

Rapport zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Ontwerp-facetbestemmingsplan Cultuurhistorie

Ter visie van 4 januari t/m 14 februari 2019

Zienswijzen

Ontwerp-facetbestemmingsplan Cultuurhistorie

Het ontwerp van het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie heeft ter visie gelegen van 4 januari t/m 14 februari 2019. Gedurende deze periode zijn 26 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ingediend en voldoen aan de hieraan te stellen eisen. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

Door de volgende personen/verenigingen zijn zienswijzen ingediend:

- I. ----, ----, ---- Maastricht
- II. ---- en ----, ----, ---- Maastricht
- III. ----, ----, ---- Maastricht
- IV. ---- en ----, ----, ---- Maastricht
- V. ----, ----, ---- Maastricht
- VI. ----, ----, ---- Maastricht
- VII. ----, ----, ---- Roermond
- VIII. ----, ----, ---- Maastricht
- IX. ----, ----, ---- Maastricht, tevens namens ---- (----), ---- (----) en ---- (----)
- X. ----, ----, ---- Maastricht
- XI. ----, ----, ---- Maastricht
- XII. ---- en ----, ----, ---- Maastricht, tevens namens ---- en ----, ----, ---- Maastricht
- XIII. ----, ----, ---- Maastricht
- XIV. ----, ----, ---- Maastricht
- XV. ---- en ----, ----, ---- Maastricht
- XVI. ----, ----, ---- Maastricht
- XVII. ----, ----, ----, ---- Maastricht
- XVIII. ----, ----, ---- Maastricht
- XIX. ----, ----, ---- Maastricht
- XX. ----, namens ----, ----, ---- Maastricht
- XXI. ---- en ----, ----, Rennepont (Frankrijk) i.v.m. ----
- XXII. ---- en ----, ----, ---- Maastricht
- XXIII. ----, ----, ---- Maastricht
- XXIV. ----, ----, ---- Maastricht
- XXV. ----, ----, ---- Maastricht
- XXVI. ---- en ----, ----, ---- Maastricht
- XXVII. ----, ----, ---- Maastricht

In dit rapport zijn de zienswijzen per indiener opgenomen; de beantwoording daarvan volgt *cursief* op elk zienswijzenonderdeel.

Zienswijze I.

1. Het scheuren van grasland is, zo volgt uit de regels van het ontwerp-facetbestemmingsplan, vergunningplichtig voor zover dit op een grotere diepte dan 0,4 meter plaatsvindt. Bij het scheuren van grasland is de bewerkingsdiepte echter maximaal 0,3 meter en daarmee niet schadelijk. Het scheuren van grasland is een activiteit die in de normale agrarische bedrijfsvoering veel voorkomt. Dit gebeurt in het kader van de teeltwisseling, waarbij het grasland periodiek wordt afgewisseld met bouwland. Ook wordt grasland gescheurd in het kader van de graslandvernieuwing: het oude grasland wordt vernietigd en het nieuwe grasland ingezaaid. De regels, zoals opgenomen in het ontwerp-facetbestemmingsplan, schaden het belang van agrariërs onnodig.

Voor zover bodemingrepen plaatsvinden tot maximaal 0,4 meter onder de grond is er, zo volgt uit artikel 2.3.2 onder a, geen sprake van verstoring van archeologisch materiaal en is dientengevolge ook geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Deze zienswijze is ongegrond.

2. In het kader van normaal onderhoud en beheer worden bijvoorbeeld bomen of wijnstokken na verloop van tijd vervangen door nieuwe exemplaren. Verzocht wordt om het rooien en aanplanten van bomen (of wijnstokken) vrij te stellen van de vergunningplicht; het gaat hier immers om regulier onderhoud en beheer. De kans dat hiermee waarden verloren gaan is klein. Bovendien zijn eventuele waarden in het verleden al aangetast, bijvoorbeeld omdat de grond al langere tijd als boomgaard in gebruik is geweest. Ook in andere gemeenten in Zuid-Limburg is een uitzondering voor de vergunningplicht opgenomen indien het gaat om normaal onderhoud en beheer. Naast de inhoudelijke argumenten om de regels aan te passen leidt toepassing van deze regels zowel voor de gemeente als voor grondgebruikers tot onnodige administratieve lasten en kosten.

Gelet op het feit dat de betreffende gronden in het onderhavige bestemmingsplan zijn aangemerkt als “archeologische zone a” is er sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Juist vanwege deze hoge verwachtingswaarde is het vervangen van bomen of wijnstokken, voor zover daarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,4 meter, in het onderhavige facetbestemmingsplan als vergunningplichtig aangemerkt. Het vervangen van bomen of wijnstokken wordt door de gemeente niet als regulier onderhoud en beheer aangemerkt. Gelet op de hoge archeologische verwachtingswaarde is dit vanuit archeologisch oogpunt ook niet wenselijk.

Deze zienswijze is ongegrond.

3. De agrarische cultuurgrond in de buitengebieden van Maastricht – en specifiek in het Zouwdal/Lanakerveld – moet beschermd worden. Het Lanakerveld moet, als oudste landbouwgebied van West-Europa, behouden blijven voor zijn oorspronkelijke functie ten behoeve van de landbouw. Ook dat maakt deel uit van de cultuurhistorie van Maastricht en wordt in het ontwerp-facetbestemmingsplan Cultuurhistorie gemist.

Het onderhavige bestemmingsplan is een zgn. facetbestemmingsplan, waarin – in tegenstelling tot een regulier bestemmingsplan – slechts één facet planologisch wordt geregeld. In dit geval gaat het om het aspect cultuurhistorie, onderverdeeld in de deelgebieden archeologie en overige cultuurhistorisch waardevolle objecten. Daartoe wordt een zgn. “dubbele bestemming” op het plangebied gelegd. De primaire bestemming van de gronden, die in de bestaande bestemmingsplannen is opgenomen, blijft daarbij onaangetast en staat in het kader van deze procedure niet ter discussie.

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze II.

----- en -----

1. Aan de omschrijving van het pand ----- dient het volgende te worden toegevoegd: de woonvleugel is voorzien van betonpannen en niet van gesmoorde oudhollandse pannen. De oostelijke zijgevel bevat links van de deur, hierboven en boven de deur kunststof kozijnen. De twee vensters rechts van de deur (de middelste vensters met de ontlastingsbogen van oudere, smallere vensters) zijn nog van hout, evenals de vier vensters op de verdieping; de woonvleugel is dus deels voorzien van kunststof en deels van houten kozijnen.
In de voorste schuurvleugel bevinden zich aan de binnenkant houten raamkozijnen met een vakverdeling (dit ontbreekt in de omschrijving in de cultuurhistorische rapportage, die deel uitmaakt van de regels van het ontwerp-facetbestemmingsplan). Dit hangt waarschijnlijk samen met de in de 19^e eeuw hier tijdelijk aanwezige dorpsschool van Itteren. Later zijn deze vensters dichtgemetseld. Aan de straatzijde van deze schuur zijn de vensters en de ontlastingsbogen nog vaag terug te zien in het metselwerk. Aan de oostzijde van de voorste schuurvleugel bevindt zich ook een raampje. Ook hiervan wordt in de cultuurhistorische rapportage geen melding gemaakt.
De noordelijke schuur heeft een verdieping, evenals de voorste schuurvleugel.

Met de door de indieners van de zienswijze voorgestelde toevoegingen kan worden ingestemd. De cultuurhistorische rapportage zal overeenkomstig worden aangepast, met dien verstande dat de door de indiener beschreven dakpannen geen betonpannen zijn, maar verbeterde Hollandse pannen.

Deze zienswijze is gegrond.

Zienswijze III.

1. Aan de omschrijving van het pand ----- dient het volgende te worden toegevoegd: het woonhuis is van ca. 1850, vrijstaand en gelegen binnen de bebouwde kom. De bakgoot is gedeeltelijk vernieuwd, er is een vernieuwd boeiboord van zink aangebracht. De pvc-regenwaterafvoer is vervangen door een nieuwe zinken afvoer. Het voegwerk van de voorgevel is niet vernieuwd; de voorgevel is gestraald. Niet alleen de voordeur is vernieuwd, maar ook alle kozijnen. Deze zijn voorzien van dubbel glas. De vensters zijn niet voorzien van hardstenen onderdorpels; dit zijn gepleisterde bakstenen. Het glas-in-lood in de bovenlichten van alle ramen en de deur is gevat in de dubbele beglazing. De mergelstenen sierblokken en de diamantkop zijn ernstig beschadigd ten gevolge van het straalwerk. Het dak is aan de voorzijde voorzien van twaalf stuks zonnepanelen.

Het pand is van gemeentewege, naar aanleiding van deze zienswijzen, bezocht. Hierbij werd geconstateerd dat het gehele interieur van het bouwwerk is vernieuwd, waarbij zowel de structuur als de materialisering is gewijzigd. De goot met boeiboord en regenwaterafvoer zijn gemoderniseerd. Aan de voorzijde zijn op het dakschild twaalf zonnepanelen aangebracht. Ook de kozijnen en de deur zijn vernieuwd. Met de door de indiener van de zienswijze voorgestelde toevoegingen kan worden ingestemd. De cultuurhistorische rapportage zal overeenkomstig worden aangepast.

Deze zienswijze is gegrond.

2. Het oorspronkelijke schuurtje links naast het woonhuis is vervangen door een aanbouw van mergel. Wordt hiermee wellicht de aantasting van de authenticiteit bedoeld?

De aantasting van de authenticiteit hangt niet samen met het feit dat het oorspronkelijke schuurtje door een mergelstenen aanbouw is vervangen, maar met het feit dat, zoals de indiener van de zienswijze zelf ook al aangeeft, diverse authentieke onderdelen in de loop der tijd verwijderd c.q. vervangen zijn.

Deze zienswijze is ongegrond.

3. De richtlijnen van paragraaf 2.1 zijn niet toegevoegd aan de cultuurhistorische rapportage.

De richtlijnen van paragraaf 2.1 zijn opgenomen in de cultuurhistorische rapportage op blz. 6 t/m 8.

Deze zienswijze is ongegrond.

4. Als het woonhuis een kenmerkend bouwwerk van het gemeentelijk cultureel erfgoed is, betekent dit ook dat verbouwingen gesubsidieerd kunnen worden?

Nee, de gemeente heeft geen financiële middelen ter beschikking die ten behoeve van verbouwingen aan objecten, die in dit facetbestemmingsplan zijn opgenomen, kunnen worden aangesproken. De kosten komen volledig voor rekening van de eigenaar.

Deze zienswijze is ongegrond.

5. Onder welke condities is een archeologisch of cultuurhistorisch onderzoek nodig? Wat houdt dit in, wat zijn de kosten en wanneer moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd?

Een archeologisch of cultuurhistorisch onderzoek kan door burgemeester en wethouders worden geëist, indien onduidelijkheid bestaat over de invloed van voorgenomen bouw- of sloopactiviteiten op de ter plaatse aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarden. In een dergelijk onderzoek worden de bestaande waarden onderzocht en in beeld gebracht en wordt de aanvaardbaarheid van de voorgenomen activiteit(en) op deze waarden onderzocht. De kosten zijn afhankelijk van de omvang van de voorgenomen activiteit(en). De aanwijzing van een object tot Maastrichts Erfgoed heeft tot gevolg dat activiteiten die normaal gesproken vergunningvrij zijn vergunningplichtig worden. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn werken en werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit aanleggen is vereist, die naar het oordeel van het college van ondergeschikte betekenis zijn of behoren tot (kleinschalig) onderhoud of voor activiteiten die uitsluitend leiden tot inpassende veranderingen van een onderdeel van een gemeentelijk monument dat uit oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft, alsmede werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het facetbestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel anderszins mogen worden uitgevoerd.

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze IV.

----- en -----

1. De indieners van de zienswijze zijn het niet eens met de aanduiding als “dominant bouwwerk”. Het huis is in 1993 bijna geheel gesloopt en verbouwd, waarbij alleen delen van de buitengevels zijn blijven staan. Aan de binnenkant is de indeling in zijn geheel gewijzigd en heeft historisch gezien geen enkele waarde meer. De muurankers aan de voorkant zijn nieuw geplaatst en de vorm van het dak is gewijzigd. Kozijnen en ramen zijn aangepast en niet identiek vervangen. De hardstenen omranding bij de voordeur behoort niet tot het oorspronkelijke pand, maar is afkomstig van een slooppand uit de binnenstad; de oorspronkelijke voordeur van het pand was aan de zijkant gepositioneerd en niet zichtbaar vanaf de weg. Het pand was oorspronkelijk een koestal en behoorde bij een naastgelegen gebouw.
De oude kern van het pand is geheel verdwenen. Het pand bevat daarmee geen bouwhistorisch waardevolle onderdelen meer. Bovendien worden in de waardebepaling van objecten vergelijkbare oudere woningen als “kenmerkend” getypeerd, omdat er in de voorgevel nieuwe ramen en deuren zijn geplaatst en daarmee de oorspronkelijkheid is aangetast.
Door ook de binnenzijde, achterzijde, zijgevels en vormgeving van de woning (behalve de voorgevel) bij deze classificering te betrekken, worden alle mogelijke renovatie-, uitbouw- en onderhoudswerken aan het huis vergunningplichtig, waaraan kosten en beperkingen zijn verbonden. Daardoor wordt de potentiële waarde van het huis sterk ondermijnd, terwijl er tegelijkertijd geen fonds is dat de eigenaren zou compenseren van een mogelijke verkoop.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het pand van gemeentewege bezocht. Hierbij werd geconstateerd dat zowel het exterieur als het interieur van het bouwwerk in 1993 volledig zijn vernieuwd. Gelet op het ontbreken van cultuurhistorische waarden is een bescherming van dit pand niet zinvol. Het object zal daarom niet worden opgenomen in het vast te stellen facetbestemmingsplan.

Deze zienswijze is gegrond.

Zienswijze V.

1. Het aanmerken van het perceel aan de -----, sectie -----, als “waardevol groenelement” kan niet van toepassing zijn op dit grondstuk, gelet op het feit dat op dit perceel geen hagen en bomen staan en geen waterpoelen aanwezig zijn. Het is een normaal stuk landbouwgrond. Dit is geen cultureel erfgoed, gelet op het feit dat het perceel vroeger deel uitmaakte van een open stuk veld voor land- en tuinbouw. De aanduiding “waardevol groenelement” dient daarom komen te vervallen.

