



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
bouwplan Calvariënberg i.r.t. toepassen
kruimelafwijkingen
BEHANDELD DOOR
EJA (Eugene) Smeets

DATUM
10 oktober 2022
Verz. 11 oktober 2022
TELEFOONNUMMER
043 350 4595

BIJLAGEN
2
ONZE REFERENTIE
2022.16255

E-MAILADRES
Eugene.Smeets@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Op dinsdag 13 september jl. werden in de Domeinvergadering Fysiek de relevante regelgeving en planologische routes gepresenteerd voor de gevallen waarin een bouwplan of initiatief strijdig is met het geldende bestemmingsplan. Eén van de routes om in zo'n geval medewerking te kunnen verlenen is de toepassing van de zgn. "kruimelafwijkingen"¹.

Tijdens de presentatie kwam concreet de casus Calvariënberg gelegen Abtstraat 2 / Calvariestraat aan bod. Voorliggende RIB geeft gevolg aan de toezegging om een schriftelijk naslagwerk aan te leveren inzake de toepassing van de "kruimelregeling" op het bouwplan Calvariënberg. Een eerdere RIB binnen deze context werd gepubliceerd op 7 juli 2022, kenmerk 2022.13432.

Hierna treft u eerst een samenvatting aan en vervolgens een nadere toelichting, waarin een verdere verdieping is opgenomen.

Samenvatting

In tegenstelling tot hetgeen de term "kruimelafwijkingen" doet vermoeden, beperkt de wetgever zich met de "kruimellijst"² niet tot planologisch ondergeschikte gevallen. Omvangrijke projecten, zoals het project Calvariënberg, kunnen ook onder de kruimellijst vallen. Landelijk gezien heeft de toepassing van de "kruimellijst", als gevolg van de wettelijke verruiming en de ontstane jurisprudentie, een grote vlucht genomen.

Bij de toepassing van de kruimelregeling dient onderscheid te worden gemaakt tussen de te volgen wettelijke procedure en de daarbij te maken inhoudelijke afweging.

Procedure

Een aanvraag om omgevingsvergunning moet aan het bestemmingsplan worden getoetst. Toetsing van het bouwplan Calvariënberg laat een afwijking zien wat betreft uitbreiding van bebouwing op het binnenterrein en het inpassen van 123 kleine woningen. Om het bouwplan mogelijk te maken is dan ook een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Een aanvraag om omgevingsvergunning wordt geacht zo'n verzoek om afwijking in te houden.

¹ Als bedoeld in artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht Bijlage II

² Als bedoeld in artikel 4 lid 1 tot en met 11 van het Besluit omgevingsrecht Bijlage II



DATUM
10 oktober 2022

De eerst aangewezen route om medewerking te verlenen is een zogenoemde 'binnenplanse afwijking' (afwijkmogelijkheid die is opgenomen in het bestemmingsplan zelf). Het bestemmingsplan voorziet hier in dit geval niet in.

Dit leidt ertoe dat, op grond van de wetgevingssystematiek, het bevoegd gezag, te weten het College van Burgemeester en Wethouders, dient te beoordelen of de kruimelregeling op de voor het bouwplan noodzakelijke afwijkingen van het bestemmingsplan van toepassing is. Volgt uit deze beoordeling dat een initiatief past binnen de kruimelgevallenregeling, dan kan het college *niet* kiezen voor de uitgebreide procedure. In het omgekeerde geval, wanneer de kruimelgevallenregeling niet van toepassing is, schrijft de wetgever de route van buitenplanse projectafwijking voor dat via een uitgebreide procedure tot stand komt.

De wetgever heeft binnen de reguliere procedure op grond van de kruimelregeling aan de gemeenteraad geen rol toegekend, maar de beslissingsbevoegdheid volledig bij het College van Burgemeester en Wethouders neergelegd.

Concreet behelst deze beslissingsbevoegdheid een toets van het inhoudelijke initiatief aan de bestaande wet- en regelgeving, de geldende beleidskaders en de principes van een goede ruimtelijke ordening. Voldoet het plan hieraan, dan volgt de beoordeling van de manier waarop de afwijking van het bestemmingsplan dient te worden behandeld. Daarbij toetst het college aan de Wabo. Indien uit die beoordeling blijkt dat een initiatief past binnen de kruimelgevallenregeling, zoals in het geval Calvariënberg, dan kan het college *niet* kiezen voor de route van buitenplanse projectafwijking via de uitgebreide procedure. (Zie hierboven).

Rijksmonument

Het Calvarieklooster is een rijksmonument en dat vraagt om een extra procedure. De gemeente heeft een adviesaanvraag ingediend bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en we hebben een positief advies ontvangen. De te volgen voorbereidingsprocedure wijzigt echter niet de toepassing van de kruimelgevallenregeling op de afwijking van het bestemmingsplan. Dus is het verzoek om een verklaring van geen bedenking aan de raad niet aan de orde.

Inhoudelijk

Indien de door de aanvrager verzochte afwijking past binnen het toepassingsbereik van de kruimelregeling, beoordeelt het bevoegd gezag of de gevraagde afwijking kan worden gehonoreerd. Bij de inhoudelijke belangenafweging die plaats moet vinden bestaat wel keuzevrijheid, in die zin dat het geen verplichting is medewerking te verlenen.

Medewerking wordt enkel verleend indien het initiatief voldoet aan de relevante wet- en regelgeving, de geldende beleidskaders en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze afweging heeft plaatsgevonden en het plan past binnen de genoemde criteria, hetgeen geleid heeft tot de ontwerpvergunning.

Deze ontwerpvergunning werd vervolgens, conform de wettelijk voorgeschreven procedure, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode was er de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Van deze mogelijkheid is door diverse omwonenden gebruik gemaakt. Zowel met omwonenden als met initiatiefnemer zal op korte termijn nog overleg plaatsvinden.

In het kader van de beoordeling van de ontvangen zienswijzen zal opnieuw worden afgewogen of vergunningverlening in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en past binnen relevante regelgeving. Definitieve besluitvorming hierover dient nog plaats te vinden. De gemeenteraad zal op de hoogte worden gebracht van het standpunt dat het College van Burgemeester en Wethouders inneemt ten aanzien van de ingediende zienswijzen.



DATUM
10 oktober 2022

Nadere toelichting

Bouwplan Calvariënberg

De op 3 november 2021 ingediende aanvraag omgevingsvergunning Calvariënberg (kenmerk 21-2214wb) heeft betrekking op:

- de sloop van diverse bouwdelen;
- de realisatie van 123 zelfstandige betaalbare woonheden met collectieve voorzieningen (zoals een fietsenberging, binnenhof/verblijfsruimte en een ontmoetingsruimte) in het bestaande monumentale kloostergebouw. Hiervan zijn 47 woningen bestemd voor senioren en 76 woningen voor de doelgroepen internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorghulp/buddy's van Envida;
- het inpassen van 24 parkeerplaatsen aan het Merkatplantsoen, de aanleg van 18 parkeerplaatsen aan de Calvariestraat, de ingebruikname van 4 deelauto's, en de realisatie van 139 fietsparkeerplaatsen.

Opgemerkt wordt dat in een latere fase nog een aanvraag wordt verwacht voor de nieuwbouw van een 30-tal woningen in een volume dat een geheel moet vormen met het bestaande kloostergebouw. Dit maakt dus in deze fase geen onderdeel uit van het bouwplan. Pas bij indiening van die aanvraag kan worden beoordeeld welke procedure daarvoor van toepassing is. Mogelijk is dan inmiddels de Omgevingswet in werking getreden en zal daaraan moeten worden getoetst.

Voorgeschiedenis bestemmingsplan Klevarie 2011

Reeds in september 2007 heeft Vivre samen met het College van Burgemeester en Wethouders een plan voor de herontwikkeling van het Klevarie-terrein vastgesteld. Aanleiding hiervoor was de opmaak van een spreidingsplan verpleeghuiszorg door zorgorganisatie Vivre (thans Envida). Dit plan had tot gevolg dat 400 verpleeghuisplaatsen van het Klevarie-terrein naar elders verplaatst zouden worden.

