

### **Met bericht van ontvangst**

Burgermeester en wethouders van de gemeente Maastricht,  
Postbus 1992,  
6201 BZ Maastricht,

Maastricht, 17 april 2015.

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Belanghebbende dient hierbij zijn zienswijzen in naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Zuid –Schutterijweg 1 (voormalige nummer 51), Maastricht (Sint Pieter) met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpBGZuidSchutterij-ow01 (hierna: het ontwerp).

Onder belanghebbende wordt hier verstaan:

- a) De Vereniging tot redding van de Sint Pietersberg  
Observantenweg 6 E  
6212 ER Maastricht
- b) De Stichting Oostflank Sint Pietersberg  
Ursulinenweg 3  
6212 NC Maastricht
- c) Milieugroep Sint Pieter  
St. Lambertuslaan 36  
6212 AT Maastricht

#### **1. Woord vooraf:**

Belanghebbende apprecieert het dat de Gemeente een omvangrijk document heeft geproduceerd om voor een relatief klein woonperceel tot een positieve bestemming van de bestaande toestand te komen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. De omvang van de geproduceerde documenten doen recht aan het belang van dit perceel en de grote effecten die de voorgestelde veranderingen van dit perceel op het aanzien van de oosterflank van de Sint Pietersberg hebben.

Dat klemt temeer daar de afdeling Rechtspraak van de Raad van State in zijn uitspraak met kenmerk RvS 201201236/1/R1 duidelijk een opdracht aan de Gemeente heeft gegeven die ten grondslag ligt, althans behoort te liggen, aan het ontwerp.

De belanghebbende is helaas teleurgesteld in de inhoud van het ontwerp. Het ontwerp is inconsistent en niet (voldoende) getoetst aan de noodzakelijke wetgeving. De oorzaak daarvan is naar de mening van belanghebbende gelegen in het feit dat thans reeds uitgewerkte bouwplannen voor het perceel gereed voorliggen maar deze niet zijn overgelegd. Evenwel, de opstellers van het ontwerp hebben wel reeds inzage in deze bouwplannen gehad en hebben daarop het ontwerp afgestemd. Mitsdien is sprake van een omgedraaide wereld: het ontwerp is geschreven voor een bouwplan waarvoor nog niet eens een aanvraag is ingediend en -strikt genomen - nog niet eens bekend is. Deze onjuiste

handelwijze heeft geleid tot het ontwerp dat wrikt en wringt met de bestaande regelgeving en innerlijk tegenstrijdig is.

Belanghebbende betreft deze handelwijze nu het betreffende perceel heersend is over een uniek stuk landschap en natuur dat de hoogste wettelijke bescherming geniet en ook zou moeten genieten. In het ontwerp komt van die bescherming helaas niets terecht.<sup>1</sup>

## 2. Inhoudsopgave

1. Woord vooraf.....	1
2. Inhoudsopgave.....	2
3. De belangrijkste punten van kritiek.....	2
4. Het toetsingskader .....	3
5. Het ontwerp gaat het vernietigde deel te buiten.....	5
6. Voorgestelde mogelijkheden tot bouwen en geconstateerde inconsistenties.....	5
7. De regels in het ontwerp.....	7
8. Met conclusie: .....	8

## 3. De belangrijkste punten van kritiek

- Er vindt geen afdoende en systematische toetsing plaats aan de vigerende regelgeving (Natura 2000 en de Natuurbeschermingswet) en de uitspraak van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State (hierna: RvS) voor het betreffende gebied.
- Het ontwerp gaat het deel dat de RvS heeft vernietigd ver te buiten.
- Beoordeling en goedkeuring van de Provincie – die naar de mening van de belanghebbende is vereist- ontbreekt.
- Het ontwerp is onduidelijk en inconsistent en daardoor geen afdoende grondslag voor het beoordelen van aanvragen voor een omgevingsvergunning. In dit kader verdient vermelding dat de zogenaamde regels niet (consistent) worden toegepast. Een correcte verbeelding ontbreekt, waardoor het onduidelijk is, wat nu wordt beoogd.
- De verschillende plannen, separaat ingediend of nog in te dienen, die een onherroepelijk effect hebben op het gebied in het ontwerp en direct aangrenzend, zijn niet in hun samenhang beoordeeld. Deze plannen leiden er toe dat voor verschillende ingrepen op het gebied in het ontwerp en direct aansluitend, aparte vergunningen zijn aangevraagd. Dat betreft de stal en de oprijlaan. Deze ingrepen kunnen niet los van elkaar gezien worden omdat ze bijdragen aan de woonbestemming. Er is een architectonische, ruimtelijke en functionele samenhang tussen deze ingrepen, waardoor er samen