Naar aanleiding van deze zienswijze is de inrichting van het gebied, waar het onderhavige perceel alsmede de aangrenzende percelen is c.q. zijn gelegen, aan de hand van historische luchtfoto's bestudeerd. Uit de foto's blijkt dat er geen sprake is van een jarenlange aanwezigheid van hagen in het gebied. Gelet op het feit dat de betreffende percelen als gevolg daarvan geen belangwekkende cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen, is de waardering van het gebied als “waardevol groenelement” niet zinvol. De percelen zullen daarom niet worden opgenomen als “waardevol groenelement” in het vast te stellen facetbestemmingsplan. Uitgezonderd hiervan is de holle weg die, direct ten zuiden aansluitend aan deze percelen, naar de groeve leidt: de holle weg behoudt de aanduiding “waardevol groenelement”.

Deze zienswijze is gegrond.

Zienswijze VI.

1. Verzocht wordt om de loopgraaf c.q. droge gracht van Frederik Hendrik op de St. Pietersberg te rangschikken als “waardevol cultuurhistorisch element” en/of “waardevol groenelement”.
In 1632 belegerde Frederik Hendrik Maastricht. Op de St. Pietersberg bevond zich tijdens het beleg een van de legerplaatsen waarmee Frederik Hendrik de stad omsingelde. De bewuste legerplaats en de loopgraaf zijn afgebeeld op een gravure uit 1633, die zich bevindt in het Regionaal Archief Limburg. Deze gravure beeldt tevens De Tombe af als geschutopstelling. De loopgraaf, vaak omschreven als droge gracht, maakte deel uit van het verbindingssysteem tussen de legerplaats en De Tombe, een rijksmonument dat ook wel bekend staat als de Franse Batterij.
De sporen van de omsingeling zijn vrijwel overal uitgewist. ENCI heeft de legerplaats afgegraven. Het nog resterende deel van de loopgraaf, ongeveer 150 meter, is in het terrein nog goed zichtbaar en is recent opgeknapt door de Vereniging Natuurmonumenten, de huidige eigenaar en beheerder van dit terrein, dat tevens behoort tot het Natura 2000-gebied St. Pietersberg en Jekerdal. ADC Archeoprojecten heeft in 20076 archeologisch onderzoek naar de loopgraaf gedaan. Op blz. 16 onder 4.1 concludeert het rapport dat de grachten met redelijke zekerheid gekoppeld kunnen worden aan de gravure van Visscher, waarop het legerkamp van Frederik Hendrik op de St. Pietersberg is afgebeeld. De stichting vindt het van groot belang dat de nog zichtbare historie die is belichaamd in de loopgraaf als karakteristiek en onvervangbaar onderdeel van de eeuwenlange militaire geschiedenis van de St. Pietersberg bovengenoemde bescherming van het facetbestemmingsplan zal genieten.

De historische waarde van het restant van de droge gracht wordt van gemeentelijke zijde, mede op basis van het archeologisch onderzoek van ADC, onderkend. De droge gracht zal daarom als “waardevol groenelement” status krijgen als Maastrichts Erfgoed en als zodanig worden opgenomen in het vast te stellen facetbestemmingsplan. Dit betekent dat de droge gracht als “waardevol groenelement” zal worden opgenomen op de verbeelding en dat een omschrijving van het object in de als bijlage bij de regels behorende cultuurhistorische rapportage wordt opgenomen.

Deze zienswijze is gegrond.

Zienswijze VII.

1. Het scheuren van grasland is, zo volgt uit de regels van het ontwerp-facetbestemmingsplan, vergunningplichtig voor zover dit op een grotere diepte dan 0,4 meter plaatsvindt. Bij het scheuren van grasland is de bewerkingdiepte echter maximaal 0,3 meter en daarmee niet schadelijk. Het scheuren van grasland is een activiteit die in de normale agrarische bedrijfsvoering veel voorkomt. Dit gebeurt in het kader van de teeltwisseling, waarbij het grasland periodiek wordt afgewisseld met bouwland. Ook wordt grasland gescheurd in het kader van de graslandvernieuwing: het oude grasland wordt vernietigd en het nieuwe grasland ingezaaid. De regels, zoals opgenomen in het ontwerp-facetbestemmingsplan, schaden het belang van agrariërs onnodig.

Voor zover bodemingrepen plaatsvinden tot maximaal 0,4 meter onder de grond is er, zo volgt uit artikel 2.3.2 onder a, geen sprake van verstoring van archeologisch materiaal en is dientengevolge ook geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Deze zienswijze is ongegrond.

2. In het kader van normaal onderhoud en beheer worden bijvoorbeeld bomen of wijnstokken na verloop van tijd vervangen door nieuwe exemplaren. Verzocht wordt om het rooien en aanplanten van bomen (of wijnstokken) vrij te stellen van de vergunningplicht; het gaat hier immers om regulier onderhoud en beheer. De kans dat hiermee waarden verloren gaan is klein. Bovendien zijn eventuele waarden in het verleden al aangetast, bijvoorbeeld omdat de grond al langere tijd als boomgaard in gebruik is geweest. Ook in andere gemeenten in Zuid-Limburg is een uitzondering voor de vergunningplicht opgenomen indien het gaat om normaal onderhoud en beheer. Naast de inhoudelijke argumenten om de regels aan te passen leidt toepassing van deze regels zowel voor de gemeente als voor grondgebruikers tot onnodige administratieve lasten en kosten.

Gelet op het feit dat de betreffende gronden in het onderhavige bestemmingsplan zijn aangemerkt als “archeologische zone a” is er sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Juist vanwege deze hoge verwachtingswaarde is het vervangen van bomen of wijnstokken, voor zover daarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,4 meter, in het onderhavige facetbestemmingsplan als vergunningplichtig aangemerkt. Het vervangen van bomen of wijnstokken wordt door de gemeente niet als regulier onderhoud en beheer aangemerkt. Gelet op de hoge archeologische verwachtingswaarde is dit vanuit archeologisch oogpunt ook niet wenselijk.

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze VIII.

1. Er bestaat begrip voor het feit dat de gemeente cultuurhistorisch waardevolle objecten en gebieden wil beschermen. Het is echter jammer dat hier geen enkele vorm van vergoeding tegenover staat. De suggestie wordt daarom gedaan om in de toekomst naar geldstromen te zoeken die het onderhoud van dergelijke objecten en gebieden financieren.

De gemeente heeft, zoals in de zienswijze wordt geconstateerd, geen financiële middelen ter beschikking die ten behoeve van bouwactiviteiten aan c.q. in objecten, die in dit facetbestemmingsplan zijn opgenomen, kunnen worden aangesproken. De kosten komen volledig voor rekening van de eigenaar. In de nabij toekomst blijft dit in ieder geval zo. Over de vraag of er later wellicht middelen hiervoor ter beschikking komen, kan nu nog geen uitspraak worden gedaan. Het onderwerp heeft overigens wel de aandacht bij evaluatie van beleidskeuzes.

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze IX.

-----, tevens namens -----, familie ----- en familie -----

1. Onderkend wordt dat de doelstelling van het voorliggend ontwerp-facetbestemmingsplan is om de bijzondere stedenbouwkundige structuur in diverse delen van de stad te beschermen. De regeling is o.a. bedoeld om te voorkomen dat het straatbeeld stedenbouwkundig qua bouwlagen, hoogte en massa in de toekomst verandert of dat er “gaten” in de straatwand ontstaan. Het voorstel is nu om dit met het aanwijzen van attentiegebieden “cultuurhistorische waarde” te bereiken door voor alle vormen van sloop een omgevingsvergunning te eisen, met eventuele voorwaarden die extra kosten met zich meebrengen. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat dit middel te zwaar en niet het juiste middel is. Via de huidige Monumentenwet, Erfgoedwet, Omgevingswet, bestemmingsplannen en welstandscommissie worden dergelijke belangen van bijzondere stedenbouwkundige structuren en gevelbeelden al ruim behartigd. Waarbij, door dit middel, inwoners van deze gebieden onnodig met extra regeldruk worden geconfronteerd en het voor bewoners alleen maar onduidelijker wordt.

De regels met betrekking tot sloop in cultuurhistorische attentiegebieden zijn inderdaad wellicht te zwaar aangezet. De bescherming dient in dergelijke gebieden voornamelijk te zijn gericht op het straatbeeld alsmede op de karakteristieke bouwmassa. Door in de regels het sloopregime op alle bouwwerken in het cultuurhistorisch attentiegebied – dus ook op bijvoorbeeld moderne toevoegingen, niet-originele overkappingen en tuinhuisjes – van toepassing te laten zijn vindt er een bescherming plaats die zijn doel voorbijschiet.

Deze zienswijze is gegrond. De regels zullen zodanig worden aangepast dat het sloopregime alleen van toepassing is op de oorspronkelijke hoofdbouwmassa en oorspronkelijke – al dan niet vrijstaande – bijgebouwen (het stedenbouwkundige grondplan).

2. Verzocht wordt om geen attentiegebieden “cultuurhistorische waarde” aan te wijzen omdat dit geen meerwaarde oplevert ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen en welstandstoetsen en een dergelijke aanwijzing tot extra regeldruk voor de bewoners van deze gebieden leidt. De extra regeldruk leidt voor eigenaren tot meer procedures en meer legeskosten, ook als er bijvoorbeeld slechts een buitenberging of overkapping wordt gesloopt in een achtertuin. Dit staat haaks op de wens van alle overheden om te werken met “minder regels”.
De doelstelling gaat over de stedenbouwkundige structuur en niet over de cultuurhistorische waarde van de panden zelf.

Zoals hierboven reeds aangegeven zullen de regels zodanig worden aangepast dat het sloopregime alleen van toepassing is op de oorspronkelijke hoofdbouwmassa alsmede oorspronkelijke bijgebouwen (het stedenbouwkundige grondplan). Daarmee is de sloop van later toegevoegde buitenbergingen, overkappingen, aan- en uitbouwen, etc. vergunningsvrij en is er op dit vlak geen sprake van extra regeldruk en kosten voor de bewoners van cultuurhistorische attentiegebieden. Het volledig afzien van het opnemen van cultuurhistorische attentiegebieden is, gelet op de cultuurhistorische waarde die dergelijke gebieden vertegenwoordigen, vanuit beleidsmatig oogpunt ongewenst, aangezien er dan in het geheel geen sturing kan

worden uitgeoefend op het in stand houden van dergelijke gebieden met hun specifieke cultuurhistorisch waarden.

Deze zienswijze is ongegrond.

3. De keuzes die zijn gemaakt zijn niet altijd duidelijk: waarom zijn “witte huisjes” aan de President Rooseveltlaan 223 en 224 niet als cultuurhistorisch element aangegeven, maar zijn de objecten Frankenstraat 51-125 wel in het attentiegebied opgenomen? Het gaat in deze gebieden niet om aangewezen monumenten (die zijn reeds apart vermeld en aangegeven). Daarnaast is het wel erg vreemd dat er recent nog sloopplannen van Servatius voor een aantal panden in de President Rooseveltlaan zijn goedgekeurd, terwijl dezelfde panden nu ineens op basis van het onderhavige ontwerp-facetbestemmingsplan van een cultuurhistorisch beschermingsregime worden voorzien.

De “witte huisjes” zijn, naar het oordeel van de raad, in cultuurhistorisch opzicht onvoldoende waardevol om er een zelfstandige objectgerichte bescherming aan toe te kennen. Bovendien wijken ze qua bouwstijl, bouwhoogte en massa af van de omringende bebouwingsensembles, als gevolg waarvan ze logischerwijze ook geen onderdeel van het aangrenzende cultuurhistorisch attentiegebied Eburonenweg/Frankenstraat, dat gekenmerkt wordt door eenheid in bebouwing, kunnen uitmaken. Het feit dat panden onderdeel uitmaken van een cultuurhistorisch attentiegebied betekent overigens dat deze per definitie niet zouden kunnen worden gesloopt. Indien de nieuwbouw naar het oordeel van de gemeente qua massa en karakteristiek als passend binnen het cultuurhistorisch attentiegebied kan worden aangemerkt, dan is er geen reden om medewerking aan sloop te onthouden.

Deze zienswijze is ongegrond.

4. Het is onduidelijk op basis van wat en wanneer sloopvergunningen geweigerd kunnen worden. Bovendien is er sprake van rechtsongelijkheid ten opzichte van andere eigenaren in de stad van niet-monumentale woningen.

In de beschrijving van het desbetreffende cultuurhistorisch attentiegebied in de cultuurhistorische rapportage als bijlage bij de regels behoort, zijn specifieke richtlijnen opgenomen aan de hand waarvan beoordeeld wordt of sloop (en de daarop volgende vervangende nieuwbouw) vanuit cultuurhistorisch oogpunt mogelijk is: voor het straatbeeld zijn de voorgevelrooilijn en de bestaande geleding van de gevel uitgangspunt, waarbij veranderingen in het gevelbeeld de straatwand als geheel in zijn harmonie niet mogen verstoren. De Welstands- en monumentencommissie heeft de bevoegdheid daarover een oordeel te geven.

Deze zienswijze is ongegrond.

5. Er is meestal sprake van particulier eigendom, met zelden tot nooit de wens tot sloop van de woning.

Met betrekking tot particulier eigendom klopt deze stelling. Een aantal cultuurhistorische attentiegebieden wordt echter wel degelijk gekenmerkt door het feit dat een groot aantal woningen in dergelijke gebieden in eigendom van één eigenaar – meestal een woningcorporatie – is. Met name bij de modernisering van verouderde woningen, in eigendom van corporaties, kan het voorkomen dat de wens tot sloop aan de orde is.

Deze zienswijze is ongegrond.

6. Indien er dan toch attentiegebieden “cultuurhistorische waarde” worden aangewezen, dan dient er tenminste voor gezorgd te worden dat er meer duidelijkheid komt over de meerwaarde, het doel en de richtlijnen alsmede de toepassing hiervan (bijvoorbeeld door middel van het maken van gevelbeelden en het vastleggen van geledingen). Verder dient voor eenieder duidelijk te zijn dat dit een regeling is die leidt tot extra procedures en mogelijk extra kosten. Er dient nader te worden beschreven op basis waarvan een afweging plaatsvindt en wanneer een sloopvergunning geweigerd kan worden c.q. in welke situaties de specifiek opgenomen voorwaarden gesteld kunnen worden. Tenslotte dient een passage aan het plan te worden toegevoegd met de volgende strekking: “Landelijke vergunningsvrije sloop- en bouwactiviteiten hoeven niet aangevraagd te worden c.q. worden uitgesloten van deze regeling”. We spreken hier namelijk niet over monumenten, reden waarom gedifferentieerd dient te worden, zodat het slopen van een tuinhuisje of overkapping (kleiner dan 10 m³) zonder extra procedures kan worden uitgevoerd en zonder verplichting tot een omgevingsvergunning.