Het bestemmingsplan Klevarie, dat door uw raad werd vastgesteld op 23 mei 2011, is de planologisch-juridische vertaling van het herontwikkelingsplan. Op grond van het bestemmingsplan Klevarie zou in de stad Maastricht over een periode van 10 jaar een nieuw woon- en leefgebied met gemêleerde functies gerealiseerd moeten worden. Het merendeel van de plannen zijn inmiddels gerealiseerd. Thans is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwplan Calvariënberg.

Planregels bestemmingsplan Klevarie 2011

De gronden waar het bouwplan betrekking op heeft, zijn gelegen in het bestemmingsplan Klevarie. Een uitsnede van het bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1. Daarnaast gelden voor de locatie waarop de aangevraagde omgevingsvergunning betrekking heeft, het Facetbestemmingsplan Parkeren, Facetbestemmingsplan Woningssplitsing en Woningomzetting en Facetbestemmingsplan Shortstay.

Ter plaatse van het bouwplan Calvariënberg geldt de bestemming 'gemengd'. De voor "gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer³:

- wonen;
- aan huis verbonden beroepen;
- bedrijven, voor zover passend binnen bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten en met een maximum van 20% van het binnen deze bestemming aanwezige bruto vloeroppervlak van de gebouwen;
- maatschappelijke voorzieningen;

³ met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 en 12 zover het een Beschermd Stadsgezicht en/of het Maastrichts Erfgoed betreft



DATUM
10 oktober 2022

- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. onderdoorgang, ter plaatse van de bouwaanduiding.

Voor het bouwen van woningen is verder bepaald dat:

- a. er binnen het bouwvlak maximaal 41 woningen mogen worden gerealiseerd, waarvan er maximaal 30 gestapelde woningen mogen zijn;
- b. het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen is niet toegestaan.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning d.d. 8 juni 2022

Zoals eerder aangegeven werd op 3 november 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Voor het afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van de kruimelregeling is in beginsel de reguliere voorbereidingsprocedure voorgeschreven. Aangezien het initiatief echter tevens ziet op het wijzigen/herstellen dan wel slopen van een beschermd monument⁴ en voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een dergelijke activiteit de uitgebreide voorbereidingsprocedure is voorgeschreven, is in deze de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo gevolgd.

Toetsing aanvraag; strijdigheden

De aangevraagde activiteiten zijn op een aantal punten in strijd met de bestemming gemengd uit het bestemmingsplan Klevarie, te weten:

- Binnen het bouwvlak zijn 41 woningen toegestaan, waarvan er maximaal 30 gestapeld mogen zijn (artikel 3.2.3). In totaal worden er nu 123 kleine woningen gerealiseerd.
- Verder is de voorziene droogloop galerij in strijd met artikel 3.2.2, waarin is aangegeven dat bouwwerken geen gebouw zijnde maximaal 4 meter hoog mogen bedragen. Hieraan voldoet het plan niet.
- In de cour wordt een gedeelte gesloopt en voorzien van nieuwbouw; deze uitbreiding valt buiten het bebouwingsvlak en is in strijd met artikel 3.2.1 van het geldende bestemmingsplan Klevarie.

De aangevraagde activiteit is niet in strijd met de bepalingen van het geldende Facetbestemmingsplan Parkeren, Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en Woningomzetting en Facetbestemmingsplan Shortstay.

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen die in strijd is met het bestemmingsplan wordt geacht tevens een verzoek om afwijking van dat bestemmingsplan in te houden⁵. Daarover wordt onder verwijzing naar het ontwerp besluit het volgende opgemerkt.

Afwijking bestemmingsplan

Zoals in bovenstaande paragraaf "Samenvatting" onder het kopje "Inhoudelijk" reeds toegelicht is de kruimelgevallenregeling te volgen wanneer de afwijking binnen het passende wetgevende- en beleidskader past. In dit geval zijn twee bepalingen van deze kruimellijst van toepassing, te weten de leden 1 en 9 van artikel 4 bijlage II Bor. Lid 1 ziet op de strijdigheid wat betreft bouwhoogte en bouwvlak; lid 9 ziet op het afwijken van het maximaal aantal te realiseren woningen.

⁴ artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo

⁵ artikel 2.10, lid 2 van de Wabo



DATUM
10 oktober 2022

Van belang bij de toepassing van artikel 4 lid 1 is dat sprake is van een 'bijbehorend bouwwerk', hetgeen ook de uitbreiding van een hoofdgebouw inhoudt. Het gedeelte waar een 'uitbreiding' plaatsvindt hoeft niet in overeenstemming te zijn met het bestemmingsplan. Artikel 4 lid 9 bevat een transformatiemogelijkheid (afwijken gebruik); het gebruik van een bestaand gebouw kan hiermee gewijzigd worden naar een gebruik dat het bestemmingsplan niet toestaat. Het wijzigen van gebruik dient op grond van de jurisprudentie in brede zin te worden uitgelegd en kan ook het afwijken van bouwregels impliceren.

Cumulatie van de verschillende onderdelen van artikel 4 (in dit geval lid 1 en 9) zoals in dit geval is door de wetgever mogelijk gemaakt en ook in de jurisprudentie bevestigd.

Met bovenstaande is aangegeven dat het plan Calvariënberg voldoet aan de criteria van de kruimelregeling. Daadwerkelijke medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan gebeurt enkel indien het plan past binnen de geldende wet- en regelgeving en beleidskaders en geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke Onderbouwing

De Ruimtelijke Onderbouwing gaat nader in op het vastgestelde rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid en is onderdeel van de bijlagen bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning d.d. 8 juni 2022 (als bijlage bijgevoegd). Het bouwplan past binnen onderstaande door de raad vastgestelde beleidskaders:

- Stadsvisie 2030 (vastgesteld door de raad in 2008).
- Omgevingsvisie Maastricht 2040 (vastgesteld door de raad in 2020).
- Nota parkeren 2017 als uitwerking van de Beleidsnota Parkeren (vastgesteld door de raad in 2016).
- Woonvisie Maastricht 2018 (vastgesteld door de raad in 2017).
- Woonprogrammering Maastricht 2021-2030, inclusief de Woonprogrammering Studentenhuisvesting Maastricht (vastgesteld door de raad in 2021).
- Verordening Betaalbare Woningbouw Maastricht (vastgesteld door de raad in 2021).

Op basis van bovenstaande planologische afwegingen, samen met een belangenafweging, die eveneens vervat zit in de toets aan het gemeentelijke beleidskader, luidt de conclusie dat, op basis van de door de aanvrager aangeleverde gegevens, door de gemeente medewerking kan worden verleend, mits er wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden en op- en aanmerkingen.

Procedure

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning d.d. 8 juni 2022 is met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd vanaf 15 juni 2022. Eenieder kon binnen zes weken na aanvang van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbesluit indienen bij het college.

Er zijn een 40-tal zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden momenteel beoordeeld; in dit kader zal zowel met (een vertegenwoordiging van) omwonenden als met initiatiefnemer op korte termijn nog worden gesproken. Daarna zal het college een definitief besluit nemen over de zienswijzen en gevraagde omgevingsvergunning. Na dit besluit staat de beroepsprocedure bij de rechtbank en vervolgens hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State open.



DATUM
10 oktober 2022

Omgevingswet

Met de (geplande) komst van de Omgevingswet zal het Besluit omgevingsrecht overigens komen te vervallen. Een soortgelijke (door de Rijkswetgever bepaalde) lijst van (kruimel)gevallen bestaat onder de Omgevingswet niet meer. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan de gemeente ervoor kiezen om gevallen die momenteel op de kruimellijst staan als "binnenplanse afwijking" op te nemen in het nieuwe omgevingsplan; hieromtrent is echter nog geen standpunt ingenomen.

