



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

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

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Beantwoording schriftelijke vragen - Ursulinenweg 7 deel 5, een goede ruimtelijke onderbouw om te komen tot vergunningverlening nieuwbouw	8 oktober 2024 Verzonden: 08-10-2024	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
NMP (Noël) Kan, van	043 355048	2024.02172
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Noel.van.Kan@maastricht.nl		---

Geachte mevrouw Nuyts,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie op 21 juni 2024 2024 gesteld heeft.

Vraag 1:

Erkent u dat de voorliggende RO de hiernavolgende onvolkomenheden vertoont? Zo nee, welk van onderstaande stellingen is volgens u niet correct en waarom niet? Geef bij punt a t/m iv een onderbouwde reactie op.

- Volgens de wet wordt in een goede RO ook de cultuurhistorie besproken. De aangeleverde RO bevat geen zorgvuldig onderzoek naar de cultuurhistorische waarde(n) van het pand Ursulinenweg 7. Geef hier een onderbouwde reactie op.
Deze onvolkomenheid is feitelijk reeds erkend toen alsnog een onderzoek naar de cultuurhistorische waarde(n) van het pand ingesteld werd.
- In de RO wordt op p. 6 gesteld, dat 'de historische monumentale uitstraling van het pand in de afgelopen veertig jaar 'verzonnen' is. Dit is desinformatie: het Rijksarchief Limburg bevat informatie over de verkoop van het pand in 1728. Het pand moet dus ouder dan die datum zijn. Geef hier een onderbouwde reactie op.
- De RO stelt op p. 6: "Er is echter geen sprake van een monumentale of karakteristieke bebouwing." Dit is desinformatie: de vorm van de noordwestelijke hoek van het pand is zeer karakteristiek en staat reeds ingetekend op kadastrale kaarten uit 1830. Geef hier een onderbouwde reactie op.
- Tot de karakteristieke aspecten van het pand behoort ook zijn verdiepte ligging. De RO verzwijgt dan ook dat het maaiveld ongeveer 1,7 meter verhoogd wordt. Aldus wordt de strijdigheid met bouwregel 3.2 uit het MPE aan het oog onttrokken. Geef hier een onderbouwde reactie op.
- Volgens het bestemmingsplan Sint-Pieter, Jekerdal en Cannerberg behoort het huidige pand in de hoogtecategorie tot 6,5 meter. Door verhoging van het maaiveld zal de nieuwe villa hoger worden dan het maximum. De RO verzwijgt deze strijdigheid met het bestemmingsplan. Geef hier een onderbouwde reactie op.