Met de hierboven toegezegde aanpassing van de regels (het beperken van het sloopregime tot de vanuit de straat zichtbare gevel(s)) neemt de regel- en kostendruk aanmerkelijk af. De raad is van mening dat de beschrijvingen in de cultuurhistorische rapportage, die een rol als toetsingskader vervullen, duidelijk genoeg zijn, waarbij niet uit het oog mag worden verloren dat er wel altijd maatwerk dient te worden geleverd.

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze X.

1. In de beschrijving is aangegeven dat er een oorspronkelijke dakkapel is geplaatst aan de linkerkzijde van het dak. Onduidelijk is of hiermee de stijl waarin de dakkapel is uitgevoerd wordt bedoeld. Oorspronkelijk is de dakkapel namelijk niet. De eerdere eigenaar heeft deze geplaatst en vanuit de aanvankelijke functie van het pand (gemeentehuis) is deze dakkapel zeker niet oorspronkelijk. Het ging de vorige eigenaar erom om voldoende lichtinval en ventilatie ten behoeve van de huidige bestemming van de ruimte achter de dakkapel te realiseren. Derhalve wordt verzocht om deze beschrijving, gelet op de beperkingen die hieruit voortvloeien, aan te passen. Bovendien is op huisnummer 27 een totaal afwijkende dakkapel geplaatst, in een volstrekt afwijkende stijl. Van oorspronkelijkheid kan hier absoluut niet worden gesproken; beide dakkapellen zijn geplaatst door verschillende bewoners, met een volledig verschillende smaak.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het pand nog eens bezocht en van de buitenzijde opgenomen. De omschrijving van de dakkapel in het linker dakvlak wordt zodanig aangepast dat de term “oorspronkelijk” komt te vervallen: er is een dakkapel geplaatst met authentieke vormgeving. De omschrijving van de raamopeningen en de dakkapel in het rechter dakvlak zijn naar het oordeel van de raad accuraat en behoeven derhalve geen aanpassing.

De omschrijving in de cultuurhistorische rapportage van het vast te stellen facetbestemmingsplan wordt, zoals hierboven aangegeven, aangepast.

Deze zienswijze is gegrond.

2. Het rechthoekige venster links van de oorspronkelijke voordeur is van hout gemaakt, in plaats van kunststof zoals in de beschrijving is opgenomen. Daarbij wordt aangegeven dat dit raam oorspronkelijk een acht-ruits raam is geweest. De vraag is echter of dit het oorspronkelijke venster is geweest. De ruimte achter het venster was vroeger namelijk de kluisruimte van het gemeentehuis. Hier zal oorspronkelijk helemaal geen venster zijn geweest, gelet op deze oorspronkelijke functie. Het acht-ruits metalen kozijn, een trend uit de jaren '60 bij overheidsgebouwen en industriële gebouwen, is derhalve niet kenmerkend vanuit de oorspronkelijkheid ervan, maar vanuit de smaak. Overigens zijn bij aankoop van het pand meerdere vensterconstructies aangetroffen, van kunststof tot hout tot metaal, van acht-ruits tot enkelruits-kiepraamconstructies en vier-ruits ramen. De oorspronkelijkheid van de vensters is derhalve al vanaf het jaar 2000 (toen het object met huisnummer 25 werd gekocht) ver te zoeken. Sinds het jaar 2000 is er door de eigenaar van huisnummer 25 voor gekozen om hier eenheid in aan te brengen. Bovendien leiden de huidige vensters tot een aanmerkelijk zuiniger energieverbruik, hetgeen ook één van de speerpunten van het gemeentelijke beleid is. Gelet op deze argumenten wenst de eigenaar ook het ronde venster in de nok te vervangen, zonder enige beperkingen als gevolg van de aanwijzing tot kenmerkend bouwwerk.

De in de cultuurhistorische rapportage opgenomen omschrijving van het object wordt aangepast voor zover het betreft het rechthoekige venster links van de voordeur, dat van hout is gemaakt in plaats van kunststof. De in meerdere ruiten onderverdeelde raamkozijnen zijn overigens ook kenmerkend voor de traditionalistische bouwstijl uit de periode vóór de Tweede Wereldoorlog.

Bovendien wordt de omschrijving aangepast voor wat betreft het metselverband: uit de inspectie in het kader van het tweede bezoek bleek dat er geen sprake is van een strekkenverband, maar van een zgn. drieklezorenverband. Tenslotte wordt ook aan de omschrijving toegevoegd dat het bouwvolume aan de achterzijde van de garage recent vergroot is en dat aan de linkerzijde zeer recent een éénlaagse uitbouw is gerealiseerd met plat dak, waarvan de gevels geheel zijn voorzien van een cementeerlaag en in de voorgevel een liggend raam is opgenomen. Met betrekking tot de wens het ronde venster in de nok te vervangen wordt de indiener van de zienswijze verzocht daaromtrent contact met de gemeente Maastricht op te nemen.

Deze zienswijze is gegrond, voor zover het de omschrijving van het venster links naast de voordeur betreft.

3. De garage, rechts van het pand, is niet oorspronkelijk. Het betreft hier een aanbouw naar de smaak van één van de vorige en huidige bewoners/eigenaars. Dit dient ook in de beschrijving van het bouwwerk te worden opgenomen. Wat is oorspronkelijk en wat is later naar de smaak van de eigenaar aangepast, maar wordt nu als oorspronkelijk betiteld? Er zijn in de loop der jaren veel aanpassingen aangebracht aan de oorspronkelijke bebouwing. Er zijn in de loop van de jaren zoveel aanpassingen aan het bouwwerk verricht, dat er van enige oorspronkelijkheid nauwelijks meer sprake kan zijn, behalve de trapgevel en deels het metselwerk. Zelfs de exterieure elementen zijn niet als oorspronkelijk te betitelen. Bovendien ontbreekt in de beschrijving een aantal elementen, die wel kenmerkend zijn voor het bouwwerk en zelfs van grotere cultuurhistorische waarde zijn.

De garage rechts van het pand is inderdaad niet oorspronkelijk. De omschrijving zal dienovereenkomstig worden aangepast. Het object is weliswaar voor een deel niet meer als oorspronkelijk aan te merken, maar is, gelet op de bouwhistorie, de functie van het pand in het verleden en de karakteristiek, van dermate grote waarde dat de aanduiding “kenmerkend bouwwerk” naar het oordeel van de raad terecht is.

Deze zienswijze is gegrond, voor zover het betreft het ontbreken van oorspronkelijkheid van de garage rechts naast het pand.

4. In het hoofdstuk “Richtlijnen” wordt onder de noemer “Algemeen” verwezen naar de paragrafen 2.1, 2.2 en 2.3. Deze zijn niet duidelijk terug te vinden in het document. Het is derhalve onduidelijk wat met deze paragrafen bedoeld wordt. In de objectgerichte richtlijnen wordt gesproken van wenselijkheid. De term “wenselijkheid” dient verduidelijkt te worden, in juridische zin.

De paragrafen 2.1, 2.2 en 2.3 maken onderdeel uit van de Cultuurhistorische Rapportage en zijn terug te vinden op blz. 6 t/m 9.

Onder “wenselijkheid” wordt verstaan dat het in het belang van de monumentale waarde van het pand is, dat de oorspronkelijke indeling en profilering van de ramen terug wordt gebracht, maar dat dit niet afgedwongen kan worden. Pas indien vernieuwing van ramen aan de orde is (bijvoorbeeld bij een sanering c.q. renovatie van het pand), zou het de voorkeur verdienen in dat kader weer aan te sluiten bij de oorspronkelijke vormgeving (indeling en profilering). Het is echter niet zo dat de gemeente nu reeds – zonder noodzaak – aandringt op het terugbrengen van de ramen in de oorspronkelijke indeling en profilering. Uitgangspunt van de gemeentelijke bescherming in het Maastrichts Planologisch Erfgoed is dat de op dit moment aanwezige monumentale waarde niet verder afneemt als gevolg van nieuwe bouwmaatregelen; er wordt van gemeentelijke zijde niet actief ingezet op het herstellen van oorspronkelijke elementen en karakteristieken.

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze XI.

1. De foto in de inventarisatie, die als bijlage bij de regels hoort, klopt niet. De tekst onder het kopje “Objectbeschrijving” klopt ook niet, het lijkt hier om de Muizenberg te gaan. De Boschberg en Oud-Fallenberg zijn in eigendom van Limburgs Landschap. Boschberg/Oud-Fallenberg en Jezuïetenberg zijn twee afzonderlijke stelsels, met afzonderlijke ingangen. Bovendien is de grot een rijksmonument, waarbij dus de vraag dient te worden gesteld of het aanmerken als gemeentelijk monument überhaupt wel een meerwaarde heeft.

De groeve Jezuïetenberg is een beschermd rijksmonument en maakt geen deel uit van de in dit facetbestemmingsplan beschermde cultuurhistorische objecten. Bescherming als gevolg van de aanwijzing tot gemeentelijk monument zou immers ook niet tot meerwaarde leiden. Bedoeld is om het groevestelsel Oud Fallenberg te beschermen; de tekst in de Inventarisatie zal daarom zodanig worden aangepast dat dit beter tot uitdrukking komt. De foto is een opname van de hoofdingang van het groevestelsel Jezuïetenberg en is dan ook misleidend. Deze foto zal daarom worden vervangen door een afbeelding van de ingang van het groevestelsel Oud Fallenberg.

Deze zienswijze is gegrond.

Zienswijze XII.

----- en -----, tevens namens ----- en -----

1. De aanwijzing van historische gebouwen binnen de kern Borgharen tot gemeentelijk monument wordt van harte ondersteund. De gebouwen krijgen daarmee een belangrijke betekenis binnen de historische context en het ruimtelijk beeld van de voormalige gemeente Borgharen. Het woonerf aan de ----- wordt in de volksmond ook wel “De Messem” (afkomstig van mestkuil) genoemd en is voortgekomen uit een boerderijcomplex dat op historische kaarten van het begin van de 18^e eeuw al voorkomt. Ondanks dat het boerderijcomplex langzaam transformeerde tot een woonerf met meerdere woningen, bleef het erf tot ca. 1990 gelijk van vorm en afmeting. Het erf was open en voor iedereen toegankelijk. Ook nu is het voormalige voorerf, ondanks het feit dat de diverse percelen nu zijn afgezet met hagen, hekken en bloembakken, nog duidelijk herkenbaar. Ten aanzien van de objectbeschrijving wordt erop geattendeerd dat de woning ----- niet uit ca. 1900 stamt, maar is gebouwd in 1923. De zinken bakgoot is een zinken mastgoot. Boven de voordeur bevindt zich geen kunststenen luifel maar een metalen, met zink afgewerkte, luifel. De trapgevel is niet voorzien van (kunst)stenen afdekstenen, maar van geornamenteerd stucwerk dat, vanwege de slechte staat, het afgelopen jaar is vervangen door identieke geprofileerde afdekstenen. De twee vervallen en/of ontbrekende bekroningselementen zijn weer teruggebracht.

De omschrijving zal overeenkomstig worden aangepast, met een korte beschrijving van de voorgeschiedenis van het complex De Messem.

Deze zienswijze is gegrond.

2. Het oudste deel van Borgharen is gelegen langs de Daalstraat, Middenstraat, Bovenstraat, Kasteelstraat, Schoolstraat en de hiertussen gelegen Kerkstraat. De Messem is gelegen aan de Schoolstraat (voorheen ook bekend als Europastraat en – daarvoor – Flatterstraat). Op de Villaretkaart (1747-1748) is de voormalige boerderij op de plaats van De Messem al te zien. Rond 1840 bestond de bebouwing uit een stal en woonhuis, loodrecht op de Flatterstraat. De voorgevels van de huizen zijn naar De Messem gericht. Loodrecht op de woningen stond een schuur, die parallel liep aan de Flatterstraat. De Messem was in de lengterichting verdeeld over twee eigendommen. Direct ten zuiden van De Messem was een fruitweide gelegen, met daarin een gebouwtje, mogelijk een schuur (minuutkaart, ca. 1840). De contouren van De Messem zijn tot op heden bewaard gebleven. Wanneer de naam De Messem is ontstaan en waar de mestkuil heeft gelegen is onbekend. De huidige bebouwing van De Messem bestaat uit de adressen Schoolstraat 50, 52, 54, 56, 58 en 60. Nummer 50 is gebouwd in 1992, nummer 52 in 1923, de nummers 54 en 56 herbergen nog oude delen van de voormalige boerderij en zijn in de jaren '60 van de vorige eeuw verbouwd c.q. gemoderniseerd. De nummers 58 en 60 zijn gebouwd in 1952. De Messem is dus een erf, dat al zeker sinds 1748 bestaat en nog steeds als een bijzondere plek in Borgharen herkenbaar is. Dat een deel van de bebouwing in de loop der tijd vervangen is door nieuwbouw, doet daar niet aan af.

De omschrijving zal overeenkomstig worden aangepast, met een korte beschrijving van de voorgeschiedenis van het complex De Messem.

Deze zienswijze is gegrond.

3. Nu in het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie bijzondere aandacht wordt geschonken aan historische gebouwen in Borgharen, kan men daaruit afleiden dat de gemeente het ruimtelijk beheer in Borgharen gaat intensiveren, o.a. door zich uit te spreken over omgevingskwaliteiten en door deze een positie te geven in beleid en uitvoeringsprioritering. Hopelijk krijgt de kwalificatie van De Messe – historisch dorpse lintbebouwing – nu een doorvertaling in de vorm van een ruimtelijke component, mogelijk nu nog in het vigerende bestemmingsplan en later in het omgevingsplan.

Zoals de regels in het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie en de beschrijving in de Welstandsnota zijn opgezet, beperkt de reikwijdte van beide instrumenten zich nu enkel tot het aansturen van bouwkundige wijzigingen van de gebouwen. Het zou mooi zijn als deze regels zouden worden opgevat als opstap naar een meer integrale benadering van de omgevingskwaliteit. Een omgevingskwaliteit die niet slechts het resultaat is van sec functioneel gebruik, maar meer gericht op beleving en omgevingskwaliteit en een betere afstemming tussen particuliere- en omgevingsbelangen. Dan zal het goed zijn om woonerf De Messe en mogelijk nog meer plekken in Borgharen aan te wijzen als ruimtelijk en cultuurhistorisch belangrijk attentiegebied.

Het nu voorliggende facetbestemmingsplan voorziet niet in de opname van de oude kern van Borgharen als cultuurhistorisch attentiegebied. De ruimtelijke samenhang van de oude kern is in Borgharen minder pregnant aanwezig als bijvoorbeeld in Itteren of Heugem. De zienswijze geeft echter er wel aanleiding toe om De Messe als cultuurhistorisch attentiegebied op te nemen, gelet op de karakteristieke structuur van dit deel van de oude kern van Borgharen en de cultuurhistorische geschiedenis van deze plek. De ruimtelijke samenhang van het overige deel van de oude kern is naar het oordeel van de raad voldoende beschermd met behulp van de bestaande stedenbouwkundige bepalingen in het vigerende bestemmingsplan Itteren-Borgharen.