Samengevat en vervolgprocedure

Het bouwplan Calvariënberg past binnen de kruimelgevallenregeling als bedoeld in artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht Bijlage II. De wetgever heeft in deze procedure aan de gemeenteraad geen rol toegekend, maar de volledige beslissingsbevoegdheid bij het College van Burgemeester en Wethouders neergelegd. Het college kan afwijken van het bestemmingsplan indien het plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en beleidskaders en geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening⁶. Het college kan niet kiezen welke procedure gevolgd wordt, nu die door landelijke wetgeving en de aanvraag omgevingsvergunning in deze wordt bepaald. In het kader van de beoordeling van de ontvangen zienswijzen zal opnieuw worden afgewogen of vergunningverlening in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Definitieve besluitvorming hierover dient nog plaats te vinden.

De gemeenteraad zal op de hoogte worden gebracht van het standpunt dat het College van Burgemeester en Wethouders inneemt ten aanzien van de ingediende zienswijzen.

De buurtbewoners kunnen op hun beurt zoals aangegeven gebruik maken van hun rechtsbeschermingsmogelijkheden, hetgeen reeds is gebeurd door het indienen van zienswijzen in het kader van de ter inzage legging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Calvariënberg.

Ik hoop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

⁶ Met dit criterium wordt in algemene zin beoogd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Daarbij speelt een verscheidenheid aan elementen een rol, zoals milieu-, geluids-, luchtkwaliteit-, bodem- en archeologische aspecten, maar ook functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal, ruimtegebruik e.d. De gemeentelijke beleidskaders worden geacht in overeenstemming te zijn met de principes van een goede ruimtelijke ordening.



DATUM
10 oktober 2022

Bijlage 1

Uitsnede bestemmingsplan Klevarie

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: abtstraat 2
PLANNAAM OF -NUMMER: []

Abtstraat 2, 6211LS Maastricht

GEMEENTE (8) | PROVINCIE (39) | RIJK (29)

BESTEMMINGSPLANNEN

- R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-02-16)
- G** Facetbestemmingsplan Woningplitsing en woningomzetting bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2019-05-28)
- G** Facetbestemmingsplan Parkeren bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2018-05-29)
- G** Facetbestemmingsplan Short Stay bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2016-01-05)
- G** **Klevarie** bestemmingsplan onherroepelijk (23/05/2011)

STRUCTUURVISIES

Verdere plannen

Klevarie
Maastricht
bestemmingsplan
onherroepelijk (2011/05/23)

PLEKINFO | DOCUMENTEN | KENMERKEN

175884.7, 317557.6

- Enkelbestemming**
Gemengd
- Dubbelbestemming**
Waarde - Beschermd Stadsgezicht
- Dubbelbestemming**
Waarde - Maastrichts Erfgoed
- Bouwvlak**
- Functieaanduiding**
specifieke vorm van waarde - archeologische zone b
- Bouwaanduiding**
specifieke bouwaanduiding - rijksmonument
- Maatvoering**
maximale goothoogte: 12 m

Raadsinformatiebrief



Gemeente Maastricht

Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Aanvrager:	MVJ Ontwikkelingen B.V. t.a.v. de heer S. Hoogenhout Postbus 251 6100 AG ECHT
Locatie:	Abtstraat 2 te Maastricht
Omschrijving:	het herontwikkelen van het klooster
Monumentnummer:	26637 + 506610
Uw OLOnummer:	6476131
Onze referentie:	21-2214WB
Datum:	8 juni 2022
Aantal bijlagen:	92



DATUM
8 juni 2022

Inhoudsopgave

Ontwerpbesluit	3
Aanvraag	3
Ontwerpbesluit	3
Zienswijze	4
Procedure Omgevingsvergunning	5
Gegevens aanvrager	5
Projectbeschrijving	5
Ontvankelijkheid en opschorting procedure	5
Totstandkomingsprocedure	5
Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen	5
Overwegingen	6
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	6
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	10
het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h Wabo)	19
het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo)	20
Voorschriften	30
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	30
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	34
het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h Wabo)	34
Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo)	36
Aanbevelingen	38
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	38
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	38
het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h Wabo)	39
Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo)	39



DATUM
8 juni 2022

Ontwerpbesluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 3 november 2021 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van MVJ Ontwikkelingen B.V. Het betreft het herontwikkelen van het klooster aan Abtstraat 2 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 21-2214WB.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders van Maastricht zijn voornemens, gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen (waaronder voorschriften) deel uitmaken van dit besluit.

De onderstaande aangevraagde activiteiten worden verleend:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Medewerkster Vergunnen Wabo



DATUM
8 juni 2022

Zienswijze

De aanvraag en het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd. Eenieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-besluit indienen bij ons college. De start van de termijn van terinzagelegging wordt vermeld in de digitale kennisgeving op www.officielebekendmakingen.nl

U kunt uw zienswijze richten aan het college van Burgemeester en wethouders van Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht.



DATUM
8 juni 2022

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 3 november 2021 ingediend door SATIJNplus Architecten B.V. namens MVJ Ontwikkelingen B.V.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het herontwikkelen van het klooster. Gelet op deze omschrijving wordt vergunning aangevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Ontvankelijkheid en opschorting procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken, dat een aantal gegevens ontbraken. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven, dat de wettelijke proceduretermijn is opgeschort. Wij hebben de gevraagde gegevens ontvangen op 20 december 2021. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

De volgende aangevraagde activiteiten zijn dan ook ontvankelijk en worden in behandeling genomen;

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Totstandkomingsprocedure

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen/instanties vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor is wettelijk advies noodzakelijk. Wij hebben de aanvraag ter advisering gezonden aan:

- Welstands- en monumentencommissie.
- Rijksdienst voor cultureel erfgoed.



DATUM
8 juni 2022

Overwegingen

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het (ver)bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo. Indien een bouwactiviteit niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo genoemde toetsingsaspecten, dient de omgevingsvergunning op dit onderdeel te worden geweigerd. De genoemde toetsingsaspecten zijn:

1. Bestemmingsplan
2. Redelijke eisen van welstand
3. Bouwbesluit
4. Bouwverordening
5. Tunnelveiligheid
6. Bibob

Toetsing

Bestemmingsplan

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het bestemmingsplan Klevarie, Facetbestemmingsplan Parkeren, Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en Woningomzetting en Facetbestemmingsplan Shortstay.

De aangevraagde bouwactiviteit is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Klevarie. Mede gelet op het gestelde in artikel 2.10, lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag tevens gezien als een aanvraag om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Voor de nadere motivering op dit onderdeel verwijzen wij naar de paragraaf 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' uit deze omgevingsvergunning.

De aangevraagde bouwactiviteit is niet in strijd met de bepalingen van het geldende Facetbestemmingsplan Parkeren, Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en Woningomzetting en Facetbestemmingsplan Shortstay.

Redelijke eisen van welstand

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.2 Bor is de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Welstands- / Monumentencommissie. In haar advies van de vergadering van 17 mei 2022 heeft de commissie als volgt geadviseerd:

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 3.2 Binnenstad West en behoort tot het bebouwingstype H1 Historische binnenstad.
Het onderhavige pand is een rijksmonument.

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype, de criteria behorend bij het beschermd stadsgezicht, het monumentenbeleid en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het Cultuurhistorische Attentiegebied Maastricht.



DATUM
8 juni 2022

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerpers dhr. H. Janssen en mevr. S. Wigmans, in aanwezigheid van dhr. J. Mesterom en de heer S. Loo (gemeente Maastricht) en uitvoerig met hen besproken.

De commissie wordt middels een presentatie meegenomen in de plannen voor het klooster en de beoogde nieuwbouw. De Welstandsbeoordeling van het voorstel wordt derhalve in tweeën gesplitst waarbij de beoordeling eerst in zal gaan op de transformatie van het bestaande kloostergebouw. Vervolgens zal de nieuwbouw worden besproken.

