



**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 21-06-2024
No. 2024.02172
Portefeuillehouder: Mackus
Team: Cerk**

Aan het college van B&W van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 21 juni 2024

Betref: Schriftelijke vragen - Ursulinenweg 7 deel 5, een goede ruimtelijke onderbouwing om te komen tot vergunningverlening nieuwbouw

Geacht college,

De nieuwbouw van het pand Ursulinenweg 7 kan alleen via een projectafwijkingsbesluit gerealiseerd worden.¹ Voor de verlening van een projectafwijkingsbesluit is een *goede* ruimtelijke onderbouwing (hierna: RO) *wettelijk* vereist, omdat een zorgvuldige belangenafweging onmogelijk is zonder gedegen ruimtelijke onderbouwing.

De voorliggende RO die u tot nu toe heeft gegeven is daartoe onbruikbaar, vanwege de vele feiten die onjuist zijn dan wel niet genoemd worden. Bij de vorige beantwoording waarin we zeer gedetailleerde onderdelen van het plan hebben beschreven en aan u hebben voorgelegd, werd er niet eens op in gegaan. Daarom zijn we genooddaakt weer schriftelijke vragen in te dienen en om transparantie te vragen.

U geeft wél aan in het principeverzoek - dat wij hebben opgevraagd - dat het bouwplan op 8 zaken in strijd is met het BP. We zullen u daar nader over bevragen, want we snappen niet dat u ooit tot een goedkeuring van dit bouwplan kunt komen.

¹ RO, p. 45: “De ontwikkeling van dit plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied-Sint Pieterberg, Jekerdal, Cannerberg’ van de gemeente Maastricht. [...]. De gemeente Maastricht wil de realisering van de nieuwe woning - na sloop van de huidige woning - mogelijk maken door af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Dit kan door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a., sub 3 Wabo (‘projectafwijkingsbesluit’).”



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.

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.² Geef hier een onderbouwde reactie op.
- f) De RO noemt het pand **een 'schuur' of 'oude mergelschuur'**.³ 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?

² In de Eindbrief wordt staat de volgende omschrijving van de strijdigheid met het bestemmingsplan: "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' [...]'". Hier ontbreekt cruciale informatie aangaande de verhoging van het maaiveld en de strijdigheid met het bestemmingsplan die daardoor ontstaat.

³ Op p. 5 spreekt de RO maar liefst driemaal over 'de schuur'; vervolgens op p. 8 'Thematisch is het volume van de 'oude mergelschuur' levend gehouden in het ontwerp. [...] De positie van de schuur is iets verder richting Maas geschoven [...]'; en nogmaals op p. 10: 'Vanuit de Lage Kanaaldijk (langs de Maas, omhoogkijkend) is alleen de bovengrondse bouwlaag ('schuur') deels zichtbaar...'.



- g) Bij de verbouwing in 2006 is **het pand gerenoveerd conform destijds geldende isolatienormen. In het dossier⁴** 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.”⁵** 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 stikstofdepositierrapporten 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 stikstofdepositierrapportage is incompleet; **het rapport betreffende de stikstofdepositie gedurende de gebruiksfase ontbreekt.** De conclusie op p. 45 “er is geen sprake van overschrijding van stikstofdepositiernormen” 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.

Vraag 2

⁴ Zie: Verkennend bodemonderzoek MA210969.R01.V1.0, p. 7.

⁵ Zie RO, p. 7.



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 VVG wilt voorleggen, maar dit alleen wilt afhandelen?

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 tientonners 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?

Namens de Liberale Partij Maastricht

Kitty Nuyts

Bijlage: cultureel historisch rapport van het woonhuis aan de Ursulinenweg 7



Cultuurhistorische rapportage voor het pand
Ursulinenweg 7, Maastricht

Deze rapportage heeft als doel om een bijdrage te leveren aan de discussie over de monumentale waarde van de woning en zijn omgeving.

Samenstelling:

“de vrun vaan de berg”

INHOUD

TOELICHTING

TEKENINGEN VERBOUWING TOT ATELIER

HUIDIGE TOESTAND EN
HISTORISCHE WAARDERING

FOTO'S EN CONCLUSIES

Toelichting:

St. Pieter was tot 1920 een zelfstandige gemeente. De bewoners waren hoofdzakelijk eenvoudige boeren en tuinders. In het verleden was St. Pieter zo'n beetje de groentetuin van Maastricht. De vrouwen, ook wel oneerbiedig "mooswiever" genoemd, verkochten hun groenten op de wekelijkse markt in Maastricht. M.n. het standbeeld op de markt van Charles Vos, refereert nog aan dit verleden.

Ook het pand Ursulinenweg 7 was aanvankelijk een eenvoudige boerenwoning met een klein perceel waarop groente werd verbouwd.



Het blijkt een van de oudste woningen van St. Pieter te zijn; de eerste vermelding, dateert uit de 18e eeuw.