Deze zienswijze is gegrond in zoverre dat De Messe als afzonderlijk cultuurhistorisch attentiegebied in het facetbestemmingsplan zal worden opgenomen.

Zienswijze XIII.

1. Het is merkwaardig dat ten tijde van de koop van het voormalige cachot met bijbehorend perceel van de gemeente vanuit gemeentelijke zijde niet is vermeld dat een bestemmingsplan met betrekking tot het aspect cultuurhistorie in voorbereiding was. In de koopakte is hierover niets opgenomen. Bovendien, toen het huis aan de ----- in 1981 gekocht werd, wilde de gemeente Maastricht geen zorg meer dragen voor het cachet en bestonden er plannen om het af te breken. De indiener van de zienswijze heeft toen zelf aangeboden het voormalige cachot te herstellen en te onderhouden, hetgeen ook met de toenmalige bouwinspecteur als zodanig is besproken. Uitgangspunt is het behoud van het gebouwtje in goede staat, maar niet met de status van “dominant bouwwerk”, mede ook gelet op een eventuele verkoop in de toekomst. Aan het voormalige cachot is e.e.a. veranderd: de toegangsdeur is inmiddels van 40 mm meubelplaat (alleen het kader plus het beslag zijn origineel); de deur is voorzien van een deurdranger. Losse stenen zijn vastgezet en het voegwerk van het gehele gebouw is vernieuwd. Aan de achterzijde zijn twee kozijntjes geplaatst, met afmetingen van 100 x 65 cm. De dakrand is voorzien van trespa, de binnenmuren zijn grijs gestuct. De vloer is deels vernieuwd. Binnen, in de twee cellen en in het portaal, alsmede bij de toegang in de voorgevel is verlichting aangebracht. Verder zijn diverse stopcontacten aangebracht. Bovendien is binnen de twee ruimtes een zoldertje gerealiseerd.

Ten tijde van de aankoop van het huis in 1981 was de systematiek van het Maastrichts Planologisch Erfgoed nog niet in de plaatselijke planologie ontwikkeld, terwijl tijdens de – betrekkelijk recente – aankoop van het voormalige cachot het onderhavige facetbestemmingsplan nog niet in voorbereiding was. Het was derhalve onmogelijk om de indiener van de zienswijze hieromtrent op voorhand te informeren.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het object van gemeentelijke zijde nog eens bezocht. Het exterieur is door de jaren heen vrijwel ongewijzigd gebleven. Wel werd aan de linkerkant een muur (door burens) geplaatst en aan de rechterkant werd een afdak aangebouwd. Verder is in het verleden het voegwerk vernieuwd. De toegangsdeur vormt de vervanging van een plankendeur, waarin gaten waren gezaagd. Het oorspronkelijke dak wordt gevormd door in het werk gestort beton. De dakrand zal naar alle waarschijnlijkheid van oudsher onafgewerkt zijn geweest (beton in het zicht), nu is deze afgewerkt met plaatmateriaal.

Het interieur van het object wordt niet gevormd door hoogwaardige afwerkingen als geornamenteerde stucplafonds, wandschilderingen of parketvloeren, maar enkel door de beide scheidingsmuren in combinatie met de beide oorspronkelijke celdeuren. Door de eigenaar werd zelfs het authentieke, maar vervreemde sluitwerk van de celdeuren opgespoord, teruggevorderd en opnieuw aangebracht.

Het object is vanaf de bouwtijd in 1920 slechts minimaal gewijzigd. De hernieuwde opname van gemeentelijke zijde leidt – wederom – tot de conclusie dat de aanduiding “dominant bouwwerk” gerechtvaardigd is.

Deze zienswijze is deels ongegrond en deels – voor zover het betreft de opsomming in de zienswijze van de veranderingen die het object ondergaan heeft – gegrond. De in de zienswijze opgenomen opsomming van veranderingen zal worden toegevoegd aan de omschrijving van het object in de cultuurhistorische rapportage, die als bijlage onderdeel uitmaakt van de regels van het facetbestemmingsplan.

Zienswijze XIV.

1. Op verzoek van de indiener van de zienswijze is het pand ----- van gemeentelijke zijde bezocht en bekeken of het zinvol is om de aanduiding “kenmerkend bouwwerk” aan het pand toe te kennen, e.e.a. gelet op de slechte staat van het pand en in aanmerking nemend dat renoveren (oftewel instandhouding) van het object – gelet op het grote aantal bouwtechnische mankementen – geen reële optie is. Het pand is in het ontwerp van het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie aangemerkt als “kenmerkend bouwwerk”, d.w.z. dat alleen de buitenzijde van het pand bescherming zou genieten. Gelet op de slechte toestand van het pand en de onmogelijkheid om het pand financieel verantwoord weer in bewoonbare staat te krijgen, wordt de gemeente verzocht om de status van “kenmerkend bouwwerk” voor dit object te laten vervallen.

Het object is op verzoek van de indiener van de zienswijze opnieuw bezocht en ook van binnen bekeken. In aanmerking nemende dat de cultuur- en bouwhistorische waarde van het object als gevolg van de slechte staat van het pand en het daaruit voortvloeiende feit dat renovatie c.q. instandhouding van het object vanuit financiële overwegingen geen reële optie is, wordt het object niet opgenomen in het vast te stellen facetbestemmingsplan.

Deze zienswijze is gegrond.

Zienswijze XV.

----- en -----

1. In de cultuurhistorische rapportage, die als bijlage bij de regels van het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie behoort, wordt een omschrijving van het object --- gegeven. Als aanvulling daarop wordt door de indieners van de zienswijze aangegeven dat het half vrijstaande woonhuis, links van het midden, is voorzien van een kelder met twee kelderlichten, met een hardstenen boven- en onderdorpel, inclusief tralies. Voorts zijn de buitengevels opgetrokken in bruin-rode bakstenen in kruisverband, de linker zijgevel en de achtergevel zijn in de jaren '70 van de vorige eeuw door de vorige eigenaar voorzien van stucwerk. De raamkozijnen, voor- en achterzijde, zijn vermoedelijk in de jaren '70 vernieuwd; tevens zijn toen in de achtergevel twee dubbele tuindeuren geplaatst. De voordeur is een kopie van de oorspronkelijke deur; de originele deur is in 2005 vervangen. Het zadeldak is gedekt met verbeterde Hollandse pannen, het dak is voorzien van opstalen dakplaten en heeft zinken kappen. Tevens zijn aan de dakrand de houten bakgoot en sierklossen vervangen; deze aanpassing heeft middels een vergunning plaatsgevonden in 2005 door de huidige eigenaar.
De oude waterpomp van baksteen met een hardstenen bekroning is, in tegenstelling tot wat in de omschrijving daarover is opgenomen, niet verplaatst. Deze staat op dezelfde plaats sinds 1962. Bovendien heeft op de waterpomp nooit een hardstenen bekroning gezeten.
Het interieur van de woning is niet meer origineel. Door diverse verbouwingen in de jaren '70 en '80 door de vorige bewoner is de oorspronkelijke indeling aangetast, als gevolg waarvan diverse originele kenmerken verloren zijn gegaan.
Verzocht wordt om af te zien van het voornemen om het pand op te nemen als "dominant bouwwerk".

De door de indiener voorgestelde aanpassingen en wijzigingen van de omschrijving van het object in de cultuurhistorische rapportage worden overgenomen in het vast te stellen facetbestemmingsplan.

Door de eigenaar is aangegeven dat het voegwerk van de voorgevel omstreeks 1965 geheel vernieuwd is. Gelijktijdig hieraan is de linker zijgevel (regenslag) voorzien van een stuc-/cementeerlaag. Omstreeks de jaren '70 van de 20^e eeuw zijn door de toenmalige eigenaar de gevelkozijnen vernieuwd. Later zijn deze gevelkozijnen voorzien van dubbel glas, door toepassing van glaslatten aan de exterieurzijde. In de periode 2006-2007 werd het pand verbouwd door de huidige eigenaar. Aan de achtergevelzijde werden twee grote gevelkozijnen aangebracht, elk met twee naar buiten draaiende deuren.

De waterpomp die in de voortuin staat zou volgens de redengevende omschrijving zijn verplaatst. Volgens de eigenaar (en de overlevering) is dit echter niet het geval. Wel is de put (met een diepte van ca. 14 meter), die ernaast lag, gedempt.

Onder het object is deels een kelder aanwezig, echter tegenwoordig slechts via een luik zichtbaar onder de trap naar de verdieping. De originele keldertoegang is komen te vervallen, nadat onder de trap naar de verdieping een toilet werd gerealiseerd (jaren '70). De kelder bevindt zich onder de woonkamer (links van de voordeur) en is opgebouwd uit mergel met een plafond van stalen I-liggers, met daartussen gemetselde gewelven.

De meest recente wijzigingen werden doorgevoerd in de periode 2005-2007. In deze bouwphase werden vrijwel alle vloeren geheel vernieuwd, maar bleef de structuur van wanden in hoofdopzet gehandhaafd. De authentieke moerbalken

bleven bovendien gehandhaafd. Wel werden deze overeenkomstig authentiek beeld weer omkast en gestuct. De natuurstenen tegels van de entree/gang zijn origineel en werden opgepakt, deels aangevuld en hergebruikt na aanleg van een betonvloer met vloerverwarming. De vloer in de keuken is volledig nieuw (incl. betonvloer met vloerverwarming), de schouw met flankerende kasten vormt daarentegen wel nog een authentiek element. Op alle verdiepingen zijn de schoorsteenkanalen nog aanwezig, in de woonkamer (begane grond) is het schoorsteenkanaal voorzien van een authentieke, monumentaal waardevolle natuurstenen schouw en op de verdieping is aan beide zijden een authentieke, eveneens monumentaal waardevolle, houten schouw aanwezig. Zowel de paneeldeuren als de architraaflijsten zijn vernieuwd, maar geheel naar authentiek model nagemaakt. De trap, van begane grond naar eerste verdieping en van eerste naar tweede verdieping, is geheel nieuw, maar ook deze is exact nagemaakt naar voorbeeld van de originele trap. Van oudsher was er echter alleen een trap naar de eerste verdieping; de toegang naar de zolder ging via een luik. Op de zolderverdieping zijn de drie authentieke eiken kapspanten nog volledig aanwezig. De planken vloerafwerking is wel geheel nieuw, alsook de dakopbouw, zijnde een geïsoleerde dakplaat.

De hernieuwde opname van gemeentelijke zijde leidt – wederom – tot de conclusie dat de aanduiding “dominant bouwwerk” gerechtvaardigd is.

Deze zienswijze is deels ongegrond en deels – voor zover het betreft de opsomming in de zienswijze van de veranderingen die het object ondergaan heeft – gegrond. De in de zienswijze opgenomen opsomming van veranderingen alsmede de in bovenstaande beantwoording opgenomen beschrijving zal worden toegevoegd aan de redengevende omschrijving van het object in de cultuurhistorische rapportage, die als bijlage onderdeel uitmaakt van de regels van het facetbestemmingsplan.

Zienswijze XVI.

1. De stelling dat “sinds 2005 het MPE, als juridische vertaling van het cultuurhistorisch en archeologisch beleidskader, wordt opgenomen in bestemmingsplannen en beheersverordeningen van Maastricht en dat voor het grootste deel van Maastricht het erfgoed op deze manier in bestemmingsplannen is opgenomen” is niet correct c.q. onvolledig. Per 1 juli 2013 heeft de gemeente Maastricht bekendgemaakt dat alle bestemmingsplannen, die op dat tijdstip ouder dan tien jaar zijn, te herzien met toevoeging van de MPE-regeling. De opsomming van nog ontbrekende delen van de stad is incompleet en zeker niet correct. Dit is bij het bestemmingsplan Lanakerveld (2002) en het bestemmingsplan Dousberg tot op heden, zeer bewust, niet uitgevoerd, met zeer ernstige gevolgen.

Het Maastrichts Planologisch Erfgoed werd in 2005 geïntroduceerd in het – inmiddels voormalige – bestemmingsplan Malberg/Oud-Caberg. Vervolgens heeft een actualisering van de Maastrichtse bestemmingsplannen plaatsgevonden, waarbij in ieder geval alle plangebieden binnen de bebouwde kom zijn vernieuwd. Daarbij ging het overigens niet om ontwikkelingsplannen, maar om conserverende bestemmingsplannen die geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakten. Bij een aantal van deze plannen is het aspect Maastrichts Planologisch Erfgoed daarbij buiten beschouwing gelaten, gelet op het feit dat – op basis van de toenmalige wetgeving – uiterlijk op 1 juli 2013 sprake diende te zijn van een actueel bestemmingsplankader (lees: plannen, die niet ouder dan tien jaar zijn), op straffe van het verliezen van het recht om leges te heffen naar aanleiding van verleende omgevingsvergunningen. Deze wettelijke bepaling (verlies om leges te heffen) is inmiddels komen te vervallen. Bovendien staan we kort voor de invoering van de Omgevingswet, waarmee het juridisch-planologische instrumentarium principieel zal worden gewijzigd. Er bestaat daarom op dit moment geen dringende behoefte om conserverende plannen, die op dit moment ouder zijn dan tien jaar, te herzien. Om desalniettemin te kunnen voorzien in een gemeentebreed beschermend kader voor gemeentelijke monumenten c.q. potentiële gemeentelijke monumenten, is het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie in procedure gebracht. In dit bestemmingsplan wordt voor de bestemmingsplangebieden, waarin de regeling van het Maastrichts Planologisch Erfgoed nog niet was geïmplementeerd, deze regeling nu geïntroduceerd.

Het bestemmingsplan Lanakerveld maakt ook deel uit van dit facetbestemmingsplan: een groot deel van het plangebied van het bestemmingsplan Lanakerveld wordt in het facetbestemmingsplan als archeologie zone A aangeduid. Het bestemmingsplan Dousberg bestaat niet meer; dit is vervangen door een tweetal beheersverordeningen (Dousberg 2017 en Vakantiepark fase I 2017), terwijl een klein deel van de Dousberg in een klein bestemmingsplan (Vakantiepark Dousberg) is geregeld. Binnen de grenzen van het bestemmingsplan Dousberg zijn geen cultuurhistorische objecten aanwezig die planologische bescherming behoeven. De archeologische waarden in dat plangebied worden door de bestaande regeling reeds goed beschermd.

Deze zienswijze is ongegrond.

2. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Lanakerveld zijn verschillende plannen c.q. besluiten, zoals het illegale (betonnen) fietspad (2008) zonder inspraak en juridische procedure aangelegd, zonder toets aan de cultuurhistorische waarden op

basis van het MPE, tot stand gekomen. Het college van burgemeester en wethouders heeft zichzelf een omgevingsvergunning verleend voor het vervolg van dit betonnen fietspad met groenstrook, wederom zonder inspraak en een juridisch laakbare procedure zonder MPE-toets. Hetzelfde geldt voor de Zonneweide: juridisch laakbaar, burgerparticipatie c.q. –informatie volstrekt onvoldoende en geen toets aan het MPE. Zelfs bij het bestemmingsplan voor de windturbines was er een cirkel om de masten voorzien met de dubbelbestemming MPE, met een enorme cultuurhistorische en landschappelijke aantasting van de omgeving. En nu is daar plotseling dit ontwerp-facetbestemmingsplan Cultuurhistorie, “voor het plangebied Lanakerveld voor wat betreft het onderdeel archeologie, met een planologisch beschermingsregime van archeologische zone a”. Het is ongehoord en juridisch onacceptabel om daar nu pas mee te komen, zonder een totale herziening van het bestemmingsplan Lanakerveld. Nog veel ernstiger is dat de andere te beschermen aspecten in de MPE-regeling, namelijk de zichtbare cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, volkomen genegeerd worden. Er is veel meer te beschermen dan de spoorbrug, kapel, bunker en een pompstation. Vanaf het diepste punt van het Zouwdal, de deels holle Zouwweg, is een ongekend uniek weids landschap herkenbaar, gevormd door holle wegen (regenwaterafvoer), beek-/droogdalen en taluds. Dan is een betonnen fietspad dwars door de holle Lanakerweg onacceptabel.

Zoals hierboven reeds aangegeven betreft het hier een facetbestemmingsplan, waarbij één specifiek facet – in dit geval cultuurhistorie/archeologie – planologisch wordt geregeld. Er bestaat op dit moment van gemeentelijke zijde geen noodzaak om het bestemmingsplan Lanakerveld in zijn geheel te herzien. Eventuele nieuwe ontwikkelingen in het Lanakerveld, voor zover die mogelijk zijn op grond van de primaire bestemmingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan Lanakerveld, zullen – na het van kracht worden van het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie – moeten worden getoetst aan het archeologische beschermingsregime van het facetbestemmingsplan.

Het fietspad in het Lanakerveld staat in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet ter discussie. De formele procedure hieromtrent is afgerond.

Voor de zonneweide is de formele procedure nog niet van start gegaan. Voor wat betreft archeologische aspecten zal bij de ontwikkeling van de Zonneweide en de hieraan ten grondslag liggende planologische procedure getoetst dienen te worden aan de regelgeving ten aanzien van archeologie, zoals opgenomen in het onderhavige facetbestemmingsplan.

Deze zienswijze is ongegrond.

3. De MPE-regeling is - ook in de bestaande bestemmingsplannen – een planbrede arcering in de vorm van de dubbelbestemming Maastrichts Erfgoed, waaraan vaak een zeer beperkt MPE-onderzoek met betrekking tot cultuurhistorische waarden ten grondslag ligt. Deze systematiek werd voor het eerst toegepast bij het bestemmingsplan Malberg/Oud-Caberg (2005). De regeling is op deze wijze een farce, in feite waardeloos. Zo is op de Brusselseweg tussen de “cultuurhistorische” bebouwing met hellende daken een plat afgedekte woning met een zeer storende gevelindeling gerealiseerd; de MPE-regeling heeft dit niet kunnen voorkomen. Dit zegt ook alles over de correlatie met de Welstandscommissie. De te beschermen plint (hagen) bij flats in Malberg hebben andere cultuurhistorische waarden dan hagen die een huisweide in Oud-Caberg omzomen.

De MPE-regeling heeft, naar het oordeel van de raad en van het college, wel degelijk zijn vruchten afgeworpen voor wat betreft het beschermen van cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle objecten en gebieden in onze

gemeente. Daarbij wordt niet hard voorgeschreven aan welke kenmerken nieuwe bebouwing dient te voldoen; een dergelijk rigide systeem wordt van gemeentelijke zijde ongewenst geacht. Bovendien speelt ook de gemeentelijke Welstands- en Monumentencommissie een belangrijke en – voor het proces van integratie van cultuurhistorie en nieuwbouw – wezenlijke rol, die door de raad en het college van burgemeester en wethouders in hoge mate wordt gewaardeerd.

Deze zienswijze is ongegrond.

4. De indiener van deze zienswijze, die – zo stelt hij – als participerende burger in Maastricht mede aan de basis stond van de keuze voor deze MPE-regeling, roept de gemeente op om met deze onzinnige, onwettige wijze van “cultuurhistorische bescherming” te stoppen. Daarbij wordt door de indiener verwezen naar de eigen onderbouwing van de gemeente en de publicaties in 2012/2013: “De Cultuurwaardenkaart voor alle cultuurhistorische relictten. Interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, bewoners, de gemeente en andere organisaties, probeer zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed. Proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een vroeg stadium van de planvorming te worden meegenomen. Cultuurhistorie in een aantal typen erfgoed te onderscheiden, zoals waardevolle groenelementen, hetgeen karakteristieke elementen en patronen in het landschap zijn, alsmede sporen die de natuur en de mens in het landschap hebben achtergelaten met cultuurhistorische waarden zoals bomen, struiken, hagen, holle wegen, grafheuvels, poelen, grachten en vijvers en waardevolle cultuurhistorische elementen in de vorm van objecten en bouwwerken, niet zijnde gebouwen, met cultuurhistorische waarden (slechts vijf bladzijden archeologie in de Cultuurhistorische Reportage van 327 bladzijden)”. Verwijzend naar de jarenlange inbreng van de indiener van deze zienswijze en het smeken om aanpassingen, wordt aangegeven dat deze wijze c.q. aanpak van ruimtelijk inrichten, zonder echte burgerparticipatie en informatie, onnodig aantasting van landschap en de cultuurhistorie tot gevolg heeft en bovendien onrechtmatig en onbetwistbaar in strijd is met de aanstaande Omgevingswet en de op handen zijnde Omgevingsvisie.

Niet wordt ingezien op welke wijze de systematiek van het Maastrichts Planologisch Erfgoed in strijd zou zijn met bestaande c.q. op handen zijnde regelgeving. Voor de gemeente Maastricht is de MPE-systematiek een voorbeeld van een logische verbinding tussen planologie en (vanuit gemeentelijk oogpunt beschermingswaardige) cultuurhistorische en archeologische belangen. Dat de indiener van de zienswijze het af en toe niet eens is met moderne ruimtelijke invullingen in een bestaande, ten dele vanuit cultuurhistorisch oogpunt beschermde, ruimtelijke structuur, doet daar niet aan af en betekent niet dat door de gemeente Maastricht niet zorgvuldig wordt omgegaan met de bescherming van het lokale cultuurhistorisch erfgoed.

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze XVII.

1. Volgens de eigen aankondiging van de gemeente op 1 juli 2013 zouden alle bestemmingsplannen van tien jaar en ouder worden herzien met toevoeging van de MPE-regeling. Voor zover bekend is dat tot op heden nog niet gebeurd voor het Lanakerveld. Heeft dit de weg geëffend voor de aanleg van het omstreden betonnen fietspad, dat zonder goede aansluitingen door een deel van het Lanakerveld is aangelegd? Dit is overigens geschied geheel buiten medeweten van de buurt. Later is gebleken dat er bovendien sprake is geweest van een laakbare aanbesteding en uitvoering.

Het Maastrichts Planologisch Erfgoed werd in 2005 geïntroduceerd in het – inmiddels voormalige – bestemmingsplan Malberg/Oud-Caberg. Vervolgens heeft een actualisering van de Maastrichtse bestemmingsplannen plaatsgevonden, waarbij in ieder geval alle plangebieden binnen de bebouwde kom zijn vernieuwd. Daarbij ging het overigens niet om ontwikkelingsplannen, maar om conserverende bestemmingsplannen die geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakten. Bij een aantal van deze plannen is het aspect Maastrichts Planologisch Erfgoed daarbij buiten beschouwing gelaten, gelet op het feit dat – op basis van de toenmalige wetgeving – uiterlijk op 1 juli 2013 sprake diende te zijn van een actueel bestemmingsplankader (lees: plannen, die niet ouder dan tien jaar zijn), op straffe van het verliezen van het recht om leges te heffen naar aanleiding van verleende omgevingsvergunningen. Deze wettelijke bepaling (verlies om leges te heffen) is inmiddels komen te vervallen. Bovendien staan we kort voor de invoering van de Omgevingswet, waarmee het juridisch-planologische instrumentarium principieel zal worden gewijzigd. Er bestaat daarom op dit moment geen dringende behoefte om conserverende plannen, die op dit moment ouder zijn dan tien jaar, te herzien. Om desalniettemin te kunnen voorzien in een gemeentebreed beschermend kader voor gemeentelijke monumenten c.q. potentiële gemeentelijke monumenten, is het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie in procedure gebracht. In dit bestemmingsplan wordt voor de bestemmingsplangebieden, waarin de regeling van het Maastrichts Planologisch Erfgoed nog niet was geïmplementeerd, deze regeling nu geïntroduceerd.

De voor de aanleg van het fietspad gevolgde procedure voldoet aan alle daaraan te stellen eisen. Eventuele problemen tijdens de aanbesteding en aanleg van het fietspad staan in het kader van de procedure van het onderhavige facetbestemmingsplan niet ter discussie.

Deze zienswijze is ongegrond.

2. Ook voor het besluit tot voorbereiding van de aanleg van een zonneweide is het bedenkelijk dat er geen complete MPE-regeling is opgesteld voordat dit plan in stemming werd gebracht. Daarnaast zijn er vele voorbeelden te noemen van veranderingen die geen recht hebben gedaan aan het historisch karakter van Oud-Caberg en omgeving als gevolg van het ontbreken van een deugdelijke MPE-regeling. Het is wenselijk dat op korte termijn, na goed en breed overleg met de belanghebbende buurten, een gedegen, compleet plan wordt opgesteld met, behalve het archeologische aspect, ook ruime aandacht voor de natuur, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Dat impliceert tevens dat, zolang dit niet geschiedt, er

geen sprake kan zijn van ingrepen die eigenlijk onder de nog op te stellen MPE-regeling zouden moeten vallen.

Indien een planologische procedure gevolgd wordt ten behoeve van het ontwikkelen van een zonneweide in het Lanakerveld, dan dient in dat kader, zodra het facetbestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, ook aan het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie te worden getoetst. De archeologische waarde van het gebied krijgt daarmee een formele rol in het kader van de ontwikkelingen in het Lanakerveld. Een algemene herziening van het bestemmingsplan Lanakerveld is op dit moment niet aan de orde: naar het oordeel van zowel de raad als het college van burgemeester en wethouders is er op dit moment geen sprake van een noodzaak om het planologische regime in algemene zin hier te wijzigen.

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze XVIII.

1. In de als bijlage bij de regels behorende cultuurhistorische rapportage wordt een omschrijving van het object ----- gegeven. Deze omschrijving dient op een aantal punten te worden aangepast c.q. uitgebreid. Zo is het vermoedelijke bouwjaar van het huis 1923 en niet 1930. Het dak is nu gedekt met kunstleien. Dat was op het moment van aankoop in 1993 ook al zo. Oorspronkelijk was het huis gedekt met pannen, zo is af te leiden uit oude foto's van het pand.

De omschrijving van de plint van donkerrode baksteen met daarboven oranje-rode baksteen verdient een aanvulling: het betreft dezelfde soort stenen, waarbij voor de plint de donkerste (en dus stevigste) stenen zijn gebruikt. Dit is vastgesteld nadat het pand ca. 15 jaar geleden gestraald werd, waarbij tevens het voegwerk vernieuwd is. Toen is ook gekozen voor donker voegwerk voor de plint, en oranje voegwerk daarboven. Het in de omschrijving genoemde oorspronkelijke voegwerk bestaat dus niet meer. Tevens is er geen sprake van siermetselwerk: het huis is juist vrij slordig opgemetseld.

Betwijfeld wordt of de houten voordeur met groot deurvenster oorspronkelijk is, zoals vermeld in de omschrijving. De oorspronkelijke raamkozijnen zijn vervangen door kunststof exemplaren, met andere indelingen. Deze kunststof raamkozijnen waren reeds aanwezig ten tijde van de aankoop van het pand in 1993.

Alle houten boeiboorden en gootlijsten zijn voorzien van een aluminium deklaag. De onderliggende houtdelen zijn niet oorspronkelijk en deels zwaar aangetast.

Oorspronkelijk is het huis gebouwd met twee kenmerkende schoorstenen, symmetrisch geplaatst ten opzichte van de nok. De schoorsteen aan de straatkant is door een van de vorige eigenaars verwijderd, waarbij ook inpandig grote structurele aanpassingen zijn gedaan met verlies van de oorspronkelijke indeling en diverse oorspronkelijke details. Het interieur is overigens door diverse eerdere bewoners grondig verbouwd, waarbij nagenoeg alle originele details zijn verdwenen.

De architectonische gaafheid van het object is, zoals hierboven reeds aangegeven, zwaar aangetast, zowel exterieur (verwijderde schoorsteen, kunstleien dakbedekking, kunststof kozijnen, raamindeling, vernieuwd voegwerk en kleur) als interieur (oorspronkelijke indeling aangetast, geen originele details meer aanwezig). Op basis daarvan wordt verzocht af te zien van het voornemen dit object op te nemen in het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het object van gemeentelijke zijde nog eens bezocht. Daarbij is door de eigenaar nog eens aangegeven welke werkzaamheden door de jaren heen aan het huis hebben plaatsgevonden.

In opdracht van de huidige eigenaar is het bestaande muurwerk gereinigd (gestraald) en het voegwerk geheel vernieuwd. Hierbij werd – in tegenstelling tot het origineel – enkel aan de voorgevelzijde de snijvoeg teruggebracht.

De gevelkozijnen in de hoofdbouw zijn bijna allemaal recent vervangen door kunststofkozijnen. Alleen de kleine raampjes in de zij- en achtergevel en het raam boven de voordeur zijn nog origineel. Van oorsprong waren de kozijnen met schuiframen voorzien, en de bovenlichten vermoedelijk voorzien van glas-in-lood ruiten. Noemenswaardig hierbij is dat de kunststoframen werden ingebracht met behoud van de originele kozijnkaders.

De voordeur vormt geen origineel onderdeel, maar is een invulling die vermoedelijk in de jaren '70 van de 20^e eeuw werd aangebracht ten behoeve van lichttoetreding in de gang. De oorspronkelijke deur zal vermoedelijk een verticale driedeling

hebben gehad met een klein spiekraampje. Onderzoek naar en aanpassing hiervan zou de monumentale uitstraling van dit object positief beïnvloeden.

