweging tot besluit tot sloop te kunnen maken."

Aan deze verplichting is niet voldaan o.a. inzake zaak 21-0977WB en 22-1376WB. In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt voorbijgegaan aan de noodzaak van een cultuurhistorische verkenning: De percelen o.a. Ursulineweg 7 zijn 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. (RO, p. 18)

Aangezien de verkenning van de niet eerder opgemerkte cultuurhistorische waarden ontbreekt, vertoont de Ruimtelijke Onderbouwing een belangrijke onvolledigheid.

Erkent u het ontbreken van deze verplichte cultuurhistorische verkenning? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 1:

Nee. Deze verplichting is opgenomen in de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en beschermde stadsgezichten. Deze specifieke aanduiding 'cultuurhistorisch attentiegebied' is zowel in het bestemmingsplan 'Buitengebied – Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg' als 'Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie' niet van toepassing voor Ursulinenweg 7.

Vraag 2:

Erkent u dat het MPE in de weg staat aan de voortgang van het sloop-nieuwbouwtraject zolang die cultuurhistorische verkenning niet plaatsgevonden heeft? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2:



DATUM
27 mei 2024

Omdat in de vigerende bestemmingsplannen geen specifieke aanduiding of specifieke vorm van waarde is toegekend aan Ursulinenweg 7 staat het MPE het sloop-nieuwbouwtraject niet in de weg.

Vraag 3:

Het pand Ursulinenweg 7 behoort als gemeentelijk monument aangemerkt te worden. Dat blijkt uit de criteria die in het MPE worden gehanteerd; het pand Ursulinenweg 7 beantwoordt zonder meer aan deze criteria.

- Zo worden objecten als 'dominant' of 'kenmerkend' gewaardeerd omdat het object ruimtelijk bepalend c.q. markant voor de omgeving is of omdat het object (bijvoorbeeld als voormalig atelier van de bekende kunstenaar) betekenis voor de plaatselijke geschiedenis heeft.
- Daarnaast gelden ook een bijzondere detaillering in de geleding van de voorgevel alsmede de typologische zeldzaamheid als criterium voor toekenning van een cultuurhistorische waarde.

De monumentale waarde van de geleding van de noordoostelijke voorgevel moge blijken uit onderstaande kadastrale kaarten; de bijzondere belijning van die gevel staat zowel op de kaart uit 1830 als op die uit 1882 ingetekend.

In strijd met bovenstaand kaartmateriaal wordt in de RO betoogd, dat het pand geen cultuurhistorische waarde heeft: "Het woonhuis Ursulineweg 7 is in het verleden diverse keren verbouwd en uitgebreid. Er is een parkachtige tuin als cultuurlandschap aangelegd. De historische monumentale uitstraling van het pand is in de afgelopen veertig jaar 'verzonnen'; steeds zijn er elementen toegevoegd of aangepast. Er is echter geen sprake van een monumentale of karakteristieke bebouwing." (RO, p. 6) Het is duidelijk dat de RO hier klaarblijkend onjuistheden debiteert!

Bescherming van het Erfgoed, waartoe het pand Ursulinenweg 7 ontegenzeggelijk behoort, valt onder de zorgplicht van B&W. Hoe gaat het college erop toezien dat deze cultuurhistorische verkenning alsnog opgesteld wordt?

Antwoord 3:

Het gegeven dat het pand op historische kadastrale kaarten is vermeld, is onvoldoende om een pand aan te wijzen als gemeentelijk monument. Er hebben in het verleden veel wijzigingen aan het pand plaatsgevonden. Een pand dient voldoende waarden te hebben zoals architectonische waarde, stedenbouwkundige waarde, cultuurhistorische waarden, zeldzaamheid, gaafheid en herkenbaarheid om hiervoor in aanmerking te komen.

Voorafgaand aan de vraag citeert u uit de ruimtelijke onderbouwing die bij de aanvraag is ingediend. Deze is echter nog niet beoordeeld.