---

<sup>1</sup> Het deelplan is een (klein) onderdeel van het reeds vastgestelde bestemmingsplan. De toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan stelt als uitgangspunt te nemen: “*Centraal in dit plan staat het behoud en de bescherming van de unieke landschappelijke, ecologische, archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied.*” (toelichting, paragraaf 1.1, 2<sup>de</sup> alinea, laatste regel); en: “*Voorliggend plan betreft een conserverend plan en wordt gericht op een bescherming en ontwikkeling van de aanwezige waarden in het buitengebied. Daarmee sluit het goed aan op de visie zoals verwoord in het Structuurplan Maastricht.*” (toelichting, paragraaf 2.4.1, laatste alinea); Het ontwerp voldoet naar de mening van belanghebbende niet aan deze uitgangspunten

genomen sprake is van een grotere ingreep op de EHS en een inbreuk op natuurbeschermingswet dan wanneer het ontwerp op zichzelf wordt gezien.

Hierna zullen deze punten van kritiek, veelal in vraagvorm omdat het ontwerp volstrekt onduidelijk is, nader in detail worden besproken.

#### **4. Het toetsingskader**

Naar de mening van de belanghebbende zijn de volgende toetsingskaders van toepassing:

- a) De natuurbeschermingswet 1998
- b) Het vigerende bestemmingsplan (hierna ook: "het grote bestemmingsplan")
- c) POL 2014, EHS-waarden (waaronder natura 2000)

Hierna zullen deze kaders in detail worden besproken.

##### Ad a) Natuurbeschermingswet 1998 (hierna ook: Nbw)

Het Staro rapport concludeert dat de Nbw-waarden niet in het geding zijn. Staro heeft evenwel niet getoetst of de fors toegenomen footprint en bouwvolume die het ontwerp biedt geen impact zal hebben op deze waarden. In zijn eerdere uitspraak inzake dit plangebied (RvS 201201236/1/R1) verwijst de RvS naar de Natuurbeschermingswet 1998.<sup>2</sup> Gezien de strekking van het ontwerp dient het college van gedeputeerde staten dit ontwerp goed te keuren. Vooralsnog ontbreekt in het ontwerp een goedkeuring van gedeputeerde staten.

In zijn uitspraak heeft de RvS bovendien gesteld, dat de gemeenteraad het bestemmingsplan niet mag vaststellen, indien en voor zover hij op voorhand in redelijkheid kan inzien dat artikel 16 van de Nbw 1998 aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Het behoeft geen betoog dat een forse vergroting van de footprint en bouwvolume (waarover hierna meer) strijdig is met artikel 16, Nbw 1998.

Eenzelfde overweging geldt voor de hekken of terreinafscheidingen, waarvan in de regels wordt bepaald, dat ze twee meter hoog mogen zijn (of zoveel hoger als het bevoegd gezag toelaatbaar acht).<sup>3</sup> Door hun hoogte zullen deze hekken een storend element in het landschap vormen.

##### Ad b) Bestemmingsplan Buitengebied Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg

Over de positieve bestemming en de omvang van de woning heeft de RvS in de hiervoor reeds aangehaalde uitspraak beslist. In die uitspraak wordt een *gedeelte* van het

---

<sup>2</sup> Ingevolge artikel 16, eerste lid, van de Nbw 1998 is het verboden zonder vergunning van het college van gedeputeerde staten of, ten aanzien van handelingen als bedoeld in het zesde lid, van de minister van Economische zaken in een beschermd natuurmonument handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen, *die schadelijk kunnen zijn voor het natuurschoon*, voor de natuurwetenschappelijke betekenis van het beschermd natuurmonument of voor dieren of planten in het beschermd natuurmonument of die het beschermd natuurmonument ontsieren, dan wel in strijd met de bij een vergunning gestelde voorschriften of beperkingen handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen.