De dakbedekking wordt tegenwoordig gevormd door leien. Het object was in originele toestand gedekt met keramische dakpannen. Vermoedelijk betrof dit een vlakke pan, zoals tuille du nord. Indien nu een nieuwe dakbedekking zou moeten worden aangebracht, dan gaat vanuit cultuurhistorische overwegingen de voorkeur uit naar een muldenpan.

De beide dakkapellen aan de voorzijde zijn origineel. Dit geldt ook voor de beide dakkapellen ter hoogte van de verdieping aan de achterzijde. De dakkapel op de zolderverdieping vormt daarentegen een latere toevoeging.

De schoorsteen aan de achterzijde is origineel. Aan de voorzijde zat een soortgelijke schoorsteen, maar deze is verwijderd, vermoedelijk toen de dakbedekking werd aangepast (vergunning verleend in 1975).

Onder het object bevindt zich, onder de centrale gang, een keldervolume, aan beide zijanten geflankeerd door een kruipruimte. In de centrale gang/entree tot de woning bevindt zich nog de originele terrazzovloer met originele trap, met een verloop vanaf de begane grond tot aan de zolderverdieping. Rechts van de centrale gang bevindt zich op de begane grond tegenwoordig één grote keukenruimte. Van oudsher waren dit twee ruimtes; de achterste ruimte is bij de keuken betrokken door sloop van de tussenwand. De deur naar de achterste ruimte bevond zich achteraan in de gang en is geheel dichtgezet. Ook aan de linkerzijde is de oorspronkelijke indeling nagenoeg geheel verdwenen: hier waren in de originele toestand ook twee ruimtes aanwezig, van elkaar gescheiden door een tussenwand met en-suite deuren, en aan de achtergevelzijde begrensd door een gang (gelijk aan de verdieping); inmiddels is hier één grote woonkamer. Onder het huidige parket is ter plaatse van deze voormalige gang nog de terrazzovloer aanwezig.

Nagenoeg alle binnendeurkozijnen, inclusief architraaflijsten en paneeldeuren zijn uit de bouwtijd afkomstig. De bakeliet klinken, in de vormgeving van de jaren '30 van de 20^e eeuw, zijn door de huidige eigenaar aangebracht.

Op de verdieping is de indeling nagenoeg origineel gebleven, inclusief eenvoudig vormgegeven schouwtjes.

Op de zolder bevinden zich drie originele grenen houten kapspanten en gordingen. Het dakbeschot is niet zichtbaar, vanwege de aanwezigheid van rieten matten ter decoratie. Vermoedelijk wordt het beschot gevormd door grenen planken.

De hernieuwde opname van gemeentelijke zijde leidt tot de conclusie dat de aanduiding "dominant bouwwerk" gerechtvaardigd is.

Deze zienswijze is deels ongegrond en deels – voor zover het betreft de opsomming in de zienswijze van de veranderingen die het object ondergaan heeft – gegrond.

De in de zienswijze opgenomen opsomming van veranderingen alsmede de in bovenstaande beantwoording opgenomen beschrijving zal worden toegevoegd aan de redengevende omschrijving van het object in de cultuurhistorische rapportage, die als bijlage onderdeel uitmaakt van de regels van het facetbestemmingsplan.

Zienswijze XIX.

1. In de omschrijving in de cultuurhistorische rapportage, die als bijlage deel uitmaakt van de regels van het ontwerp-facetbestemmingsplan Cultuurhistorie, is opgenomen dat de graft bestaat uit een talud, variërend in hoogte van ca. één meter aan de zuidzijde tot vier meter aan de noordzijde. De feitelijke situatie is evenwel dat het gedeelte van een meter reeds tientallen jaren door de pachter van de Apostelhoeve beplant is met afwisselend appels, kersen en – meer recent – met wijndruiven. Het gedeelte van een meter is dan ook te beschouwen als landbouwgrond. Over dit gedeelte wordt door de pachter pacht betaald aan de Stichting Lambert van Middelhoven. De stichting is derhalve van mening dat de cultuurhistorische bestemming slechts toegekend kan worden aan de graft aan de Dalingsweg, voor zover deze het talud van drie à vier meter hoogte betreft. De totale lengte daarvan is ongeveer 90 meter, gemeten vanaf de Dalingsweg/ingang Apostelhoeve. De stichting heeft bezwaar tegen de toekenning van cultuurhistorische waarde aan het lage gedeelte van het talud. Bovendien gaat de stichting er vanuit dat de bestaande graft op dezelfde wijze gesnoeid en onderhouden kan worden als dit de laatste decennia is gedaan. Mede hierdoor heeft de graft de cultuurhistorische waarde gekregen die deze nu heeft en die de gemeente Maastricht nu kennelijk wenst te formaliseren.

Alleen de hoge zijde van de graft, alsmede de veldweg zelf, worden in de omschrijving als “waardevol groenelement” aangemerkt. De aanduiding op de verbeelding laat daar geen twijfel over bestaan. Het lagere gedeelte, dat reeds sinds jaar en dag agrarisch wordt gebruikt, maakt geen deel uit van de aanduiding “waardevol groenelement”.

Snoei- en onderhoudswerkzaamheden aan de graft kunnen op dezelfde wijze blijven plaatsvinden als voorheen.

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze XX.

-----, namens -----

1. Het object ----- is opgenomen als “dominant bouwwerk” in de cultuurhistorische rapportage, die als bijlage bij de regels van het ontwerp-facetbestemmingsplan Cultuurhistorie is opgenomen. Uit de definitie van “dominant bouwwerk”, in artikel 1 van de regels van het ontwerp-facetbestemmingsplan, is opgenomen dat bij dergelijke objecten zowel het interieur als het exterieur beschermd is. Echter, de woning is in 1972 van binnen geheel verbouwd. Alle elementen van het interieur zijn toen volledig aangepast, met toepassing van (toen) moderne bouwmaterialen. Er bevinden zich geen oude elementen meer in de woning die kunnen worden aangemerkt als cultuurhistorisch relevant. Uit de omschrijving in de cultuurhistorische rapportage blijkt dat het object als “dominant bouwwerk” is aangemerkt vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang en bouwhistorische waarden. Daarbij is echter het volgende van belang: het pand is in de veertiger jaren van de 20^e eeuw opgehoogd met een bouwlaag, met machinale baksteen en andere structuur van het metselwerk. Dit heeft tot gevolg dat de straatgevel geen waardevolle maatvoering en ritmering meer bezit. Verder wordt er in de cultuurhistorische rapportage melding van gemaakt dat de daken zijn gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen. Dit zijn dus geen authentieke dakpannen met bouwhistorische waarde. De oorspronkelijke dakpannen zijn, zo blijkt hieruit, vervangen, waarschijnlijk toen de tweede bouwlaag is aangebracht (rond 1940). De daken van zowel de woning als de schuur zijn in een dermate slechte staat dat renovatie hiervan op korte termijn plaats dient te vinden. Helaas zijn hiervoor geen financiële middelen voorhanden. In de omschrijving wordt melding gemaakt van drie gemetselde poortkolommen met een vaasvormige hardstenen bekroning. Deze vaasvormige bekroning is echter niet van hardsteen, maar gemaakt van mergel en pas gerealiseerd in 1993. Deze is derhalve niet beschermingswaardig. Gelet op het bovenstaande is er geen sprake meer van een ruimtelijke samenhang en kan er ook geen sprake zijn van een historische waarde die beschermd zou moeten worden. In de omschrijving wordt aangegeven dat waardevolle elementen bijdragen aan de waardering van het object. Daarbij wordt o.a. melding gemaakt van de tuinmuur. Deze muur is echter geen tuinmuur, maar een ondersteunende muur voor het handhaven de zuidelijke zijmuur. De hekpijlers zijn in 1993 geheel vernieuwd en dus niet meer aan te merken als bouwhistorisch waardevol. Het kapsant in de achtergevel van de schuur is momenteel op diverse plaatsen ondersteund om instorting te voorkomen. Deze muur is nodig aan vervanging toe, maar ook hiervoor zijn de financiële middelen niet toereikend. De resterende waardevolle elementen, die volgens de gemeente bijdragen aan de waardering, zijn onvoldoende om het object aan te merken als “dominant bouwwerk”. Momenteel staat de woning te koop. Het voornemen om het pand op te nemen in het facetbestemmingsplan is niet bevorderlijk voor (het vinden van) een potentiële koper. Verzocht wordt daarom om het object niet op te nemen in het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het object van gemeentelijke zijde nog eens bezocht. Daarbij is door de eigenaar, in aanwezigheid van de potentiële toekomstige eigenaars, nog eens aangegeven welke werkzaamheden door de jaren heen aan het huis hebben plaatsgevonden.

Het muurwerk van het woondeel is ter hoogte van de begane grond in kruisverband opgetrokken in veldbrandsteen. Doordat op de hoeken klezortjes zichtbaar zijn, is dit muurwerk naar alle waarschijnlijkheid afkomstig uit het eerste kwart van de 19^e eeuw of mogelijk zelfs uit het laatste kwart van de 18^e eeuw. Aan de straatgevelzijde zijn de gevelopeningen op de begane grond voorzien van een natuurstenen omkadering, op de verdiepingen zijn de kaders uitgevoerd in cementeerwerk met een grove frijnwurkimitatie. Behalve op zolder zijn de kozijnen in de gevel aan de straatzijde recent vervangen door kunststofkozijnen. De overige kozijnen in beide zijgevels zijn afkomstig uit de tijd van de ophoging, doorgevoerd in 1939 na verkrijging van bouwvergunning.

De pijlers en poorten zijn begin jaren '90 van de 20^e eeuw ten dele geheel en ten dele gedeeltelijk vernieuwd, in de vormgeving van hun voorgangers en enigszins verschoven. De bekroning is in deze periode ook vernieuwd en niet van hardsteen, maar van mergelsteen.

Het woonhuis werd rond 1940 (de bouwvergunning dateert van 1939) met één verdieping opgehoogd, met muurwerk in halfsteensverband. In het interieur is deze fase zo goed als geheel aanwezig, inclusief binnendeurkozijnen, paneeldeuren, scharnieren, klinken, etc. De trap naar de verdieping zal ook uit deze periode dateren en is eenvoudig van vormgeving en opzet.

De begane grond werd in de jaren '70 van de 20^e eeuw ingrijpend verbouwd, waarbij beide opkamers geheel gesloopt werden, inclusief onderliggende keldertjes. In het interieur is hierdoor nog maar weinig monumentaals aanwezig (uitgezonderd de muurstructuren, moerbalken en posities van schoorstenen). De schouw zelf bezit geen monumentale waarde.

De zolder is niet toegankelijk vanuit de woning, maar men wil deze wel toegankelijk maken door een trap boven de begane-grond-trap te plaatsen. Het dak is nu gedekt met oud-Hollandse dakpannen. Het dak kan in de toekomst echter ook met muldenpannen of tuille-du-nord-pannen worden gedekt; dit sluit beter aan bij de jaren '40-stijl, terwijl handhaving van de bestaande pannen beter bij het bestaande boerderijkarakter zou aansluiten.

Om daglicht te verkrijgen op de zolder zijn volgens de restauratierichtlijnen zes-pans dakramen mogelijk, maar wellicht te klein. Een dakkapel behoort ook tot de mogelijkheden, liefst in lijn met de ramen op de begane grond en de eerste verdieping.

De daklijn van de schuur zal bij de authentieke opzet van de woning op een gelijke hoogte hebben doorgelopen. Als gevolg van de ophoging van het woonhuis is er nu sprake van een duidelijk hoogteverschil. Ook qua bouwstijl is er een duidelijk verschil tussen woning en schuur zichtbaar. Dit verschil dient bij toekomstige ontwikkelingen bij voorkeur zoveel mogelijk te worden behouden.

De schuur is aan de interieurzijde zeer eenvoudig van opzet en afwerking. Er is een aantal authentieke stalelementen aanwezig. De meest monumentale onderdelen worden gevormd door de buitenmuren met moerbalk en kapspanten. De nieuwe eigenaar is voornemens om het dak van woning en schuur te isoleren door de sporen te vernieuwen en een planken beschot aan te brengen met daarop een isolatieplaat. Daarbij dient met name de mate van ophoging inzichtelijk te worden gemaakt door middel van details en aansluitingen.

De achtergevel van de schuur verkeert ter hoogte van de nok in een bouwtechnisch slechte staat. Het betreft hier houten spantdelen met vakvullingen van baksteen. Het vermoeden bestaat dat hier een planken beschieting aanwezig was. Bij een renovatie kan worden overwogen om de planken beschieting – geheel of gedeeltelijk – weer terug te brengen en slechte spantdelen te vervangen.

De hernieuwde opname van gemeentelijke zijde leidt tot de conclusie dat de aanduiding “dominant bouwwerk” gerechtvaardigd is.

Deze zienswijze is deels ongegrond en deels – voor zover het betreft de opsomming in de zienswijze van de veranderingen die het object ondergaan heeft – gegrond. De in de zienswijze opgenomen opsomming van veranderingen alsmede de in bovenstaande beantwoording opgenomen beschrijving zal worden toegevoegd aan de redengevende omschrijving van het object in de cultuurhistorische rapportage, die als bijlage onderdeel uitmaakt van de regels van het facetbestemmingsplan.

Zienswijze XXI.

----- en -----

1. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de opname van het pand als “dominant bouwwerk” in het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie. Er zou daarentegen sprake moeten zijn van een aanduiding als “kenmerkend bouwwerk”, waarbij enkel de voorgevel als cultureel erfgoed dient te worden beschouwd.

Het huis is aan de binnenkant en aan de achterkant in de loop der jaren grondig gewijzigd als gevolg van het aanleggen van centrale verwarming, isolering van het dak, het uitbreken van binnenmuren, de aanbouw van een serre en een keuken en extra slaapkamer, zodat van een “brugwachterswoning” geen sprake meer kan zijn. Ook de vloeren zijn met de jaren veranderd, gebetonneerd (geïsoleerd) en opnieuw bekleed. De woning heeft dan ook als bezichtigings- of archeologisch studieobject geen enkele waarde. Er zijn blijkbaar ook geen gegevens op basis van de kadastrale minuutkaart, die zouden onderbouwen dat het bouwwerk een oude(re) kern heeft en daarmee bouwhistorisch waardevolle onderdelen bevat. Met andere woorden: de gemeente heeft geen inzage in de binnenzijde en achterkant van de woning en kan/mag deze ruimten dan ook niet als cultuurhistorisch waardevol bestempelen.

