



**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 26-03-2024
No. 2024.01062
Portefeuillehouder: Mackus
Team: Vergunnen Wabo**

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

Maastricht, 26 maart 2024

Betreft: Schriftelijke vragen van LPM inzake nieuwbouw aan Ursulinenweg

Geacht college,

In het Gemeenteblad nummer 5636 dd. 3 januari 2024 wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning gemeld in het kader van de sloop van het pand Ursulinenweg 7, een karakteristiek pandje uit 1821. Na de sloop zal op deze locatie een achtmaal zo grote villa verrijzen. Graag wijs ik u op de noodzaak van een zorgvuldige belangenafweging. Naast het belang van de initiatiefnemer zijn er immers ook belangen van de direct betrokkenen als omwonenden en de wandelaars alsmede zorgplichten voor de instandhouding van de natuur.

Zoals u weet heeft de Hoge Raad bepaald dat een bestuursorgaan in principe ook tegenover derden/niet-belanghebbenden onrechtmatig kan handelen door het schenden van de in het maatschappelijk verkeer geldende zorgvuldigheidsnormen, wanneer sprake is van een zodanige kenbare betrokkenheid van de belangen van deze derden bij een besluit in kwestie (ECLI:NL:HR:2016:1454 - Hoge Raad, 08-07-2016 / 15/01908).

De Ursulinenweg heeft een specifieke verkeerssituatie door de zeer smalle rijbaan (zonder uitwijkmogelijkheid) en het feit dat zij voor gemotoriseerd verkeer een doodlopende weg is. De voordeur van de monumentale huizen en de uitgang van de Lourdesgrot grenzen direct aan de rijbaan. Omdat deze buiten de bebouwde kom liggen mag er 80 kilometer per uur worden gereden. Omwonenden hebben de gemeente vaker op deze specifieke verkeerssituatie en de gevaren voor omwonenden en wandelaars gewezen.

Gelet op het bovenstaande leg ik u de volgende vraag voor:

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?

2. vergunningvrij bouwen.

Bij de nieuwbouw van de villa aan de Schutterrijweg 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?

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 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?

4. Behoud van cultuurhistorische waarden

Vraag:

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

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



Met vriendelijke groet,

Kitty Nuyts

Liberale Partij Maastricht (LPM)