<sup>3</sup> Zie Hoofdstuk Regels: "Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in: artikel 4.2.2 ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 2 m, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan." Afbreuk aan natuurwaarden of landschapsschoon vormt kennelijk geen overweging

bestemmingsplan “Buitengebied- Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg” vernietigd. Deze vernietiging heeft betrekking op het volgende:<sup>4</sup>

- *Een deel van het hoofdgebouw is gelegen binnen de bestemming Tuin. Dit heeft de gemeenteraad niet beoogd.*
- *Er blijkt niet uit objectieve gegevens dat het voor het eerst bestemmen van deze woning niet leidt tot significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg en Jekerdal.*

Het thans voorliggende ontwerp voorziet in een reparatie van bovengenoemde *onderdelen*. De rest van het bestemmingsplan is niet in geschil geweest en is sindsdien onherroepelijk geworden. Onder verwijzing naar dit vastgestelde bestemmingsplan stelt de RvS vast dat het niet in een verhoging van de woning aan de Schutterijweg voorziet:

*“Voor zover de VRSP en anderen betogen dat ten onrecht wordt voorzien in de uitbreiding van de woning op het perceel [locatie] overweegt de Afdeling als volgt: “Indien de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw afwijkt van hetgeen de aanduiding “maximum goot- en bouwhoogte” aangeeft, geldt ingevolge lid 16.2.2, aanhef en onder c en d, de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw als de maximale goot- en bouwhoogte. [...] Niet in geschil is dat in de bestaande situatie de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw op het perceel [locatie] lager is [dan de maximale goot en bouwhoogte]. Nu [...] geldt ingevolge lid 16.2.2., aanhef en onder c en d van de planregels de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw als de maximale goot- en bouwhoogte.”*

Voorzover het voorliggende ontwerp in de bouw voorziet van een bouwwerk met een goot-en dakhoogte, die aanmerkelijk hoger is dan de bestaande goot-en dakhoogte, is dit concept in strijd met de hierboven geciteerde uitspraak van de RvS.

#### Ad c)POL, EHS-waarden:

In Hoofdstuk 4, Beleidskader, wordt gesteld dat het landschapsplan tot een flinke kwaliteitsverbetering zou leiden.<sup>5</sup> Deze uitspraak wordt herhaald.<sup>6</sup> Beide uitspraken zijn naar de mening van belanghebbende niet, althans onvoldoende gemotiveerd. Bovendien zijn deze uitspraken naar de mening van belanghebbende feitelijk onjuist. De inrichting en het beheer van het landgoed maken dit gebied juist ongeschikt als habitat voor de beschermde vlindersoorten op de Sint Pietersberg. In plaats van een bloemrijk glanshaverhooiland (een Europees Habitattype dat binnen N2000 als H6510 een aparte status geniet en waarvoor de Sint Pietersberg ook een aparte doelstelling van kwaliteitsverbetering en uitbreiding heeft) bestaat het landgoed grotendeels uit gazon. En langs de oprijlaan zouden dan ook geen exoten als de Amerikaanse eik aangeplant moeten worden, maar iepen of lindes, die een belangrijke nectarbron voor de beschermde inheemse vlindersoorten zijn.

Er is dus wel een landschapsplan, zoals Pouderoyen stelt, doch dit plan wordt niet uitgevoerd.<sup>7</sup> Het voorziene natuurbeheer heeft immers plaatsgemaakt voor ‘tuinbeheer’ met

---

<sup>4</sup>Zie Pouderoyen, p. 3

<sup>5</sup> Pouderoyen, p. 24

<sup>6</sup>Pouderoyen, p. 25: “Toch vindt er kwaliteitsverbetering van de omgeving plaats door de aanleg van een landgoed”.

<sup>7</sup> De uitspraak ‘het landschapsplan wordt uitgevoerd’ (Pouderoyen, p. 14) is onjuist. Eveneens onjuist: “De gronden worden extensief agrarisch gebruikt. Hier lopen grazers.” (Pouderoyen, p. 10)

veelvuldig gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen, aanplant van uitheemse struiken en bomen en een met meststoffen gecultiveerd gazon.

Ten onrecht wordt gesteld, dat het ontwerp de cultuurhistorische waarden in acht neemt. De nieuwe eigenaar heeft zijn terrein terstond geëgaliseerd, waardoor het beschermde (want sinds 1830 nauwelijks veranderde verkavelingspatroon) werd vernietigd.