1) Transformatie Calvarieklooster

De voornaamste aandachtspunten uit het vorige Welstandsadvies hadden betrekking op:

- Gevolgen van de inpassing van de woningen, de staalconstructies van de galerijen en de constructieve afsteuning hiervan voor het monument.
- Inpassing installaties.
- Hoeveelheid interne ontmoetingsplekken.
- De stucwerk omlijsting.
- Uitwerking van de galerij (slipvastheid/buikbaarheid/veiligheid)

De ontwerper geeft een toelichting op de aanpassingen die het voorstel heeft ondergaan. Vervolgens deelt de adviseur Cultureel Erfgoed zijn bevindingen. Deze bevindingen zullen na afloop van de vergadering naar de aanvrager worden verzonden.

In de presentatie zijn 3 speerpunten opgenomen, ter weten:

- Het stucwerk
- Voorstel trafo
- Details en materialisering van de galerij

De commissie ziet het toepassen van mergel imitatie als omranding rond de ramen als een vooruitgang ten opzichte van het eerdere voorstel en kan hiermee instemmen.

Uit de toelichting van de ontwerper blijkt er reeds een trafo ten behoeve van een nabijgelegen gebouw geplaatst te zijn op een plek die voor de commissie niet de voorkeur had. Op grond van dit voldongen feit, stemt de commissie in met het gepresenteerde voorstel voor de groene omranding van de trafo en installaties op maaiveld, mits het geheel vrij (op enige afstand) van het gebouw wordt geplaatst, zodat deze plek goed toegankelijk is. De commissie geeft het collegiale advies de verdere uitwerking van de installaties op maaiveld en de bijbehorende groene buffer verder te bespreken met de gemeentelijk adviseur stedenbouw.

Ten aanzien van de galerij in de binnenhof is de keuze voor staal voldoende duidelijk. De commissie vraagt zich echter af hoe de galerij voldoende kwaliteit kan bereiken. Ze heeft nog onvoldoende vertrouwen in de detaillering en materialisering. Alhoewel het meegebrachte monster voor de vloer (ijzeren vloer element) denkbaar is, heeft de commissie ernstige bedenkingen bij de slipvastheid, transparantie ('onder de rokken kunnen kijken') en de veiligheid voor de gebruikers. Ze vraagt derhalve duidelijke referentieprojecten waarbij dit materiaal reeds is toegepast, alvorens ze een onderbouwd advies kan geven.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel aan redelijke eisen van Welstand-, c.q. monumentenzorg, onder voorwaarde dat, uiterlijk voor start uitvoering van de betreffende werkzaamheden, aangepast tekenwerk en bemonstering voor de galerij ter goedkeuring aan de commissie wordt overlegd. Verder onder voorwaarde dat de voorschriften in het advies



DATUM
8 juni 2022

Cultureel Erfgoed worden opgevolgd en voorafgaand c.q. tijdens de uitvoering nauwlettend overleg c.q. afstemming op detailniveau plaatsvindt met Cultureel Erfgoed.

2) Nieuwbouw Calvarie

De voornaamste aandachtspunten uit het vorige Welstandsadvies hadden betrekking op:

- Het dak (keuze dakvorm)
- De aanlanding van het gebouw op maaiveld
- De hekwerken/plint rond het gebouw
- Verschijning binnengevel (galerij)

In de uitwerking van het voorstel heeft het ontwerpteam gekozen voor een plat dak. Men moet nog een keuze maken voor wat betreft het installatieprincipe. Naar de aanlanding van het gebouw op maaiveld is een verkennende studie gedaan. Hieruit volgt enerzijds het voorstel voor het toepassen van zitelementen rond het gebouw en anderzijds aanpassen van de betonnen plint en stalen hekwerken.

Ook aan de binnengevels zijn verschillende aanpassingen verricht. Voorstel is om de galerij in een betonstructuur op te bouwen, waarbij metselwerk borstweringen worden toegepast.

In een eerste reactie spreekt de commissie de expliciete voorkeur uit voor een installatieprincipe waarbij zo min mogelijk kasten, panelen en dak doorvoeren gerealiseerd hoeven te worden. De elementen die wel op het dak komen, moeten onzichtbaar in de architectuur opgenomen worden. De commissie is nog niet overtuigd van de binnengevel en de situatie op de begane grond/maaiveld niveau. Alhoewel de commissie begrijpt dat de zitelementen een duidelijke verbinding tussen maaiveld en gebouw kunnen vormen, ontbreekt een duidelijke visie. De zitelementen zijn bijvoorbeeld openbaar toegankelijk, maar niet goed te bereiken vanuit de woningen waarvoor de elementen primair zijn bedoeld. De binnengevel oogt als gevolg van het voorstel meer gesloten, in het bijzonder blijkt dit op maaiveld, waar je juist meer openheid zou verwachten. Ze vraagt de ontwerper nader onderzoek te doen naar voornoemde onderdelen.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel in hoofdopzet aan redelijke eisen van Welstand-, c.q. monumentenzorg. Voor een definitieve goedkeuring ziet de commissie een volledig uitgewerkt voorstel inclusief detaillering en bemonstering tegemoet.

Bouwbesluit

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het gestelde in het Bouwbesluit. Uit deze toets is gebleken, dat de aanvraag voldoet aan de daarin gestelde eisen.

Bouwverordening

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het gestelde in de Bouwverordening Maastricht 1999 (bouwverordening). Uit deze toets is gebleken, dat de aanvraag voldoet aan de daarin gestelde eisen.

Tunnelveiligheid

Dit aspect is in dit geval niet van toepassing.



DATUM
8 juni 2022

Bibob

Op basis van de Bibob beleidslijn omgevingsvergunning bouwactiviteiten Gemeente Maastricht gelezen artikel 2.2 van deze beleidslijn, dienen alle bouwactiviteiten met bouwkosten vanaf €500.000,- te worden onderworpen aan een financieringstoets.

De hiertoe door aanvrager aangeleverde bescheiden gaven geen aanleiding tot een nader onderzoek.

Op basis van het bovenstaande toetsingskader kan de aangevraagde bouwactiviteit onder voorschriften worden vergund.



DATUM
8 juni 2022

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid of 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin van die wet. Dit is geregeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

Toetsing

De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingsplan Klevarie, met de bestemming gemengd. Binnen het bouwvlak zijn 41 woningen toegestaan, waarvan er maximaal 30 gestapeld mogen zijn (artikel 3.2.3) In totaal worden er nu 123 kleine woningen gerealiseerd.

De droogloop galerij is in strijd met artikel 3.2.2, hierin is aangegeven dat bouwwerken geen gebouw zijnde maximaal 4 meter hoog mogen bedragen. Hieraan voldoet het plan niet.

In de cour wordt een gedeelte gesloopt en voorzien van nieuwbouw, deze uitbreiding valt buiten het bebouwingsvlak en is in strijd met artikel 3.2.1 van het geldende bestemmingsplan Klevarie.

Kruimelgevallenregeling

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef, onder a, onder 2° van de Wabo kan de gevraagde omgevingsvergunning bij strijd met het bestemmingsplan slechts worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur (Besluit omgevingsrecht; Bor)) aangewezen gevallen.

In artikel 4 van bijlage II van het Bor worden categorieën van gevallen genoemd waarin voor planologische activiteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 2° kan worden verleend. In dit geval is artikel 4 lid 1 en 9 van toepassing.

Op basis van onderstaande afwegingen en alle belangen tegen elkaar afwegende wordt, aan de hand van de door de aanvrager aangeleverde gegevens, geconcludeerd dat medewerking kan worden verleend, mits er wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden en op- en aanmerkingen, met name vanuit cultureel erfgoed en stedenbouw. Vooralsnog dient het parkeren verder uitgewerkt te worden.

