



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

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

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake nieuwbouw aan
Ursulinenweg 7
BEHANDELD DOOR
NMP (Noël) Kan, van

DATUM
27 mei 2024
Verz.: 27-05-2024
TELEFOONNUMMER
043 355048

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2024.01062

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

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Nuyts,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie op 26 maart 2024 gesteld heeft.

Vraag 1:

1) belangen van omwonenden en wandelaars.

Hoe zorgt het College ervoor dat de in het maatschappelijk verkeer geldende zorgvuldigheidsnormen in acht worden genomen als het gaat om de belangen van de omwonenden en wandelaars als derden/niet-belanghebbenden betreffende de vergunningsprocedure voor de Ursulinenweg 7?

Meer specifiek:

1a) hoe zorgt het College voor de belangen van de omwonenden en wandelaars betreffende verkeersveiligheid met de aan- en afvoer door het zware vrachtverkeer gedurende de sloop- en bouwfase van dit zeer omvangrijk bouwproject?

1b) hoe zorgt de gemeente voor de belangen van de omwonenden betreffende het voorkomen van schade aan de monumentale gevels met de aan- en afvoer door het zware vrachtverkeer gedurende de sloop- en bouwfase van dit zeer omvangrijk bouwproject?

1c) om de hier genoemde belangen van de bewoners en wandelaars in acht te nemen, onderzoekt de gemeente of, middels tijdelijke ontheffing, de openstelling van de Luikerweg als aan- en afvoerroute van het sloop- en bouwverkeer mogelijk is?

Antwoord 1:

1) Het College doet dit door bij de aanvraag van een omgevingsvergunning van de aanvrager te eisen dat deze een zogenaamd BLVC-plan (Bereikbaarheid Leefbaarheid Veiligheid en Communicatieplan) ter toetsing voorlegt.

1a) Het verzekeren van de veiligheid op de weg is een wettelijke taak van de wegbeheerder. Zodra de initiatiefnemer het BLVC-plan heeft aangeleverd, wordt dit zorgvuldig getoetst. In het BLVC-plan dient de aanvrager onder andere aan te geven op welke wijze deze tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden ervoor zorgt dat de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft en op welke manier hierover met de omwonenden wordt gecommuniceerd.



DATUM
27 mei 2024

1b) In het BLVC-plan dient de aanvrager onder andere aan te geven welk type motorvoertuigen/materieel wordt ingezet bij de sloop- en bouwwerkzaamheden alsmede bij de aan- en afvoer van sloop- en bouwmaterialen. Hierbij dient de aanvrager ook aan te geven welke maatregelen deze neemt om schade aan eigendommen van derden te voorkomen. Door het toetsen van het BLVC-plan zorgt de gemeente ervoor dat tijdens de uitvoering van de sloop- en bouwfasen rekening wordt gehouden met het voorkomen van schade aan eigendommen van derden.

1c) Bij het beoordelen van het BLVC-plan zal de gemeente toetsen of de verkeersveiligheid van alle weggebruikers gewaarborgd blijft tijdens het transport dat nodig is om de sloop- en bouwwerkzaamheden te kunnen verrichten. Uitgangspunt is dat achteruitrijdend bouwverkeer vanwege de risico's voor voetgangers en fietsers zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Waar nodig kan de gemeente eisen dat beroepsverkeersregelaars worden inzet om de verkeersveiligheid van weggebruikers en in het bijzonder van voetgangers te waarborgen tijdens transportbewegingen. Het tijdelijk openstellen en aanwijzen van de Luikerweg als eenrichtingsweg voor sloop- en bouwverkeer is hierbij denkbaar. De noodzaak daarvoor hangt onder andere af van de typen voertuigen die worden ingezet om de sloop- en bouwwerkzaamheden te verrichten.

Vraag 2:

2. vergunningvrij bouwen.

Bij de nieuwbouw van de villa aan de Schutterijweg kon gebruik gemaakt worden van de mogelijkheid tot vergunningvrij bouwen, omdat het College nagelaten had in het zgn. "postzegelbestemmingsplan" te bepalen dat vergunningvrij bouwen niet toegestaan was. Als gevolg daarvan kon er een villa gerealiseerd worden die aanmerkelijk groter was dan de goedgekeurde bouwplannen.

Vraag:

Gaat u ditmaal bij de eventuele goedkeuring van de bouwplannen een bepaling opnemen die de mogelijkheid tot vergunningvrij bouwen uitsluit?

