



**BINNENGEKOMEN**  
**TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING**  
**D.D. 16-04-2024**  
**No. 2024.01285**  
**Portefeuillehouder: Bastiaens**  
**Team: Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit**

Aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht  
Postbus 1992  
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 16 april 2024

**Betreft:** Schriftelijke vragen D66 - Facetbestemmingsplan Maastricht Planologisch Erfgoed Buitengebied Sint-Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg.

Geacht college,

D66 Maastricht zet zich sterk in voor het behoud van het cultuurhistorisch Erfgoed in Maastricht. Het Facetbestemmingsplan Maastrichts Planologisch Erfgoed (April 2018) heeft de planologische bescherming van het cultureel erfgoed van Maastricht ten doel. Dit facetbestemmingsplan is op het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg van toepassing, juist om een hiaat in de bescherming van het (cultuurhistorisch) Erfgoed in het buitengebied te voorkomen.

D66 Maastricht heeft vragen op onderstaande aspecten;

- Algemene richtlijnen MPE (Maastricht Planologisch Erfgoed)
- Bescherming van het MPE (Maastricht Planologisch Erfgoed)
- Ruimtelijke Onderbouwing (RO) Cultuurhistorische verkenning
- Ruimtelijke Onderbouwing (RO) door onjuiste weergave van woning
- Stikstofdepositieanalyse
- Omgevingsvergunning

**Inleiding vraag 1 en 2 MPE algemene richtlijnen**

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.

**Vraag 1; MPE**

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

**Vraag 2: implicatie van MPE**

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?

**Inleiding vraag 3, bescherming uit hoofde van het MPE**

Het pand Ursulineweg 7 behoort als gemeentelijk monument aangemerkt te worden. Dat blijkt uit de criteria die in het MPE worden gehanteerd; het pand Ursulineweg 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:



Kadastrale kaart uit 1830 Afbeelding1



## Kadastrale kaart uit 1882 Afbeelding 2

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!

### **Vraag 3**

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?

### **Inleiding vraag 4, RO door ontbreken van de cultuurhistorische verkenning**

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.

### **Vraag 4**

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?

### **Inleiding vraag 5, RO-onderbouwing door onjuiste weergave van woning**

Over de woning Ursulinenweg 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?

#### **Vraag 5**

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

#### **Inleiding vraag 6 omgevingsvergunning**

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;
- 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;

#### **Vraag 6**

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?

Met vriendelijke groet,

Paul van de Kandelaar  
Burgerlid  
D66 Maastricht

Thomas Gardien  
Raadslid  
D66 Maastricht