Overwegingen:

- **Wonen**
De ruimtelijk onderbouwing is akkoord nadat deze is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen in het advies dd. 25 maart 2022. De passages zijn waar nodig aangepast/aangevuld en de magic mix en gemeenschappelijkheid is nader toegelicht. Van studentenwoningen of zorgwoningen is geen sprake.
De doelgroepen zijn als volgt ingedeeld: 47 woningen voor senioren en de overige 76 woningen zijn voor de doelgroepen internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorghulp/buddy's. In totaal is er nu sprake van 123 woningen, 60% sociale huur en de rest middenhuur.
- **Stedenbouw**
De gewijzigde woningprogrammering en menging doelgroepen past in vergroten dynamiek binnenstad. De ambities met betrekking tot behoud en omvorming van de monumentale bebouwing worden onderschreven.



DATUM
8 juni 2022

De opschaling van 41 naar 123 (en nog nieuwbouw) woningen is strijdig met het bestemmingsplan Klevarie. Een beoordeling betreft niet alleen wijziging van de aantallen, maar bevaagt de uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling zoals vastgelegd in het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan.

In het bestemmingsplan is een evenwicht gezocht tussen programma (mix van grondgebonden en gestapeld), vernieuwende woonomgeving (binnenstedelijk wonen in een parkachtige, autoluwe omgeving) en hoge kwaliteit openbare ruimte, met oog voor monumentale waarden en omgeving.

De vraag is of in het nieuwe voorstel opnieuw een evenwicht tussen programma, monumentale waarden en omgevingskwaliteit ontstaat.

In het bestaande monumentale complex wordt een hedendaags woonprogramma voorgesteld, waarbij naast de wooneenheden ook ruimte is ingericht voor collectieve voorzieningen zoals woonkeukens, fietsenberging, binnenhof/verblijfsruimte en een ontmoetingsruimte.

Bij een dergelijke intensivering van het woningbouwprogramma binnen het complex en de beoogde nieuwbouw dient een bijdrage geleverd wordt aan de kwaliteit van het Polverpark als geheel, en aan de eerder beschreven uitgangspunten voor verdichting: meer sociale interactie tussen bewoners, levendigheid op het maaiveld, gezonde leef en werkomstandigheden en plaatsen voor ontmoeting.

Dat kan door de monumentale kapel niet vol te verkavelen met studenten eenheden, maar als ontmoetings- en werkplek voor de bewoners van het complex zoals nu wordt voorgesteld. Aan de openbare binnenhof liggen het publieksgerichte deel van het programma (deel van kapel) en de nieuwbouwappartementen.

Het nu voorliggende totaalplan voor hergebruik, nieuwbouw en openbare ruimte is anders dan de carrévorm en programma uit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, maar ruimtelijke gelijkwaardig ingepast.

Het plan leidt door de wijziging tot versterking van het stedelijk vestigingsmilieu (dynamiek, functiemenging en kwaliteit openbare ruimte) zoals gewenst in de Omgevingsvisie. En in het huidige voorstel worden omwonenden ruimtelijk niet onevenredig in hun belangen geschaad.

Het plan kan leiden tot het verbeteren omgevingskwaliteit, mits dat voorgestelde inrichtingsplan waargemaakt wordt. Op te lossen details bij nieuwbouwplan: fietsenstallingen bezoekers, oplossen laad en losplaats pakketbezorgers, en positie erfafscheiding Calvariestraat.

De beoogde herontwikkeling wordt gewaardeerd, de aanvraag / het plan voor hergebruik klooster wordt stedenbouwkundig positief beoordeeld, mits de vastgelegde waarden (collectieve ruimten, publiekstoegankelijke route en de 'inbedding'/infra van het plan worden waargemaakt.

- Verkeer/parkeren

Deze eerste propositie voor deelmobiliteit is breder besproken binnen mobiliteit.

Er zijn nog een paar aandachtspunten om het verder aan te scherpen voordat er ook echt akkoord gaat:

- In beginsel worden 2 deelauto's ter beschikking gesteld en dat kan worden uitgebouwd naar 4. Dat is in principe akkoord, maar er dienen afspraken gemaakt te worden over wanneer er wordt opgeschaald.
- De mogelijkheden voor deelmobiliteit moeten worden opgenomen in koop- of huurcontract eindgebruikers, op welke wijze wordt dit gedaan. Op die manier verzekeren wij ons dat de dienst ook daadwerkelijk beschikbaar komt.



DATUM
8 juni 2022

- Groen, natuur en landschap
Gebiedsbescherming:
Uit de aangeleverde stikstofnotitie blijkt dat er in de nieuwe gebruiksfase geen stikstofdepositie plaatsvindt op omliggende Natura 2000-gebieden. De sloop/aanleg/bouwfase is vrijgesteld onder Wet stikstofreductie en natuurverbetering. Er is geen vergunningplicht Wet Natuurbescherming gebiedsbescherming.

Soortenbescherming:
Er is een aanvraag gedaan voor een ontheffing module soortenbescherming Wet natuurbescherming. Hierdoor haakt dit onderdeel niet meer aan bij deze lopende omgevingsvergunning.
- Verstoring
De ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld, er zijn geen bijzonderheden.
- Cultureel erfgoed
Het inpassen c.q. transformeren van dit complex tot (magix mix) woningen kan op basis van de nu voorliggende plannen grotendeels positief geadviseerd worden. De vragen, opmerkingen en/of voorwaarden die er nog zijn of worden meegegeven staan in de motivering uitgebreid toegelicht.

De plannen hebben betrekking op het herontwikkelen c.q. transformeren en verbouwen van dit voormalige kloostercomplex - welke later ook gebruikt werd als fabriek / werkplaatsen voor de vervaardiging van straatlantaarns, huisvesting voor armen, ziekenhuis en kantoor voor de sociale dienst - tot een totaal van 123 zelfstandige wooneenheden.

PROGRAMMA:

De herontwikkeling voorziet in de realisatie van een grote hoeveelheid zelfstandige wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. De doelgroepen voor deze woningen zijn senioren, internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorghulpverleners / buddies. Hierbij wordt qua doelgroepen ingestoken op de zogenaamde 'magic mix', waardoor een gewenste diversiteit en flexibiliteit binnen de diverse bouwvolumes wordt bereikt. Vanuit monumentaal oogpunt bestaan in de basis geen bezwaren tegen het inpassen van een hoeveelheid aan woningen binnen de bestaande monumentale structuur van de diverse complexdelen, met name ook vanwege diversiteit in aanbod en bewoners. Met het herbestemmen van dit kloostercomplex naar een wooncomplex kan vanuit deze basisgedachte dan ook ingestemd worden.

Daarnaast kan opgemerkt worden dat de planvorming zich, naar aanleiding van de adviezen van WMC en CE, op een dermate wijze in positieve zin heeft ontwikkeld dat vanuit deze redenering ook een positief advies hierover afgegeven kan worden. Onder andere werd de hoeveelheid woningen teruggebracht van 139 naar 123 stuks, dit heeft zonder meer een gunstige impact op de bestaand aanwezige en monumentale structuur. Daarnaast zijn enkele ruimtes ingericht c.q. worden in gebruik genomen als gezamenlijke keuken / ontmoetingsruimte, dit om de saamhorigheid binnen het complex te vergroten en de eenzaamheid onder de bewoners te doen afnemen. Beide aspecten worden als positieve impuls beschouwd en ook als zodanig geadviseerd. Enige opmerking die hier geplaatst kan worden is dat op de plattegrondtekening van begane grond, eerste en tweede verdieping telkens 'slechts' één gezamenlijke - en vooral qua oppervlak vrij beperkte - ruimte staat aangegeven. In de presentatie zijn (wel) meerdere potentiële ruimtes hiervoor aangewezen, het is echter de verwachting dat deze nooit als gezamenlijke ruimte ingericht gaan worden. Ook is er de verwachting dat de beperkte grootte ertoe zal leiden dat de nu geïntroduceerde gezamenlijke ruimtes niet tot het gewenste effect zullen hebben, deze zouden namelijk veel meer als gezamenlijke leefkeuken / huiskamer ingericht moeten worden (zoals de



DATUM

8 juni 2022

presentatie wel suggereert) om juist de ontmoeting van grotere aantallen bewoners te stimuleren.