De eerste afbeelding is te zien op het onderstaande kadastrale minuutplan uit 1811 (zie onderstaande kaart)

De hoofdvorm van de woning met bakhuis blijkt nog steeds onveranderd.

De eerste foto's dateren uit de periode 1950-1960 zie onderstaande luchtfoto uit ca. 1950.



Minuutplan St. Pieter 1811

Luchtfoto ca 1950

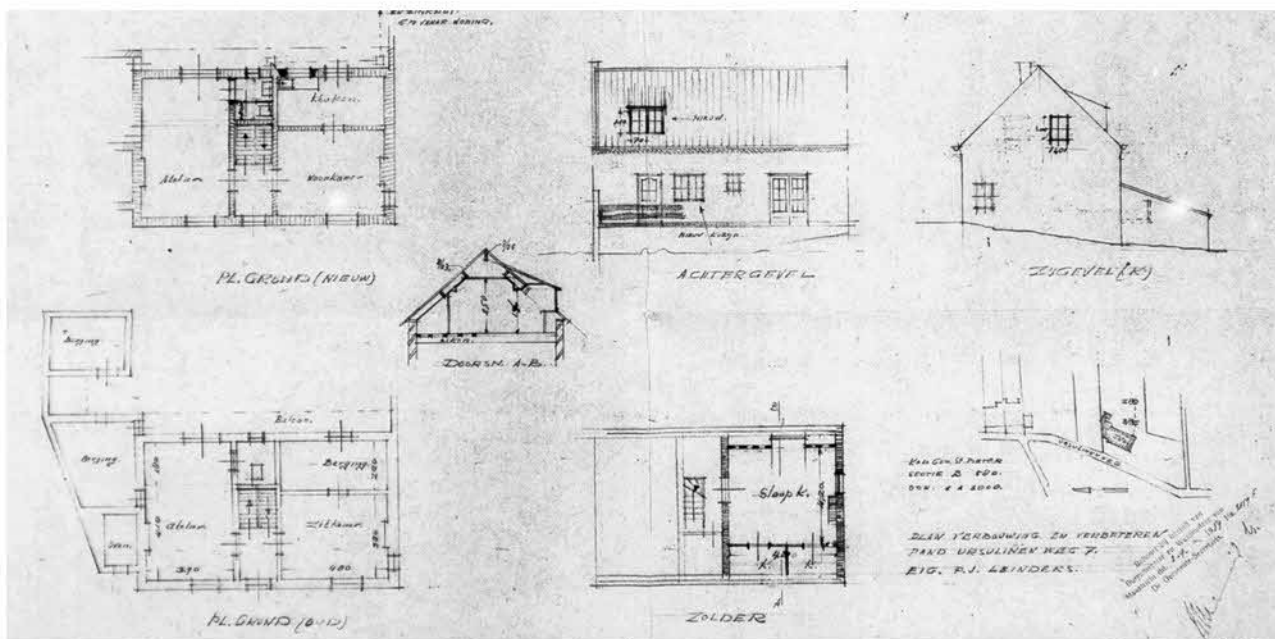
Het pitoreske pand in een landelijke omgeving was van oudsher een geliefd object om te schilderen. Er bestaan diverse geschilderde en getekende afbeeldingen van. Hieronder afgebeeld een schilderij van Josef Veltman uit 1962.

Uit deze afbeelding blijkt dat de hoofdvorm van de woning volledig intact gebleven is.

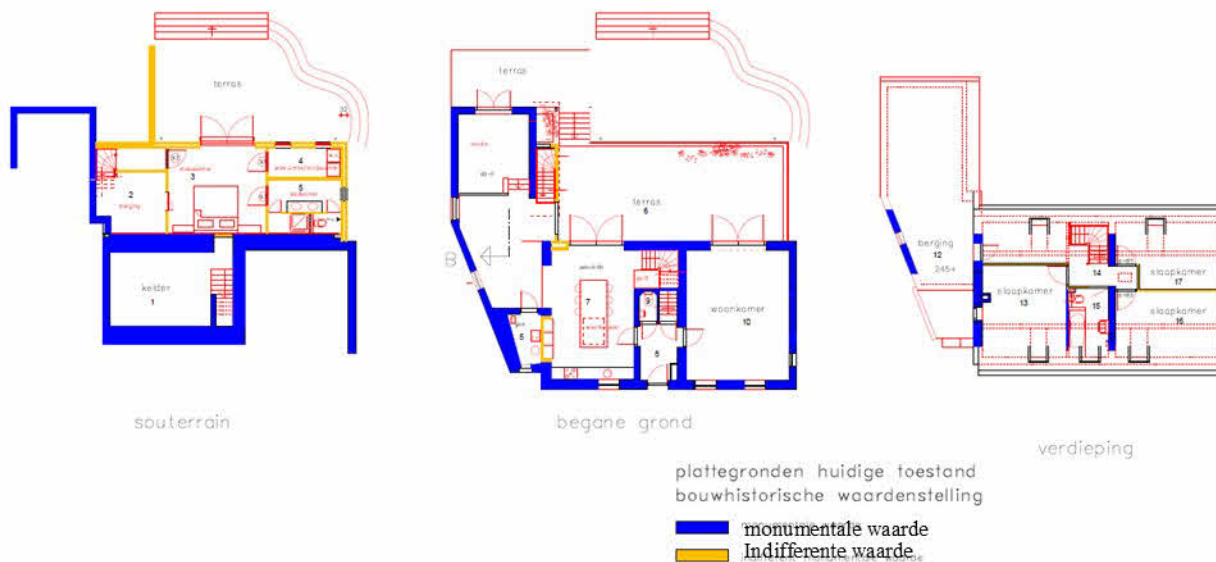
Dat het pand geliefd was bij o.a. kunstenaars blijkt verder uit het feit dat de beeldend kunstenaar Patrick Creyghton, er vanaf 1959 een aantal jaren zijn woning met atelier had.