In de cultuurhistorische rapportage worden vergelijkbare oudere woningen als “kenmerkend” getypeerd, omdat er aan de voorgevel nieuwe ramen en deuren zijn ingezet, als gevolg waarvan de authenticiteit wordt aangetast. Bij het onderhavige object is dat ook het geval maar wordt het als “objectgerichte richtlijn” afgedaan. Door ook de binnenzijde, de achterzijde en de vormgeving van de woning (behalve de voorgevel) bij deze classificering te betrekken, worden alle mogelijke renovatie-, uitbouw- en onderhoudswerken aan het huis vergunningplichtig, waar veel kosten en beperkingen aan zijn verbonden. Daardoor wordt de potentiële waarde van het huis sterk ondermijnd, terwijl er geen enkel fonds bestaat dat de eigenaren zou compenseren bij een mogelijke verkoop. Indien de stad zich niet financieel engageert ten opzichte van eigenaars van cultuurhistorisch waardevolle panden en geen compensatie biedt, is het dan ook niet aan de eigenaar om deze financiële consequenties te dragen, zeker niet indien dit eenvoudig kan worden vermeden. De indiener van de zienswijze is bereid de “objectgerichte richtlijnen” in relatie tot het wegnemen van de rolluiken, die het beeld verstoren, ter harte te nemen en wel op eigen kosten. Dat de voordeur niet passend zou zijn, wordt betwijfeld. De gemeente wordt uitgenodigd een cultuurhistorisch voorbeeld te sturen van een deur die wel passend zou zijn. De deur wijkt overigens nauwelijks af van de deur van de “zusterwoning” op nr. -----, binnen welke omschrijving deze opmerking niet wordt gemaakt.

Van de vensters kan moeilijk worden verwacht dat deze “in de oude staat” hersteld moeten worden en vervangen moeten worden door hout, omdat dit in strijd zou zijn met de huidige energiewetgeving. Er kan heel makkelijk een “houtlook” verfstreek gegeven worden en er kunnen dwarslatten voor de vensters geplaatst worden om deze vensters er weer oorspronkelijk uit te laten zien. De gemeente mag deze werkzaamheden graag uitvoeren.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het object van gemeentelijke zijde nog eens bezocht. Daarbij is door de eigenaar, in aanwezigheid van de potentiële toekomstige eigenaars, nog eens aangegeven welke werkzaamheden door de jaren heen aan het huis hebben plaatsgevonden. Geconstateerd is dat het gehele interieur van het bouwwerk is vernieuwd, waarbij zowel de structuur als het materiaalgebruik is gewijzigd. Ook de kozijnen en de voordeur van het pand zijn gemoderniseerd.

Handhaving van de bescherming van het interieur van het bouwwerk heeft daarom geen toegevoegde waarde. De waardering van het object als “dominant bouwwerk” wordt daarom in het vast te stellen facetbestemmingsplan Cultuurhistorie gewijzigd in “kenmerkend bouwwerk”.

Deze zienswijze is gegrond.

Zienswijze XXII.

----- en -----

1. De omschrijving van het object ----- dient op een aantal punten te worden gewijzigd. Er wordt gesproken over een half vrijstaand huis, terwijl het huis vrijstaand is. Bovendien wordt het object aangemerkt als een agrarisch complex, hetgeen voorheen wellicht de bestemming was, maar momenteel is het een woonpand en heeft het ook een woonbestemming. Bovendien wordt aangegeven dat zich aan de achterkant een schuur bevindt. Dit is niet correct; de schuur bevindt zich, wanneer men het object vanaf de voorkant bekijkt, aan de rechterzijde van het huis.

De omschrijving van het object in de cultuurhistorische rapportage wordt dienovereenkomstig aangepast.

Deze zienswijze is gegrond.

Zienswijze XXIII.

1. De indiener van de zienswijze heeft kennis genomen van het voornemen om het pand - ---- aan te wijzen als beschermd object in het kader van het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie en gaat hiermee akkoord onder de voorwaarden dat deze wijziging niet leidt tot een lagere waarde, minder gebruiksmogelijkheden, geringere verkoopbaarheid, minder woon- of gebruiksgenot en/of extra kosten zonder dat daar extra opbrengsten of anderszins tegemoetkomingen tegenover staan. De te maken extra kosten en de gevolgen van gewijzigde, langere en/of complexere procedures dienen door de gemeente te worden vergoed.

Er is tot op heden niet gebleken van een waardeverminderend effect op de verkoopwaarde dan wel een geringere verkoopbaarheid van in het kader van het Maastrichts Planologisch Erfgoed als beschermd erfgoed aangewezen objecten. De gebruiksmogelijkheden van dergelijke objecten worden niet aangetast, daar de onderliggende bestemmingen in stand blijven.

De kosten zullen in geringe mate stijgen, als gevolg van het feit dat – eerder dan nu het geval is – een omgevingsvergunning vereist zal zijn voor bouw-, sloop- of aanlegwerkzaamheden, waarvoor leges in rekening wordt gebracht. De hoogte van de legeskosten houdt verband met de hoogte van de kosten van de bouw-, sloop- of aanlegwerkzaamheden. De ervaring leert dat dit in de praktijk erg meevalt. Extra kosten als gevolg van langere procedures worden overigens niet door de gemeente vergoed.

Deze zienswijze is ongegrond.

2. Verder wordt aangegeven dat eind 2018 opdracht is gegeven de kozijnen aan de voorgevel te vervangen. Deze opdracht en de noodzakelijke werkzaamheden dienen nog te vallen onder de bestaande regels. Mocht dit niet het geval zijn, dan dienen ook in dit geval de extra kosten door de gemeente dan wel anderszins vergoed te worden.

Het nieuwe, beschermende regime gaat pas in op het moment dat het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie rechtskracht verkrijgt, na vaststelling van het plan door de raad en nadat de beroepstermijn van zes weken voorbij is.

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze XXIV.

1. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de aanwijzing van het object ----- als “dominant bouwwerk” in het kader van het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie. Met betrekking tot de buitenkant wordt opgemerkt dat het hier geen vrijstaande woning meer betreft, maar dat het huis middels een nieuw gebouwde garage is verbonden met het huis op nummer ----- . De voorgevel van het huis is wit geschilderd; de in de rapportage gebruikte foto is derhalve niet actueel.
De vorm van het mansardedak is gewijzigd, aan het dak zijn brandgevels toegevoegd. De plaats, vorm en detaillering van de dakkapellen is gewijzigd en het aantal dakkapellen is van twee naar drie gewijzigd.
De detaillering van de ramen in de voorgevel is gewijzigd. Bovendien is de deur naar de keuken vervangen door een raam en is de detaillering van de voordeur gewijzigd. Met betrekking tot de binnenkant wordt opgemerkt dat de oorspronkelijke doorgang van de hal naar de achterzijde is verwijderd. De ruimte tussen de woning en de achterliggende grot is overkapt. In de woonkamer is een grote doorbraak gemaakt naar de serre; hetzelfde geldt voor de eetkamer, waar ook een grote doorbraak is gemaakt, zowel naar de serre als naar de keuken. De gehele verdieping is opnieuw ingericht met slaapkamers en badkamers. De oorspronkelijke indeling is dan ook grotendeels gewijzigd.
Overigens moge duidelijk zijn dat het behoud van het huis in zijn huidige staat voorop staat; inhoudelijk gezien bestaat hier dus geen verschil van mening.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het object van gemeentelijke zijde nog eens bezocht. Daarbij is door de eigenaar, in aanwezigheid van de potentiële toekomstige eigenaars, nog eens aangegeven welke werkzaamheden door de jaren heen aan het huis hebben plaatsgevonden.

Geconstateerd werd dat zowel het exterieur als het interieur van het bouwwerk in de 20^e eeuw meermaals is verbouwd en aan de noordzijde is uitgebreid, waardoor het geen vrijstaand bouwwerk meer is. De mansardekap is deels gewijzigd, evenals de vormgeving van de dakkapellen; bij deze verbouwing zijn wel de buitengevels behouden gebleven, maar de detaillering van de kozijnen en de toegangsdeur is bij deze renovatiecampagne gewijzigd. Het interieur van het pand is geheel gemoderniseerd en, door het aanbrengen van enkele grote doorbraken in de scheidingswanden, ook qua structuur niet meer oorspronkelijk.

Handhaving van de bescherming van het interieur van het bouwwerk heeft daarom geen toegevoegde waarde. De waardering van het object als “dominant bouwwerk” wordt daarom in het vast te stellen facetbestemmingsplan Cultuurhistorie gewijzigd in “kenmerkend bouwwerk”.

Deze zienswijze is gegrond.

Zienswijze XXV.

1. Het huis ----- is in het ontwerp-facetbestemmingsplan Cultuurhistorie aangeduid als “dominant bouwwerk”. Dit betekent dat zowel het exterieur als het interieur beschermd wordt. Aangegeven wordt dat het interieur van het pand niet meer origineel is; het pand is van binnen sinds de jaren '50 gemoderniseerd. Originele bouwelementen in het interieur zijn niet meer aanwezig, wellicht met uitzondering van de gewelfde kelder, die echter is dichtgemetseld als gevolg van optrekkend water. De bescherming van het interieur van het pand is vanuit dit oogpunt niet zinvol. Verzocht wordt daarom de kwalificatie “dominant bouwwerk” van het pand af te halen en te volstaan met de kwalificatie “kenmerkend bouwwerk”, waarbij alleen de buitenzijde van het pand (voor zover die vanaf de openbare weg zichtbaar is) onder bescherming staat.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het object van gemeentelijke zijde nog eens bezocht. Daarbij is door de eigenaar, in aanwezigheid van de potentiële toekomstige eigenaars, nog eens aangegeven welke werkzaamheden door de jaren heen aan het huis hebben plaatsgevonden.

Geconstateerd is dat het volledige interieur van het bouwwerk rond 1960 geheel is vernieuwd. De bescherming van het interieur van het bouwwerk is derhalve vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet zinvol. De waardering van het object als “dominant bouwwerk” wordt daarom in het vast te stellen facetbestemmingsplan Cultuurhistorie gewijzigd in “kenmerkend bouwwerk”.

Deze zienswijze is gegrond.

Zienswijze XXVI.

----- en -----

1. Het voorstel om het pand ----- als “dominant bouwwerk” aan te merken is vaag omschreven. Zo is in de omschrijving in de als bijlage bij de regels behorende cultuurhistorische rapportage de volgende zinsnede opgenomen: “Waardevolle elementen ... zijn onder andere...”. Onduidelijk is welke delen van het pand dan onder het beschermende regime vallen. Het aanmerken van het pand als “dominant bouwwerk” betekent dat zowel het exterieur als het interieur beschermd zijn. In de omschrijving wordt echter het interieur van het pand niet beschreven. Gelet op de summiere omschrijving van de waardevolle elementen van het pand, gevoegd bij het feit dat het gehele pand onder bescherming zou komen te staan, betekent dit dat vooraf gemeentelijke toestemming noodzakelijk is voor wijzigingen en werkzaamheden in en aan het pand. Dit is onrechtmatig en onredelijk. De opname van het pand in het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie heeft negatieve financiële gevolgen, gelet op het feit dat extra kosten ontstaan als gevolg van de gemeentelijke beoordeling van maatregelen ten behoeve van reparatie, vervanging en modernisering van het pand. Bovendien leidt dit tot vertraging van eventuele toekomstige noodreparaties, als gevolg van het feit dat dergelijke reparaties ook onderwerp dienen te zijn van gemeentelijke toetsing vooraf. Verder heeft opname van het pand in het facetbestemmingsplan gevolgen voor de verkoopwaarde van het object. Tenslotte wordt ook niet voorzien in compensatie van extra kosten die ontstaan als gevolg van het verplicht moeten toepassen van originele, bouwhistorisch verantwoorde materialen. Op grond van het boven gestelde wordt bezwaar gemaakt tegen de aanwijzing van het pand als “dominant bouwwerk”. Voorgesteld wordt om de waardering te wijzigen in “kenmerkend bouwwerk”, als gevolg waarvan alleen het exterieur van het pand bescherming zou genieten en de eigenaars niet worden geconfronteerd met onoverzienbare financiële gevolgen. Dit zou tevens voldoende zijn om de in de omschrijving opgesomde waardevolle elementen te beschermen. Verder wordt voorgesteld om een uitputtende beschrijving van de waardevolle elementen in de omschrijving op te nemen, om eventuele discussie hierover in de toekomst te voorkomen alsmede ter voorkoming van onnodige financiële uitgaven en tijdverlies aan beide zijden.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het object van gemeentelijke zijde nog eens bezocht.

Tijdens het bezoek is van gemeentelijke zijde geconstateerd dat het interieur van het bouwwerk is gerenoveerd (in 1985, zoals werd aangegeven door de eigenaars). Bij deze verbouwing zijn de voorgevel en de zijgevels behouden gebleven. De interne structuur van het pand is oorspronkelijk gebleven, met de authentieke trap en een vakwerkgevel in de gang. De vloeren van de kamers op de eerste verdieping zijn wel vernieuwd. Ook de ramen en kozijnen zijn niet meer origineel.

Het pand werd als “dominant bouwwerk” gewaardeerd vanwege de historisch-ruimtelijke samenhang van het object, architectuurhistorische en cultuurhistorische waarden en omdat het pand deel uitmaakt van de historische bebouwing langs de Lage Kanaaldijk. Het pand heeft een redelijke mate van architectonische gaafheid, die gekenmerkt wordt door een bijzondere detaillering, zoals de gevelgeleding met pilasters en de decoratie bekroning in de vorm van een risaliet. Het gebouw heeft daarnaast typologische waarde, omdat het een voormalige brug- en

sluiswachterswoning is en daardoor betekenis heeft voor de plaatselijke geschiedenis, die herinnert aan het kanaal Maastricht-Luik.

Deze zienswijze is ongegrond, met dien verstande dat de omschrijving van het object in de cultuurhistorische rapportage zal worden aangepast overeenkomstig de hierboven opgenomen beschrijving.