Vraag: Naast de gezamenlijke keuken die op begane grond, eerste en tweede verdieping ingepast gaat worden wordt in het voormalige kerkvolume (lees: complexdeel C) een algemene huiskamer ingepast. Het 'vrijspelen' c.q. oningevuld laten van de begane grond van dit voormalige kerkvolume werd in een eerder advies van Cultureel Erfgoed al aangeduid als positieve ontwikkeling. Enige onbekende is wel nog de wijze waarop deze ruimte ingericht en gebruikt kan gaan worden. Vraag dan ook of de architect daar een visie op heeft?

WERKZAAMHEDEN EXTERIEUR:

Door bestudering van plattegrond alsook slooptekeningen kan geconcludeerd worden dat voor het overgrote deel elementen worden geamoveerd c.q. gesloopt alwaar in het BHO een indifferente monumentwaarde (cat.3) aan zijn toegekend. Daar waar ingrepen, in de vorm van sparingsen of nieuwe toe- / doorgangen, plaatsvinden die ten koste gaan van hoge en/of positieve monument-waarden kan geconcludeerd worden dat dit voor het betreffende complexdeel of het totale complex als geheel geen onevenredig verlies aan desbetreffende monumentwaarden tot gevolg heeft. Vanuit deze redenering kan met het overgrote deel van de werkzaamheden ook ingestemd worden. Een enkele opmerking die toch nog te maken is heeft betrekking op:

In de oostgevel van complexdeel E worden in totaliteit 4 nieuwe gevelopeningen ingepast. Van oorsprong was dit muurdeel nog geslotener van karakter geweest, uitgezonderd de met hardsteen omkaderde openingen bevonden de ramen zich namelijk aan de binnenhofzijde. In een latere bouwphase, respectievelijk 1856 en 1926, werden er openingen aan toegevoegd. Ondanks het feit dat het gesloten karakter nog iets meer verloren zal gaan kan met deze ingreep ingestemd worden. De impressie toont dat de grootte en positionering van de nieuwe openingen is afgeleid van de bestaand aanwezige openingen en ritmiek. De details van in te passen blokkozijnen in combinatie met de muuraansluitingen dienen wel nog ter beoordeling aangeleverd te worden. Dat bij deze en alle overige gevels de aanwezige rolluiken verwijderd gaan worden heeft een positief effect op deze beoordeling en dit voornemen wordt dan ook met enthousiasme ontvangen.

Met het openen c.q. heropenen van bouwsporen ter plaatse van zowel de noord- alsook de zuidgevel van de voormalige kerk (complexdeel C) kan als principe ingestemd worden. Door het bestuderen van historische bronnen, o.a. de prenten van van Gulpen, alsook het muurwerk zelf kan geconcludeerd worden dat hier openingen in aanwezig zijn geweest. Hierbij dient opgemerkt te worden dat deze openingen naar alle waarschijnlijkheid tijdens de vergroting van de kerk in 1902 werden gedicht én het kerkinterieur inclusief muurschilderingen daarop werden aangepast. Deze laatstgenoemde vormt hierin een zeer belangrijk aandachtspunt in relatie tot het heropenen van de openingen, en met name in hoeverre deze aangetast c.q. verloren gaan ten gevolge van deze ingreep. Als voorwaarde wordt dan ook meegegeven dat hier nauwlettend overleg c.q. afstemming met Cultureel Erfgoed over plaatsvindt voorafgaand en tijdens de uitvoering hiervan. Verder dienen ook hier nog de details van aangeleverd te worden. In dit kader wordt geadviseerd om de nieuwe deurvullingen niet in hout maar in staal uit te voeren, dit sluit namelijk beter aan bij de eigentijdsheid van de ingreep alsook de bestaand aanwezige ramen. Een ander aandachtspunt - welke al eerder door Cultureel Erfgoed werd aangegeven en nu als voorwaarde wordt meegegeven - betreft het rekening houden met de aanwezige gevelsteen, deze dient óf op deze positie gehandhaafd te worden óf binnen dit muurvlak herplaatst te worden.



DATUM
8 juni 2022

Het - in tegenstelling tot de vorige planvorming - aan de binnenhofzijde van complexdeel F handhaven van het bouwvolume uit 1919, welke indifferent gewaardeerd werd in het Bouwhistorisch onderzoek maar waar door Cultureel Erfgoed in een eerder stadium reeds bepaalde cultuurhistorische waarden aan toegekend werden, wordt als positieve ontwikkeling beschouwd en ook als zodanig geadviseerd. Vanuit de algemene restauratie richtlijnen: "Respect voor historische structuren" en "Respect voor authenticiteit" draagt dit namelijk bij aan het afleesbaar houden van de historische gelaagdheid van dit complex.

Ook met het realiseren van de nieuwbouwdelen (links en rechts naast het centrale deel van het administratiegebouw aan de binnenhofzijde) kan ingestemd worden. De vormtentaal vormt een afgeleide van die van het administratiegebouw zelf, om gewicht te besparen zal de optopping in houtskeletbouw uitgevoerd gaan worden. Ten aanzien van deze optopping werd in het vorige advies van Cultureel Erfgoed wel al aandacht gevraagd voor de constructieve opbouw en afsteuning naar de fundering. Op de constructietekeningen staat hier echter (nog) niks over aangegeven, dit aandachtspunt is dan ook nog steeds actueel en de stukken hieromtrent dienen voorafgaand aan de uitvoering ter beoordeling voorgelegd te worden (aan Cultureel Erfgoed en constructeur van de gemeente).

Aangaande deze beide nieuwbouwdelen zijn de details V07-V08-V09-V10 aangeleverd. Met de details kan ingestemd worden uitgezonderd het onderdorpeldetail van de kozijnen alwaar een aluminium lekdorpel profiel door een houten 'overzet' dorpel wordt afgedekt. Deze laatstgenoemde is bevestigd op de onderdorpel van het kozijn maar zou vanuit historisch oogpunt een onderdeel van de ramen moeten vormen. Geadviseerd wordt dan ook om de details in historisch opzicht op een juiste wijze uit te voeren óf hier juist eigentijdsere gedetailleerde kozijnen toe te passen.

Aanvullend hierop dient opgemerkt te worden dat de hiervoor genoemde kozijndetails in de legenda vermeld staan onder nummer G03. Daar waar een nieuw (blok)kozijn in een monumentaal geveldeel wordt geplaatst is het afgedekte aluminium lekdorpelprofiel detail niet akkoord. Dit geldt specifiek bij de oostgevel aan de Abtstraat en de westgevel aan de tuinzijde.

Net als bij het ontwerp uit de initiatief aanvraag wordt bij de voormalige ziekenhuisvleugels (lees: bouwdeel E) voorgesteld om de huidige interne gangstructuur, met een indifferente monument-waarde (cat.3), geheel te verwijderen om aan de binnenhofzijde een galerijstructuur toe te voegen ter ontsluiting van de diverse woningen. Met dit voorstel, alsook de nu voorliggende wijze waarop bestaande gevelopeningen getransformeerd gaan worden van raam- naar deuropening, kan ingestemd worden. Ten aanzien van de toe te passen HR++ beglazing - in de nieuwe deuren en op alle andere plekken binnen dit project - wordt geadviseerd dat:

- De dikte beperkt blijft tot maximaal 20mm.
- Ter plaatse van opgezette roede(n) het glas uitgevoerd wordt met z.g. 'wiener sprosse'.
- De afstandhouder / spacer in een zwarte kleur wordt uitgevoerd.

De bestaand aanwezige hoog monumentale kolomstructuur op begane grond niveau zal aan de binnenhofzijde hergebruikt gaan worden. Ter plaatse van volumes B1, B2, B3 en C zal de authentiek aanwezige droogloop namelijk gereconstrueerd gaan worden. Dit voornemen wordt positief geadviseerd. Voorafgaande aan de uitvoering dienen de details hiervan wel ter beoordeling aangeleverd te worden.