In dit kader is van belang om op te merken dat het bestemmingsplan is gebaseerd op het POL 2006 terwijl thans het POL 2014 bepalend is. Dit POL is in 2014 vastgesteld en op 16 januari 2015 in werking getreden. Het ontwerp geeft er geen rekenschap van dat dit aan het POL 2014 is getoetst.

### **Kortom:**

Het ontwerp is niet, althans onvoldoende, objectief getoetst aan de diverse toetsingskaders.

## **5. Het ontwerp gaat het vernietigde deel te buiten**

- De oppervlakte van het ontwerp is groter dan het deel dat de RvS had vernietigd.
  - Het ontwerp komt daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan.
  - Het ontwerp onttrekt een deel van de Schutterijweg aan de openbare weg; althans, de verbeelding – indien juist – geeft “*bestemming tuin*” aan een deel van de huidige Schutterijweg, waardoor een deel van 1.5-2.2 meter breed aan de openbare weg wordt onttrokken.
  - Het ontwerp voorziet in “*woonbestemming*” op een perceel dat onderdeel is van de EHS en is aangewezen als natuurmonument (StP B3178). Voor zover er reeds een deel van het perceel StP B3178 als tuin in gebruik was genomen, blijft onbegrijpelijk dat dit gebruik niet alleen wordt gesanctioneerd, maar daarenboven de bestemming wonen aan dit deel wordt toegekend.
  - Het door de RvS afgewezen deel in het bestemmingsplan (**Bijlage 1**) is slechts het aangegeelde deel.

Indien al zou worden vastgesteld dat het ontwerp wel de huidige omvang kan hebben, is zonder toelichting – die ontbreekt – niet in redelijkheid vast te stellen waarom een deel van de Schutterijweg aan de openbaarheid wordt onttrokken en waarom een deel van een natuurmonument bestemming “*wonen*” heeft gekregen.

## **6. Voorgestelde mogelijkheden tot bouwen en geconstateerde inconsistenties**

- De oppervlakte in het ontwerp:
  - Het uitgangspunt van het ontwerp, het bestaande bouwvolume, is onjuist vastgesteld. Volgens berekeningen aan de hand van tekeningen beslaat het bouwoppervlakte thans circa 110 m<sup>2</sup>.<sup>8</sup> In het ontwerp wordt gesproken over een bouwoppervlakte van 115 m<sup>2</sup>. Het ontwerp blaast het vlak “*woonbestemming*” echter op tot 231 m<sup>2</sup>. De “*footprint*” van gebouw verdubbelt daarmee.
  - Het vorengaande vindt zijn bevestiging in een kaartje van het gebied dat is afgedrukt op de site [www.Ruimteliijkeplannen.nl](http://www.Ruimteliijkeplannen.nl) waarop het vlak voor bestemming ‘*wonen*’ geel gearceerd is (bijlage 1). Aan dat kaartje is zichtbaar dat de

---

<sup>8</sup> De hierna genoteerde maten zijn gebaseerd op een tekening die als bijlage is bijgevoegd (**Bijlage 2**) en uit de stukken afkomstig is.

kadastrale perceelgrenzen overschreden worden en dat het bouwvlak daarmee in Nat 2000-gebied komt te liggen, namelijk bestemming wonen komt voor een fors deel in perceel StP B3178.

- Onduidelijk is de maatvoering van het bestemmingsvlak wonen. Zo wordt gesteld<sup>9</sup> dat de woning in een *vergelijkbare* maatvoering zal worden gerealiseerd als de huidige woning. Wat wordt hier nu precies verstaan onder 'vergelijkbare'?<sup>10</sup>
- Er sprake van de bouw van een niet overdekt zwembad, de aanleg van een parkeerplaats van 184 m<sup>2</sup>,<sup>11</sup> en de bouw van twee ondergrondse woonlagen, terwijl van deze bouwplannen elders wordt vermeld dat deze vervallen of ingetrokken zouden zijn.<sup>12</sup> Welke tekstpassages zijn nu leidend? Welke bouwplannen worden door het ontwerp uiteindelijk mogelijk gemaakt en welke bouwplannen worden ten slotte uitgesloten? Bevat het Staro-rapport een nadere uitwerking van de bouwplannen die door het ontwerp mogelijk gemaakt worden of heeft dit rapport betrekking op deels vervallen plannen?
- Een separaat aandachtspunt hierbij is de grote oversteek waardoor de grenzen van het bouwvlak overschreden worden. Volgens het ontwerp zal het dak oversteken buiten het bouwoppervlak.<sup>13</sup> Voor deze overschrijding van de vastgestelde omvang van het bouwvlak wordt geen enkele motivering gegeven.
- Het bovengrondse bouwvolume in het ontwerp:
  - In de huidige situatie bestaat er een bouwvolume van 317m<sup>3</sup>. In het ontwerp wordt het bouwvolume opgeblazen tot 564m<sup>3</sup>. Indien rekening wordt gehouden met de oversteek bedraagt het bouwvolume zelfs 924m<sup>3</sup>. Een toename van bijna 300% ten opzichte van huidige situatie.
- De bouwhoogte in het ontwerp:
  - Een toename van de bouwhoogte van 3.77 naar 4.00 m vindt plaats vanwege een toepassing van een dikkere isolatielaag.<sup>14</sup> Een enkele bouwlaag met een gangbare isolatie kan worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwhoogte van 3.77 m om onnodige verstoring van het landschap te voorkomen. Dit voorbeeld geeft alleen al aan dat het ontwerp is gemaakt met het oog op reeds bestaande bouwplannen.