Zienswijze XXVII

1. De waardering en de gevolgde procedure om het pand als “kenmerkend bouwwerk” aan te merken is niet zorgvuldig gebeurd. Het bouwwerk is als “kenmerkend” gewaardeerd omdat dit object samen met de panden op nrs. ----- een cluster van boerderijbebouwing met historische oorsprong zou zijn. Dit is niet correct. De naastgelegen panden zijn geen boerderijwoningen. Bovendien zijn ze verbouwd. Ze kunnen derhalve niet als cluster worden gezien en ook niet als hoogwaardig worden beschouwd.
Ook wordt gesteld dat het object een oorspronkelijke deur zou hebben. Dit is niet het geval. De deur is niet oorspronkelijk en het betreft ook geen oorspronkelijk hout. Bovendien is het pand aan scheurvorming onderhevig (o.a. als gevolg van wateroverlast in het verleden) en zijn herstelwerkzaamheden (ook op het gebied van duurzaamheid) nodig en erg kostbaar.
Het ontwerp-facetbestemmingsplan zorgt voor een aanzienlijke waardedaling van het huis, zonder dat hiervoor een compensatie wordt toegekend (zoals bijvoorbeeld een verlaging van de OZB-belasting of verlaging van leges) indien onderzoeken moeten worden ingediend bij een omgevingsvergunningplichtige verandering/aanpassing van het huis. De indiener wenst bij dezen dan ook een schadeclaim in te dienen, indien het facetbestemmingsplan wordt vastgesteld. Tenslotte is het dorp Itteren alsmede het pand van de indiener niet gebaat bij een lastenverzwaring en zal de verkoop van het pand in de toekomst worden belemmerd met de voorgestelde beperkingen, waarbij uiteindelijk niemand gebaat is.

Bij de overweging om het pand als “kenmerkend bouwwerk” aan te merken speelde het feit dat de panden met de huisnummers -----, ----- en ----- in het verleden een cluster van boerderijbebouwing vormen een rol. Dat de objecten met de huisnummers 48 en 50 nu geen agrarische functie meer hebben, maar woningen zijn, is daarbij niet van belang. Het gaat om de historische samenhang tussen deze panden.

Daarnaast heeft het onderhavige object ook een eigen, intrinsieke cultuur- en bouwhistorische waarde, welke in de omschrijving in de cultuurhistorische rapportage uiteengezet wordt.

De verwijzing naar de oorspronkelijkheid van de voordeur zal uit de omschrijving in de cultuurhistorische rapportage worden geschrapt.

Er is tot op heden niet gebleken van een waardeverminderend effect op de verkoopwaarde dan wel een geringere verkoopbaarheid van in het kader van het Maastrichts Planologisch Erfgoed als beschermd erfgoed aangewezen objecten. De gebruiksmogelijkheden van dergelijke objecten worden niet aangetast, daar de onderliggende bestemmingen in stand blijven.

De kosten zullen in geringe mate stijgen, als gevolg van het feit dat – eerder dan nu het geval is – een omgevingsvergunning vereist zal zijn voor bouw-, sloop- of aanlegwerkzaamheden, waarvoor leges in rekening wordt gebracht. De hoogte van de legeskosten houdt verband met de hoogte van de kosten van de bouw-, sloop- of aanlegwerkzaamheden. De ervaring leert dat dit in de praktijk erg meevalt. Extra kosten als gevolg van langere procedures worden inderdaad niet door de gemeente vergoed; de gemeente heeft daarvoor tot nu toe geen budget ter beschikking. De raad is van mening dat de bescherming van cultuur- en bouwhistorisch erfgoed wel degelijk een goede zaak is en in het belang van de inwoners van deze gemeente, ter behoud van waardevolle bebouwing voor komende generaties.

Het indienen van een verzoek om vergoeding van planschade is overigens pas mogelijk nadat het bestemmingsplan onherroepelijke rechtskracht heeft verkregen, hetgeen op zijn vroegst het geval is na afloop van de beroepstermijn tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Deze zienswijze is gegrond, voor zover deze betrekking heeft op de oorspronkelijkheid van de voordeur. De omschrijving in de cultuurhistorische rapportage wordt overeenkomstig aangepast. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

Ambtelijke wijzigingen

Ontwerp-facetbestemmingsplan Cultuurhistorie

- (Baron) von Dopflaan ongenummerd: gelet op het feit dat de zwerfkei als “roerend erfgoed” wordt aangemerkt, wordt deze niet meer als “waardevol cultuurhistorisch element” in het kader van het facetbestemmingsplan aangemerkt.
- -----: in de voortuin van het pand ----- is een devotiekruis geplaatst. De bewoner gaf te kennen dat hij dit kruis, dat door zijn vader werd vervaardigd en vroeger op het kerkhof van Wolder stond, zelf in de tuin heeft geplaatst. Het kruis wordt daarom als “roerend erfgoed” aangemerkt, als gevolg waarvan de aanduiding “waardevol cultuurhistorisch element” in het facetbestemmingsplan kan komen te vervallen.
- -----: de achterbouw van het pand is door de huidige bewoner historiserend gebouwd en heeft diens gevolg geen bouw- of cultuurhistorische waarde. De aanduiding “dominant bouwwerk” in het facetbestemmingsplan kan komen te vervallen.
- -----: het pand is in de jaren '90 nagenoeg identiek opgebouwd na sloop van de voorganger van dit pand. Van bouw- of cultuurhistorische waarde is dan ook geen sprake meer. De aanduiding “dominant bouwwerk” in het facetbestemmingsplan kan komen te vervallen.
- -----, ----- en -----: een drietal Marianisjes is abusievelijk niet in het ontwerp van het facetbestemmingsplan opgenomen. Deze worden nu alsnog toegevoegd als “waardevol cultuurhistorisch element”.
- Kruising Lanakerweg met Zouwweg/Kantoorweg: de bomen die de kapel in het Lanakerveld omzomen zijn een typisch voorbeeld van de christelijke bouwtraditie van ensembles tussen kapel of wegkruis en omringende bomen, en worden opgenomen als “waardevol groenelement”.
- De ingang van de groeve aan de Recollectenweg: de ingang wordt als “dominant bouwwerk” opgenomen.
- De bolacacia's aan de Rijksweg, tussen de torenmolen Gronsveld en de Maastrichterweg worden toegevoegd als “waardevol groenelement”: deze zijn in de tweede helft van de 19^e eeuw geplant als laanbeplanting om windbelemmering voor de Gronsveldse torenmolen te voorkomen.
- In vergelijking met het ontwerp van het facetbestemmingsplan, dat ter visie heeft gelegen, wordt een aantal grenspalen op de Nederlands-Belgische landsgrens toegevoegd als “waardevol cultuurhistorisch element”.
- De restanten van Fort De Jeker, dat in het kader van de belegering van Maastricht in 1632 door Frederik Hendrik ontstond op de Cannerberg, en in de vorm van een aantal aardwerken nog aanwezig is ter plaatse, worden opgenomen als “waardevol groenelement”.
- Een klein deel van het reeds bestaande cultuurhistorisch attentiegebied Malberg, specifiek rondom de Reinaertsingel, heeft tot nu nog geen status; door opname in dit facetbestemmingsplan wordt daaraan nu voldaan.
- De plangrens van het facetbestemmingsplan sluit op onderdelen niet goed aan op de plangrens van het bestemmingsplan Maastricht Noordwest: de plangrens zal worden aangepast aan het verloop van de plangrens van het bestemmingsplan Maastricht Noordwest.



Raadsvergadering	10 maart 2020
Volgnummer	18-2020
Onderwerp	vaststelling facetbestemmingsplan Cultuurhistorie
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2020-03354
Collegevergadering	04-02-2020
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	EHJ Verheijden Telefoonnummer: 043-350 4559 Ed.Verheijden@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit facetbestemmingsplan Cultuurhistorie bijlage 2 Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen facetbestemmingsplan Cultuurhistorie bijlage 3 Ontwerp facetBP Cultuurhistorie verbeelding* bijlage 4 Ontwerp facetBP Cultuurhistorie regels* bijlage 5 Ontwerp facetBP Cultuurhistorie toelichting* bijlage 6 Ontwerp facetBP Cultuurhistorie – Cultuurhistorische rapportage* * Bijlagen behorende bij de planregels en plantoelichting zijn te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl onder de naam Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Als de raad instemt met dit voorstel zullen cultuur- en bouwhistorisch waardevolle objecten en gebieden, voor zover dit niet al in andere bestemmingsplannen is gebeurd, in dit facetbestemmingsplan worden aangewezen en beschermd volgens de systematiek van het



Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE). Bovendien wordt in het Lanakerveld een archeologische zone aangewezen ter bescherming van archeologische waarden.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 4 januari 2019 zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn 27 zienswijzen ingediend, die in het *Rapport zienswijzen en ambtelijke wijzigingen* aan de orde komen en beantwoord worden. Op grond van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast. Verder is een aantal ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Beslispunten

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen alsmede met het doorvoeren van ambtelijke wijzigingen, zoals opgenomen in het *Rapport zienswijzen en ambtelijke wijzigingen*;
2. het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
3. te bepalen dat voor dit facetbestemmingsplan het digitale bestand NL.IMRO.0935.bpCultuurhistorie-vg01 als ondergrond wordt gebruikt;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel en het *Rapport zienswijzen en ambtelijke wijzigingen* integraal deel uitmaken van het raadsbesluit.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

In 2006 is - in het bestemmingsplan Malberg/Oud-Caberg - de systematiek van het Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE) geïntroduceerd. Met het MPE worden objecten en gebieden met een bijzondere cultuurhistorische en bouwhistorische waarde in het bestemmingsplan aangewezen en beschermd, waarbij objecten de status van gemeentelijk monument verkrijgen. Daarnaast worden in het kader van het MPE archeologische zones aangewezen, ter bescherming van archeologische waarden. In de loop van de jaren na 2006 is in een groot deel van de daarna vastgestelde bestemmingsplannen deze systematiek opgenomen.

In een klein aantal plangebieden is het MPE nog geen bestanddeel van het bestemmingsplan, omdat ten tijde van de vaststelling van deze bestemmingsplannen de inventarisatie van waardevolle objecten en gebieden nog niet beschikbaar dan wel nog niet afgerond was. Inmiddels is de inventarisatie ook voor deze plangebieden afgerond en zal het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie voor de bestemmingsplannen, waarvan het MPE dus geen bestanddeel vormt, alsnog de MPE-systematiek introduceren.



Dit voorstel wordt aan de raad voorgelegd, gelet op het feit dat de raad op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd is bestemmingsplannen vast te stellen.

2. Gewenste situatie.

Met dit facetbestemmingsplan wordt ervoor gezorgd dat alle bestemmingsplangebieden binnen de gemeente hetzelfde beschermingsregime geldt voor objecten en gebieden met een bijzondere cultuurhistorische, bouwhistorische en/of archeologische waarde.

Indicatoren.

Een stadsbreed gelijkgeschakeld beschermingsregime voor objecten en gebieden met een bijzondere cultuurhistorische, bouwhistorische en/of archeologische waarde.

3. Argumenten.

3.1. Tegen het ontwerp van het facetbestemmingsplan, dat m.i.v. 4 januari 2019 t/m 14 februari 2019 ter visie lag, zijn 27 zienswijzen ingediend. Het ontwerp van het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie, inclusief de bijlage *Cultuurhistorische rapportage*, is deels bijgevoegd als bijlage (kan worden geraadpleegd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl). Alle 27 zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. Een aantal van deze zienswijzen gaf aanleiding tot het opnieuw bezoeken van in het facetbestemmingsplan aangewezen panden, als gevolg waarvan omschrijvingen van deze objecten in de Cultuurhistorische Rapportage zijn aangepast. 18 van de 27 zienswijzen zijn geheel of gedeeltelijk gegrond. Voor de inhoudelijke aspecten wordt verwezen naar het *Rapport zienswijzen en ambtelijke wijzigingen*, dat als bijlage deel uitmaakt van het raadsbesluit. Als gevolg van het indienen van zienswijzen zijn de objecten Aan de Maas 18, Lage Kanaaldijk 94 en 95 alsmede een perceel aan de Recollectenweg geschrapt uit het facetbestemmingsplan. Een cultuurhistorisch attentiegebied – De Messen in Borgharen – is toegevoegd alsmede een “waardevol groenelement” in de vorm van een aardwerk nabij de Franse Batterij en de ENCI-groeven uit de Tachtigjarige Oorlog.

3.2. Verder is een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp van het facetbestemmingsplan dat ter visie heeft gelegen. Daarbij is zowel sprake van een aantal toevoegingen van objecten en gebieden als van het schrappen van een aantal objecten. Bij de toevoegingen gaat het om een drietal marianisjes (St. Michaelsweg 7, Heugemerstraat 110 en Heugemer Kerkstraat 14), de bomen rondom de kapel in het Lanakerveld, de bolacacia's langs de



Rijksweg, de grenspalen op de grens met België (voor zover deze niet al in bestaande bestemmingsplannen zijn aangewezen en beschermd), de restanten van Fort De Jeker uit de Tachtigjarige Oorlog op de Cannerberg in de vorm van een “waardevol groenelement” en een klein cultuurhistorisch attentiegebied (Reinaertsingel Malberg). De objecten die zijn geschrapt zijn de zwerfkei aan de Van Dopfflaan, het kruis in de voortuin van Geneinde 32 en de achterbouw van Oude Maasstraat 98. Voor de inhoudelijke aspecten wordt verwezen naar het *Rapport zienswijzen en ambtelijke wijzigingen*.

3.3. Gelet op bovenstaande overwegingen wordt voorgesteld het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie gewijzigd vast te stellen.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.

5. Financiën.

Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het wettelijk verplicht kostenverhaal is dan ook niet aan de orde. Het vaststellen van het facetbestemmingsplan leidt ook anderszins niet tot financiële gevolgen.

6. Vervolg.

Na de vaststelling wordt het besluit bekendgemaakt in de Staatscourant en in het elektronisch Gemeenteblad en wordt het facetbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn bestaat voor belanghebbenden, alsmede voor een ieder voor zover het de toegevoegde objecten en gebieden betreft, de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de bovenvermelde beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het bestemmingsplan treedt niet in werking indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat door de Raad van State op dit verzoek om voorlopige voorziening is beslist.



7. Participatie

Op 13 december 2018 is in het Infocentrum Belvédère een informatieavond georganiseerd voor de eigenaren van beschermde objecten in het plangebied. Deze eigenaren zijn schriftelijk persoonlijk uitgenodigd om de avond te bezoeken. Het aantal bezoekers tijdens deze avond was ca. zestig. Gelet op het feit dat er vanuit de kern Itteren behoefte was aan een afzonderlijke infosessie, is op 22 januari 2019 in de Aw Sjaol in Itteren een vraag- en antwoordavond georganiseerd, waarbij ca. vijftien belangstellenden aanwezig waren.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 4 februari 2020, organisatieonderdeel BO-Ruimte, no. 2020-03354;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen alsmede met het doorvoeren van ambtelijke wijzigingen, zoals opgenomen in het *Rapport zienswijzen en ambtelijke wijzigingen*;
2. het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
3. te bepalen dat voor dit facetbestemmingsplan het digitale bestand NL.IMRO.0935.bpCultuurhistorie-vg01 als ondergrond wordt gebruikt;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel en het *Rapport zienswijzen en ambtelijke wijzigingen* integraal deel uitmaken van het raadsbesluit.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 10 maart en voortgezet op 11 maart 2020.

de griffier,

de voorzitter

Raadsbesluit