Schriftelijke vragen



DATUM
8 oktober 2024

- f) De RO noemt het pand een 'schuur' of 'oude mergelschuur'. Dit is desinformatie: het pand is sinds jaar en dag als woonhuis in gebruik, volledig gerenoveerd en aangepast aan de eisen van deze tijd. Het gaat hier bovendien om sluwe desinformatie, aangezien een sloopvergunning gemakkelijker verleend wordt voor een oude, tochtige schuur dan voor een woonhuis dat aan alle hedendaagse eisen van comfort en isolatie voldoet. Het pand staat momenteel voor meer dan 2 miljoen te koop; die prijs is wel aan de erg hoge kant voor een oude mergelschuur, vindt u niet?
- g) Bij de verbouwing in 2006 is het pand gerenoveerd conform destijds geldende isolatienormen. In het dossier worden de renovaties uit 1959 en 1968 genoemd, die uit 2006 wordt echter 'vergeten'. Dankzij deze omissie kan in RO beweerd worden dat: "De bouwkundige en bouwfysische kwaliteit van de bestaande woning is daarbij ongeschikt gebleken voor een duurzame bewoning. Zo is de isolatiewaarde ondermaats [...]. Dat heeft tot de keuze geleid dat het bestaande gebouw gesloopt wordt en vervolgens wordt vervangen door een bouwtechnisch eigentijds gebouw." Dit is desinformatie, want het huis is vakkundig geïsoleerd. Het gaat hier bovendien om sluwe desinformatie, die het mogelijk maakt bij de berekening van de stikstofdepositie van een verkeerde grondslag uit te gaan. (Zie onderstaand) Geef hier een onderbouwde reactie op.
- h) De aangeleverde stikstofdepositerapporten berusten niet op de juiste grondslag. Deze berekening is thans gemaakt op basis van de standaardwaarden voor een verouderde, slecht geïsoleerde woning, om uw woorden te gebruiken: "een schuur". Dit uitgangspunt is niet correct, met als gevolg dat de conclusie van dit rapport waarschijnlijk geen stand kan houden. Geef hier een onderbouwde reactie op.
- i) De stikstofdepositerapportage is incompleet; het rapport betreffende de stikstofdepositie gedurende de gebruiksfase ontbreekt. De conclusie op p. 45 "er is geen sprake van overschrijding van stikstofdepositiesnormen" is dan ook voorbarig en zonder nadere onderbouwing niet te verdedigen. Geef hier een onderbouwde reactie op.
- ii) Qua volume zal de nieuwe villa 3000m³ groter zijn dan het bestaande pand. Omdat deze toename grotendeels ondergronds gerealiseerd zal worden, is grondverzet noodzakelijk. De omvang van grondverzet kan geraamd worden op 2000 à 2500 m³. Dit betekent dat 200 à 250 tientonnens op een neer moeten rijden. Volgens de analyse van de stikstofdepositie zijn er echter maar 90 vrachtwagens benodigd! Over de feitelijke omvang van het grondverzet bevat de RO geen enkele informatie, met als gevolg dat het aantal daadwerkelijk benodigde vrachtwagenritten en de juistheid van de stikstofdepositie-analyse volledig oncontroleerbaar is. Geef hier een onderbouwde reactie op.
- iii) (Zie punt e). In de RO wordt met geen woord over de verhoging van het maaiveld gesproken en de vernietiging van de oorspronkelijke morfologie van het landschap, die daar het gevolg van zal zijn. Dit kan als ernstige omissie beschouwd worden. Geef een onderbouwde reactie.
- iv) In de RO wordt evenmin gesproken over de verplaatsing van de ingangspoort die in het plan staat aangegeven. Nu is de inrit schuin op het eigen terrein, waardoor manoeuvreren niet nodig is. In de nieuwe situatie wordt de toegangspoort verplaatst parallel aan het wandelpad. Dit pad is hiervoor te smal en zal derhalve aangepast moeten worden. Daarvoor is een ingreep in Natura 2000-gebied vereist. Geef hier een onderbouwde reactie op.

Het ontbreken van deze informatie kan als tekortkoming van de RO beschouwd worden. Desgewenst kan deze opsomming van lacunes, omissies, fouten en desinformatie voortgezet worden.

Geef hier een onderbouwde reactie op.



DATUM
8 oktober 2024

Antwoord 1:

De gemachtigde heeft op verzoek van de aanvrager de aanvraag omgevingsvergunning met zaaknummer Z2023-00002569 en de sloopmelding met zaaknummer Z2023-00002568 op 20 september 2024 ingetrokken. Dat betekent dat de aangevraagde activiteiten en hiermee ook de sloop niet uitgevoerd (mogen) worden. Omdat de aanvraag omgevingsvergunning niet meer inhoudelijk behandeld wordt, is een inhoudelijke reactie op uw vragen dan ook niet meer relevant.

Vraag 2:

De fouten, verdraaiingen en omissies uit de RO versterken elkaar wederzijds. Correctie op enkele punten volstaat dan ook niet om tot een degelijke RO te komen.

Bent u met mij van mening dat een geheel nieuwe RO noodzakelijk is?

Legt u uit waarom ondanks dat dit een enorm ingrijpend bouwplan is en ondanks dat dit bouwplan 8X in strijd is met het BP, u de raad hier buiten wilt laten en geen VVGB wilt voorleggen, maar dit alleen wilt afhandelen?

Antwoord 2:

Zie antwoord bij vraag 1.

Vraag 3:

Inleiding vraag 3

Voor het bouwplan is reeds een principeakkoord (Eindbrief principe verzoek, 12 december 2022, ref. 22-1376 WB) verleend. Aan dit principeakkoord heeft de voorliggende RO ten grondslag gelegen. Cruciale informatie aangaande de impact van dit bouwplan op de omgeving werd weggelaten. Zou u akkoord gegaan zijn met dit bouwplan indien u correct geïnformeerd was over de cultuurhistorische waarden van het pand, de verhoging van het maaiveld, de vergroting van het pand 5x, de verplaatsing van het pand, de aantasting van het wandelpad, de 250 tientonnens aan vrachtverkeer etc. etc.?

Vraag 3

Bent u bereid tot intrekking van het principeakkoord, nu dit op basis van desinformatie verleend blijkt te zijn? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3:

Zie antwoord bij vraag 1.

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

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

Schriftelijke vragen