### **Kortom:**

Door de vele verwijzingen naar (al dan niet achterhaalde) bouwplannen is het ontwerp onduidelijk en inconsistent. Voorts, voor zover dat juist is, voorziet het ontwerp in een

---

<sup>9</sup> Pouderoyen p. 11

<sup>10</sup> Pouderoyen p. 14 wordt gesproken van een toename van de bebouwde oppervlakte met 25 m<sup>2</sup>, met als gevolg, dat "de beoogde woning een oppervlak van 141 m<sup>2</sup> heeft" (Pouderoyen p. 56). Het Staro rapport meldt daarentegen, dat "De totale vergroting van het bestemmingsvlak Wonen circa 242 m<sup>2</sup> bedraagt". (Staro, p. 5). Hier is dus sprake van een bijzonder omvangrijke toename! Elders in het bestemmingsplan wordt evenwel gesteld, dat deze plannen ondertussen achterhaald zijn.

<sup>11</sup> zie o.a. Pouderoyen p. 51, p. 55 en Staro p. 2, p. 5, p. 18 en p. 24

<sup>12</sup> Zo wordt (zie: Pouderoyen, p.29) gesuggereerd, dat de door Staro bestudeerde plannen achterhaald zijn. In een voetnoot op die pagina staat: "In de door Staro uitgevoerde Natuurtoets werd nog uitgegaan van een vergroting van het woonperceel en de aanleg van een parkeerterrein. Dit maakt inmiddels geen onderdeel meer uit van het planvoornemen."

<sup>13</sup> Pouderoyen, p. 12: "Om de bebouwde oppervlakte van de woning zo beperkt mogelijk te houden is het bouwvlak strak om de gevels gelegd. Dit betekent dat het overstek/overkapping dan 'boven' de bestemming Tuin wordt gerealiseerd." Zie ook, pagina 70: "Dit betekent dat het overstek/overkapping dan 'boven' de bestemming Tuin wordt gerealiseerd, en deels buiten het bouwvlak"

<sup>14</sup> Pouderoyen, p. 13

verdubbeling van het vlak met de bestemming wonen en een toename van de visuele impact middels een veel groter bovengronds bouwvolume met een factor 3.

## 7. De regels in het ontwerp

De regels wijken op een aantal belangrijke punten af van de regels van het bestemmingsplan dat voor Sint Pieter, Cannerberg en Jekerdal vastgesteld is (hierna: het bestemmingsplan). Juist omdat de regels van het ontwerp op de overige punten uit het bestemmingsplan overgenomen zijn, roepen die afwijkingen vragen op. De afwijkingen zijn in het geheel niet toegelicht. De belangrijkste afwijkingen zijn:

- *Woning/bouwwerk etc*
  - De definitie van bouwwerk Art 1.24 in het ontwerp, art 1.28 bestemmingsplan, vertoont een wijziging.
  - Hetzelfde heeft te gelden voor "*hoofdgebouw*" en "*pand*".
  - Er is een verwijzing naar '*panden*' opgenomen in artikel 1.38. Wat is daarvan de reden?
  - In de toelichting (paragraaf 9.3.2) wordt gesproken over "*woningen*"; wat is daarvan de reden?
  - In het ontwerp volgt de bepaling van het bestemmingsplan "*goothoogte van een bouwwerk*" en de bepaling "*nok*". Echter, de bepaling "*dakhelling*" is niet overgenomen (art 2.1 bestemmingsplan). Hiermee wordt vooruitgelopen op een woning met een plat dak. Echter, zo'n blokvormige woning doet sterk afbreuk aan het visuele aspect van de oostflank van de Sint Pietersberg.
  - Er is in artikel 3.2.1 een bijzondere bepaling over "*Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde*" in het deel over tuin. Er is één bijgebouw toegestaan, terwijl dat niet in het bestemmingsplan voorkomt. Daarbij, is dat bijgebouw groter dan de maximale omvang van bijgebouwen in het bestemmingsplan (bij "*wonen*"; zie art 16.2.4 bestemmingsplan). Waarom?
- *Andere afwijkingen in definities*
  - Art 1.32 is toegevoegd: "*Gangen = doorgangen die toegang verschaffen tot het mergelstelsel of het binnenste van een heuvel*" Waartoe is deze toevoeging noodzakelijk?
  - De definitie van "*peil*" wijkt af ten opzichte van die uit het bestemmingsplan. In het ontwerp wordt het peil gemeten op de hoek van de westgevel en de zuidgevel. Na sloop van de huidige woning is het peil niet meer vast te stellen. Er dient toch een peil te worden gekozen dat na de bouw van een nieuwe woning toelaat om vast te stellen of aan de bouwregels is voldaan?
- *Planregels tuin*
  - Tuin is Art 13 in het bestemmingsplan, en art 3 in het ontwerp. In het ontwerp worden verschillende regels aan "*Tuin*" toegevoegd; de voor "*Tuin*" aangewezen gronden zijn (mede) bestemd voor "*overstek/overkapping aan de woning*" alsmede voor "*in- en uitritten, toegang tot en daglichttoetreding van de ondergrondse bouwlaag/bouwlagen van de woning in de aangrenzende bestemming Wonen*". Daarmee dekt het begrip "*tuin*" de lading niet meer.

- Omdat deze term bovendien verder niet gedefinieerd is, kan dus de tuin grotendeels afgegraven worden om toegang te verlenen aan de benedenverdieping, en/of om licht toe te laten.
- *Planregels wonen*
  - Omdat een informatieve kaart ontbreekt, is het onduidelijk welk vlak “*bouwwlak*” is. (art 4.2.1 ontwerp)
  - Niet valt in te zien, waarom in afwijking van het bestemmingsplan (art 16.2.2.a.1 en a.2), de overkapping aan alle (tuin)zijden zelfs 2m (!) mag zijn. Daarbij geldt in het bestemmingsplan, dat de afstand tot de openbare weg minimaal 2 meter moet bedragen. Dit is hier niet overgenomen. Waarom?
  - Art 16.2.c en 2.d van het bestemmingsplan geven aan dat de goot- en nok-hoogte niet hoger mogen zijn dan de bestaande bouw. Waarom is de regel niet in het ontwerp overgenomen?
  - De bepalingen ten aanzien van aan-, en uitbouwen en bijgebouwen ontbreekt (art 16.2.3 bestemmingsplan). Waarom?

### **8. Met conclusie:**

Het ontwerp is onvoldragen en inconsistent. Belanghebbende geeft Burgemeester en Wethouders in overweging het ontwerp te herzien en eerst daarna ter goedkeuring aan de gemeenteraad voor te leggen. In een herzien ontwerp dient te worden afgezien van een uitbreiding van het bestemmingsvlak wonen en vergroting van het bouwvolume. Dit alles ter voorkoming van aantasting van de visuele schoonheid van de oostflank van de Sint Pietersberg waarvan zoveel inwoners van Maastricht willen blijven genieten.

Belanghebbende is graag bereid haar zienswijze nader mondeling of schriftelijk toe te lichten.

Hoogachtend,

---

W.E.M Palmans  
De Vereniging tot redding van de Sint Pietersberg,  
Observantenweg 6 E  
6212 ER Maastricht

---

Prof. K Westerterp  
De Stichting Oostflank Sint Pietersberg  
Ursulinenweg 3  
6212 NC Maastricht

---

P. Lahaye



---

Miliegroep Sint Pieter  
St. Lambertuslaan 36  
6212 AT Maastricht