Tekeningen en bouwhistorische waardenstelling.



Verbouwingsplan uit 1959, waarbij de woning werd verbouwd tot atelierwoning. Voor de beeldend kunstenaar Patrick Creyghton.



Cultuurhistorische waardenstelling huidige plattengronden



voorgevel

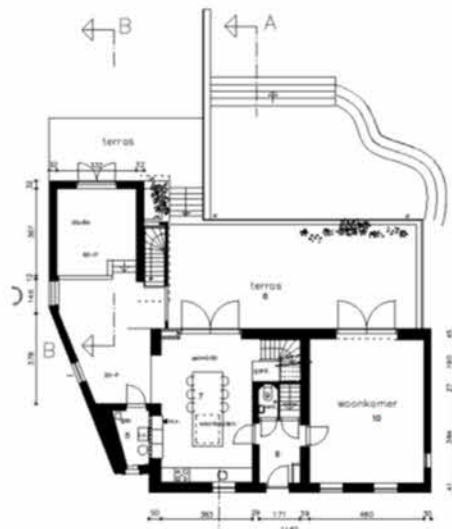
zijgevel rechts

achtergevel

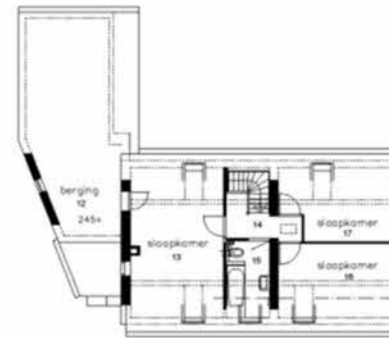
zijgevel links



souterrain



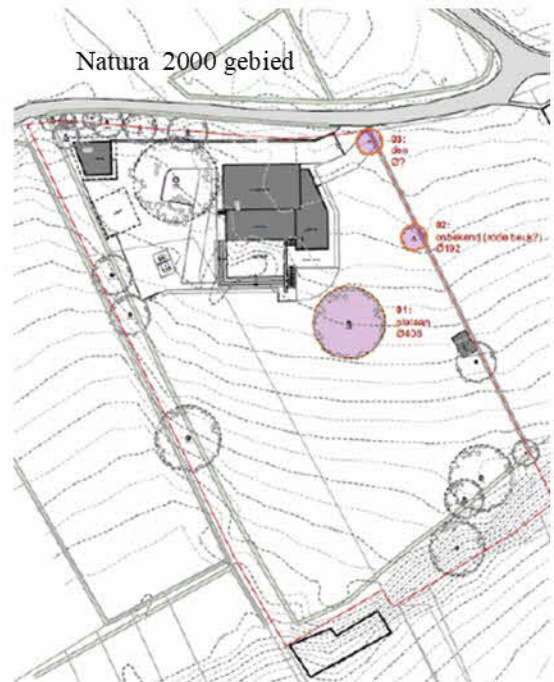
begane grond



verdieping

woonhuis Ursulinenweg 7 Maastricht
bestaande toestand

ARCHITECTENBUREAU A.M. OLSELAERS VOF
Lage Kanaal 47, 6212 AH Maastricht
tel. 043-3257398 fax. 043-3262310



situatie

Conclusie en aanbevelingen:

Het pand aan de Ursulinenweg 7 is weliswaar enkele malen verbouwd; De oorspronkelijke structuur en kenmerken zijn zeker nog duidelijk aanwezig. In de voorgaande waardenstelling is aangegeven dat de plattegrond met bouwmuren nagenoeg volledig in tact zijn..

Belangrijk om te vermelden zijn daarbij nog de aanwezigheid van het oorspronkelijke bakhuis, en de hardsteen raam- en deuromlijstingen .

Inmiddels mag duidelijk zijn dat de onmiskenbare verbondenheid met de historie en het unieke landschap, maakt dat dat dit pand zeker behouden zou moeten blijven..

De ecologische en culturele waarde van deze locatie overstijgt duidelijk het lokale belang.

St. Pieter 27 mei 2024