Antwoord 2:

Nee, dat is niet mogelijk. Er is geen sprake van een postzegelbestemmingsplan, maar van het afwijken van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg is geen beperking m.b.t. vergunningvrij bouwen opgenomen. Voor de Schutterijweg 1 is overigens op 15 september 2015 door de gemeenteraad een (postzegel) bestemmingsplan vastgesteld. Hierbij is de bestemming 'Wonen' ter plaatse opgenomen en een bouwvlak voor de beoogde woning. Voor het realiseren van de vervangende nieuwbouw is vervolgens op 17 november 2016 een omgevingsvergunning (bouwen) verleend. Binnen de kaders van de landelijke wetgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht) zijn ter plaatse mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen. Voor het adres Ursulinenweg 7 gelden deze mogelijkheden in principe ook, tenminste als aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen wordt voldaan.

Vraag 3:

3. Schaalvergroting en woningsplitsing

Ofschoon de aanvraag betrekking heeft op de bouw van een woning voor 1 gezin, is evident dat deze villa met 7 badkamers in een later stadium eenvoudig omgezet kan worden in een aantal separate appartementen. Menig speculant zal daar brood in zien.

Het gevaar van splitsing is zeker niet denkbeeldig. Het College kan immers ontheffing verlenen van het verbod tot woningsplitsing dat in het bestemmingsplan opgenomen is. Bij de beoordeling van een



DATUM
27 mei 2024

aanvraag tot woningsplitsing is de aanwezigheid van voldoende parkeerruimte voor meerdere wooneenheden het belangrijkste criterium. In het bouwplan voor de nieuwe villa is een garage met maar liefst 7 parkeerplaatsen opgenomen; de weigeringsgrond (dat er onvoldoende parkeerruimte zou zijn voor meerdere wooneenheden) is dus bij voorbaat vervallen.

Vragen:

- a) Is uw College voornemens de mogelijkheid tot woningsplitsing uit te sluiten? Zo ja, welke instrumenten heeft uw College daartoe?
- b) Is uw College voornemens om aan de eventuele goedkeuring van dit bouwplan verbodsbepalingen op het splitsen van de woning te verbinden?

Antwoord 3:

3a) Ter plaatse geldt het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'. Op grond hiervan is woningsplitsing verboden. Toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning om een bestaande woning te splitsen wordt getoetst aan alle dan geldende relevante wet- en regelgeving en vastgestelde beleidskaders, zoals de Omgevingsvisie Maastricht, woonbeleid, stedenbouw, mobiliteit enz.

3b) Het opnemen van een vergunningvoorwaarde bij de nu voorliggende aanvraag dat de nieuwe te bouwen woning niet gesplitst mag worden, is weinig zinvol aangezien het voornoemde facetbestemmingsplan woningsplitsing verbiedt. Van deze regel kan door middel van een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan (of onder de Omgevingswet een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) worden afgeweken, echter dit geldt ook voor een voorwaarde in een verleende omgevingsvergunning.

Vraag 4:

4. Behoud van cultuurhistorische waarden

Vraag 4a:

Het mag dan zijn dat het pandje niet op een monumentenlijst staat, dat mag toch niet betekenen dat zo'n pand vogelvrij verklaard is?

Het pand is ontegenzeggelijk van cultuurhistorische betekenis, ook al is het in het verleden lelijk verbouwd. Deze cultuurhistorische betekenis is gelegen in de verwijzing naar de geschiedenis van St.-Pieter, in het bijzonder naar de kleinschaligheid van de oorspronkelijke agrarische cultuur, die aan het pand afleesbaar is. Het pand is bovendien een beeldbepalend element op een uiterst populaire wandelweg langs het nu nog ongeschonden historische weefsel van St.-Pieter. In een straal van 200 meter rondom het pandje staan meerdere gebouwen met een monumentale status, die de herinnering aan het religieuze leven op Sint-Pieter levend houden. Buitenplaats Casino Slavante, het pensionaat van de zusters Ursulinen, de Kerk met monumentale graven op het kerkhof, het kostershuis, het internaat voor de schipperskinderen, en de Lourdesgrot - alles staat er nog, zelfs de grotwoning van Greetje Blanckers!

Vraag 4b

En moet dan op deze zeer geliefde plaats deze kolossale nieuwbouw verrijzen??



DATUM
27 mei 2024

Antwoord 4:

4a) Indien een pand niet als rijks- of gemeentelijk monument is aangewezen gelden de reguliere toetsingskaders zoals het vigerende bestemmingsplan, welstandsnota, bouwbesluit en bouwverordening) en is daarmee niet vogelvrijverklaard.

4b) Niet ieder pand van cultuurhistorische betekenis wordt aangewezen als gemeentelijk monument. Het moet voldoende waarden hebben zoals architectonische waarde, stedenbouwkundige waarde, cultuurhistorische waarden, zeldzaamheid, gaafheid en herkenbaarheid. Wanneer alle weigeringsgronden van de toetsingskaders zijn weggenomen (bestemmingsplan, welstand, bouwbesluit en bouwverordening) moeten we de vergunning verlenen en is er geen reden de bouw tegen te houden. De gemeente heeft via een positief eindadvies op het principeverzoek al eerder aangegeven medewerking te willen verlenen aan het plan.

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