Om vanuit stedenbouwkundig oogpunt vanaf de Abtstraat en Calvariestraat meer contact tot stand te brengen met het Klevarie terrein werd in een eerder stadium reeds ingestemd met het slopen van een deel van complexdeel G2. Vanuit monumentaal oogpunt wordt - ondanks dat deze ingreep in formele zin als aantasting van monumentale structuren betiteld kan



DATUM
8 juni 2022

worden - hier mee ingestemd omdat het 'vrijleggen' c.q. reconstrueren van de westelijke kopgevel van het voormalige kerkvolume, i.c.m. de openheid die naar het achterterrein ontstaan, namelijk een dusdanige monumentale meerwaarde tot gevolg zal hebben dat dit een te rechtvaardigen ingreep vormt. Het is alleen wel de vraag in hoeverre de westelijke kerkgevel beschadigd is geworden door de aanhaking van deel G2. Als voorwaarde wordt daarom meegegeven om na ontmanteling van bouwdeel G2 de situatie ter plaatse, gezamenlijk met bouwinspecteur en adviseur Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht, op te nemen en vervolgstappen omtrent reconstructie / restauratie af te spreken.

Na de sloop van een deel van het voormalige kanunnikenhuis (lees: complexdeel G2) zullen de aan de oostgevelzijde ontstane 'bouwvonden' aan het oog worden onttrokken door hier een geheel nieuwe gevel voor te plaatsen. Het is de vraag of deze - met een cementpleister afgewerkte en (maagdelijk) witgeschilderde - gevel niet meer contrast zou moeten vormen met de bestaande muurdelen? Met name om de ingreep duidelijker afleesbaar te maken alsook deze gevel meer uitstraling en kwaliteit mee te geven. Wellicht dat er zelfs vanuit de historie van dit bouwdeel aanleidingen zijn die hierin verwerkt kunnen worden (zie b.v. de impressie van van Gulpen).

WERKZAAMHEDEN INTERIEUR:

De opmerkingen c.q. aandachtspunten die in het vorige advies van Cultureel Erfgoed werden benoemd t.a.v. het inpassen van de benodigde woningen zijn voor het overgrote deel in positieve zin aangepast. Met name wordt hierbij bedoeld op het wel/niet aan het zicht onttrekken van monumentale onderdelen als binnendeurkozijnen, wijze van positioneren voorzetwanden, realiseren doorbraken etc. Een enkele opmerking die toch nog te maken is heeft betrekking op:

In de diverse kelderdelen worden de grote hoeveelheid aan fietsenstallingen en bergingen ingepast. Onbekend is hoe de wanden van de bergingen worden uitgevoerd? Is dit een gaaswerk, waardoor de ruimtelijkheid van de kelders (enigszins) overeind blijft of worden dit geheel gesloten boxen?

Bij bouwdeel D (lees: de voormalige refter en kapel) worden op begane grond 4 woningen ingepast. Ten aanzien van de oostelijke uitbouw heeft dat tot gevolg dat de huidige ingangspui aangepast moet worden ter inpassing van 2 toegangen. Ondanks dat de pui zelf van recentere datum is, zijnde een transformatie van een oorspronkelijk gevelkozijn naar een toegangspui (XXd) met een indifferente monumentwaarde (cat.3), geldt dat alleszins voor het glas-in-lood bovenlicht. Deze laatstgenoemde vormt namelijk een oorspronkelijk gegeven en bezit een hoge monumentwaarde (cat.1). Naar alle waarschijnlijkheid bleef het oorspronkelijke houten kozijn van het bovenlicht bij de recente (XXd) aanpassing behouden. Eerder werd door CE al aangegeven dat het plaatsen van een scheidingswand halverwege deze pui onmiskenbaar een aantasting van dit glas-in-lood element tot gevolg zal hebben. Als reactie daarop heeft de architect (tijdens een eerder overleg met Cultureel Erfgoed) aangegeven dat deze behouden blijft. Uit de huidige stukken is echter niet op te maken op welke wijze dit verwezenlijkt gaat worden en (om miscommunicatie tijdens de uitvoering te voorkomen) dient dit nog nader en ter beoordeling aangeleverd te worden.

Zowel met betrekking tot de toegang tot woning W0.01 & W0.02 (op begane grond) en W1.01 & W1.02 (op eerste verdieping wordt geadviseerd om - net als bij woning W1.03 & W1.04 - een voorportaal toe te passen. Dit heeft namelijk geen nadelige invloed op de woonkwaliteit maar wel als voordeel dat er geen onnodige doorgang in het hoog monumentale muurwerk van complexdeel A1 gerealiseerd hoeft te worden.

In de zuid-westelijke oksel van bouwdeel E wordt het bestaande trappenhuis over alle verdiepingen aangepast. De trap op begane grond niveau vormt een jongere variant, en



DATUM
8 juni 2022

bezit in tegenstelling tot het Bouwhistorisch onderzoek géén hoge monumentwaarde maar vermoedelijk een positieve waarde (cat.2). De trappen ter hoogte van 1e en 2de verdieping vormen daarentegen wel oorspronkelijke elementen en bezitten een hoge monumentwaarde (cat.1). Het voorstel is om de trappen wel te handhaven maar ook om deze binnen deze ruimte als geheel 180 graden te draaien. Met dit voornemen kan ingestemd worden onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering nader bestudeerd én met Cultureel Erfgoed kortgesloten gaat worden in hoeverre dit uitvoerbaar is én welke impact dit mogelijk op de monumentale onderdelen kan hebben. Als dit een bijzonder lastige zoniet onmogelijke opgave blijkt te zijn zal alsnog geadviseerd worden om de trappen op hun huidige positie te behouden.

Om de complexdelen op energetisch vlak te verduurzamen wordt voorgesteld om de buitengevels aan de interieurzijde te voorzien van een geïsoleerde voorzetwand. Een uitzondering wordt echter gemaakt bij de ruimte alwaar woning W0.11 staat gepland. De wanden zijn hier voorzien van een lambrisering uit de bouwtijd van bouwdeel F (1856, XIXM). Qua vormgeving en leeftijd vormen deze een onlosmakelijk geheel met de paneeldeuren en architraaflijsten van de alhier tevens aanwezige toegangsdeuren en verbindingsdeur (naar woning W0.10). Vanuit deze redenering is hier in het Bouwhistorisch onderzoek een positieve monumentwaarde (cat.2) aan toegekend. Het aan het zicht onttrekken, of slopen, van deze lambrisering heeft hier dan ook een verlies van monumentale waarden tot gevolg. Ondanks de verbetering die is doorgevoerd zal de plaatsing van natte cel maar met name het keukenblok voor de dichtgezette deuropening een onwenselijk / storend beeld opleveren én aantasting van de lambrisering tot gevolg hebben. Geadviseerd wordt dan ook om de keuken tegen de natte cel aan te plaatsen én idealiter beide te combineren tot één losstaand meubel in de ruimte. In dit geval zou het zelfs nog beter zijn als deze ruimte als gezamenlijke keuken gebruikt zou gaan worden zoals ook in de presentatie (als potentiële ruimte) staat aangegeven.

Een andere opmerking heeft betrekking op het behouden van de bestaand aanwezige originele vensterbanken in relatie tot het plaatsen van de geïsoleerde achterzetwanden, volgens detail V05 lijkt dit nu namelijk niet het geval te zijn. Vanuit monumentaal oogpunt dienen de achterzetkozijnen als een reversibele toevoeging uitgewerkt en aangebracht te worden. Als deze (in de toekomst) weggehaald worden dient de authentieke situatie dan ook (nagenoeg) onaangetast tevoorschijn te komen. Bestudering van het nu voorliggende detail doet echter concluderen dat alle bestaande / authentieke vensterbanken ingekort moeten gaan worden, dit is niet akkoord. Door het voorzetkozijn iets verder naar binnen te schuiven is dit daarentegen wel mogelijk, dit wordt dan ook als voorwaarde meegegeven.