Het pand is in de vigerende bestemmingsplannen niet aangeduid als gemeentelijke monument en ligt niet in cultuurhistorische attentiegebied. Het uitvoeren van een cultuurhistorische verkenning is dus geen verplichting.

Naar aanleiding van de vragen heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaar die zich bereid heeft verklaard om vanwege de zorgvuldigheid de cultuurhistorische waarden nader te laten onderzoeken door deskundigen in opdracht van de gemeente. Dit onderzoek is reeds opgestart.

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:

De ontwikkeling van het nieuwbouwplan Ursulineweg 7 is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat de bouw- en bestemmingsgrenzen bij realisering van de nieuwe woning overschreden zullen worden. 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. Voor de verlening van een omgevingsvergunning is een goede RO vereist, waarin de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het milieu en de cultuurhistorische waarde in kaart gebracht zijn.

Bent u het met D66 Maastricht eens dat de aangeleverde RO niet voldoet vanwege het ontbreken van een cultuurhistorische verkenning, c.q. klaarblijkend onjuiste uitspraken over de cultuurhistorische waarde van het pand? En zo ja, kunt u D66 Maastricht verzekeren dat de vergunningprocedure aangehouden wordt totdat de RO gecorrigeerd is op basis van een accurate cultuurhistorische verkenning? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4:

Omdat de bouwaanvraag nog in behandeling is moet de ruimtelijke onderbouwing nog beoordeeld worden. Een cultuurhistorische verkenning is op grond van het vigerende bestemmingplan niet verplicht (zie reactie onder 1.)

Vraag 5:

Over de woning Ursulineweg 7 worden in de aangeleverde RO klaarblijkend onjuiste uitspraken gedaan: "De bouwkundige en bouwfysische kwaliteit van de bestaande woning is daarbij ongeschikt gebleken voor een duurzame bewoning. Zo is de isolatiewaarde ondermaats"
In de RO wordt suggestief over 'de oude mergelschuur' gesproken; het pand is echter omstreeks 2006 state of the art gerenoveerd. De RO noemt wel oudere renovaties, maar 'vergeet' de meest recente, waarbij ook de buitengevel geïsoleerd werd. De cijfers spreken hier echter boekdelen. Op 22 september 2020 is de woning voor 1.625.000 euro verkocht; de WOZ-waarde daarvan werd in januari 2022 op 1.943.000 Euro bepaald. Worden zulke bedragen neergeteld voor een 'oude mergelschuur' van een geringe bouwkundige en bouwfysische kwaliteit?

Bent u het met D66 Maastricht eens dat de RO op dit punt gecorrigeerd dient te worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5:

De ruimtelijke onderbouwing is nog niet beoordeeld omdat de aanvraag in de ontvankelijkheidsfase is. Mocht blijken dat de ruimtelijke onderbouwing niet volledig of niet correct is, kan deze worden bijgesteld tijdens de procedure.

Vraag 6:

Het gebruik van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking vereist een goede Ruimtelijke Onderbouwing. De aangeleverde RO voldoet op vele punten niet aan de gestelde eisen. Genoemd punten zijn:

- Het ontbreken van de verplichte cultuurhistorische verkenning;



DATUM
27 mei 2024

- Het weglaten van historisch kaartmateriaal waarop de karakteristieke gevel van het pand ingetekend is;
- Het 'vergeten' van de state of the art renovatie en isolatie van het pand omstreeks 2006;

Bent u het met D66 Maastricht eens dat het vergunningstraject voorlopig geen voortgang kan vinden zolang de RO niet op alle hierboven genoemde punten zijn aangepast en verhelderd? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6:

De ruimtelijke onderbouwing is nog niet beoordeeld. Zoals onder vraag 3 aangegeven heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaar. Deze heeft zich vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid en ondanks dat dit niet verplicht is, bereid verklaard de cultuurhistorische waarden nader te laten onderzoeken door deskundigen in opdracht van de gemeente. Dit onderzoek is reeds opgestart.

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

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