Bestudering van het rapport van GBB maakt inzichtelijk dat de nieuwe eisen ten aanzien van de rookdichtheid voor deurconstructies van (grote) invloed is op de monumentale deuren. Naast het brandwerend bekleden en realiseren voldoende sponningdiepte dient ook de dichting rondom aan hoge(re) eisen te voldoen. Naast het opdikken van de sponning dient er namelijk ook een z.g. sponningprofiel en op vloerniveau een valdorpel ingepast te worden. Om de monumentale deuren binnen hun eigen context te behouden kan niet anders dan met de detaillering ingestemd te worden, desondanks zijn er enkele vragen c.q. opmerkingen:

- Vraag is of de onderste lat iets opgedikt kan worden zodat de valdorpel hier volledig in opgenomen kan worden i.p.v. dat er een sleuf uit de historische deur gefreesd moet worden.
- Verder de vraag hoe in het kader van de brandwerendheid en rookdichtheid met de bestaande monumentale deuren wordt omgegaan waar glas in verwerkt zit, b.v. bij woning W0.09?
- Vanwege de gewichtstoename worden er 2 scharnieren bijgeplaatst. Als voorwaarde wordt meegegeven dat het scharniertype voorafgaande aan de uitvoering ter beoordeling aan Cultureel Erfgoed wordt voorgelegd.



DATUM
8 juni 2022

- Met betrekking tot het opdikken van de sponning staat op het detail expliciet “eikenhout” genoemd terwijl bij de houten profielen rondom de brandwerende plaat “hardhout” staat aangegeven. Om te voorkomen dat hier meranti wordt toegepast het advies om ook hier eikenhout toe te passen, dit om een eenduidige uitstraling en kwaliteit na te streven.
- Op meerdere details staat af te lezen dat ter verhoging van geluid- en brandwerendheid de vloeren aan de bovenzijde opgedikt gaan worden met een fermacell plaat. In de huidige stukken is niet eenduidig op te maken of deze opdikking enkel geldt voor de woningvloeren of dat ook de gangen een dergelijke afwerking gaan krijgen?
- Aanvullend daaraan de opmerking dat de ophoging met (40mm) fermacell niet in detail V11 verwerkt is, het is dan ook de vraag welke invloed deze ophoging heeft op de historische deuren alsook de aanwezige dorpels?

De inbouw van al deze woningen brengt ook een hoeveelheid aan leidingwerk, in de vorm van riolering en ventilatie, met zich mee. Om al dit leidingwerk op een zo efficiënt mogelijke wijze in te passen zijn er vele verticale schachten voorzien. Volgens het constructie rapport zijn de schachten iets met overmaat gedimensioneerd waardoor de bestaande / authentieke vloerbalken c.q. kinderbinten niet geraveeld hoeven te worden. Met dit uitgangspunt kan ingestemd worden, onder voorwaarde dat:

- De vloeren alleen geopend worden daar waar daadwerkelijk een riolerings- en/of ventilatieleiding doorgevoerd gaat worden. Op meerdere posities is namelijk een hele brede schacht getekend en komen er ‘slechts’ een paar leidingen doorheen.
- Dat voorafgaande aan de uitvoering van alle schachten de posities hiervan in het werk met adviseur Cultureel Erfgoed worden nagelopen. Per locatie kan dan - afhankelijk van de aanwezige monumentale waarde van het betreffende vloerveld - overwogen worden of de monumentale waarden beter gerespecteerd worden door het uitnemen van enkele vloerplanken of door het boren van gaten daar waar een leiding doorgevoerd dient te worden.

Aanvullend aan de voorgaande opmerking wordt aandacht gevraagd voor de riolering die ter plaatse van ruimte A0.06, zijnde de onderdoorgang vanaf de Abtstraat, ingebracht moet worden. Het is van belang dat de bestaand aanwezige natuursteen vloertegels met een hoge monumentwaarden (cat.1) geheel gehandhaafd danwel binnen deze ruimte herlegd worden. Tegen het verwijderen van de alhier aanwezige hellingbanen bestaan geen bezwaren, dit vormen latere aanpassingen en vermoedelijk zijn de originele traptreden (richting ruimte A0.05 en A0.08) hier nog onder aanwezig.

Bestudering van de ventilatietekening begane grond doet vermoeden dat in vrijwel alle gevels van complexdeel E op dit niveau meerdere aanzuig- en uitblaasroosters ingepast gaan worden. In de stukken is niet nader toegelicht of uitgewerkt welk type rooster met welke afmetingen dit betreft. Alvorens hier een uitspraak over te kunnen doen dient dit dan ook nader toegelicht te worden.

De meest ingrijpendste wijziging ter hoogte van de derde verdieping is een gevolg van de inpassing van woning W3.06. Zowel hoge monumentwaarden (cat.1) in de vorm van 2 herplaatste deuren uit de voorganger van complexdeel F, alsook positieve monumentwaarden (cat.2) in de vorm van een aantal scheidingswanden i.c.m. een inbouwkast uit 1821 gaan hierdoor namelijk geheel verloren. Zie blz. 49 van het bouwhistorisch onderzoek uit 2014 voor een indruk van deze elementen, het geheel slopen hiervan is niet akkoord en wordt negatief geadviseerd. Het is dan ook de vraag of niet meer van deze waarden behouden of (hernieuwd) herplaatst kunnen worden binnen dit complex?



DATUM
8 juni 2022

Bestudering van de huidige doorsnede tekeningen doet vermoeden dat met name bij complexdeel E & F de trek balken bij meerdere of wellicht alle kasspanen - in het kader van de vrije hoogte - niet aan de gewenste c.q. geëiste hoogte voldoet. Vanwege de aanwezigheid van asbest konden de zolders door Cultureel Erfgoed ook niet persoonlijk bezocht worden, dus dit is een onbekend gegeven. Omdat deze kasspanen originele elementen vormen en een positieve monumentwaarde (cat.2) bezitten mogen deze ook niet zondermeer aangepast worden of de trek balken verhoogd worden.

Als de badkamerdeur 2300mm hoog is getekend dan een vrije hoogte van ca. 2115mm
Als de badkamerdeur 2100mm hoog is getekend dan een vrije hoogte van ca. 1930mm

- Archeologie
Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone A. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie.
Gezien de geringe omvang van de bodemverstoring is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden in dit geval niet noodzakelijk.

Vergunningsvoorwaarden (meldingsplicht):

- Indien tijdens de werkzaamheden resten of sporen aangetroffen worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten of sporen gaat, dient hier conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2015 terstond melding te worden gemaakt bij de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht).
- De initiatiefnemer dient de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht) op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.

Alle belangen tegen elkaar afwegende zijn wij van mening dat de vergunning verleend kan worden.



DATUM
8 juni 2022

het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het slopen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.2, lid 1 onder b sub 1° van de Wabo juncto artikel 3, lid 2 onder a van de Erfgoedverordening. Op grond van artikel 3, lid 3 van de Erfgoedverordening kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg en het bepaalde in het bestemmingsplan zich daartegen niet verzet.

De aanvraag heeft betrekking op het slopen van een beschermd monument als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder f van de Wabo. Een dergelijke aanvraag kan op basis van artikel 2.15 Wabo worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

Toetsing

De aangevraagde sloopactiviteit voldoet aan het toepasselijke toetsingskader zoals omschreven bij het onderdeel monument. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen onder voorschriften worden verleend.



DATUM
8 juni 2022

het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo)

Beschermd monument

De aanvraag heeft betrekking op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument als bedoeld in artikel 1.1, lid 1 van de Wabo of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument als hiervoor bedoeld op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Dit is geregeld in artikel 2.1, lid 1, sub f van de Wabo.

Toetsing

Op grond van het bepaalde in artikel 2.15 van de Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet, daarbij rekening houdend met het gebruik van het monument.

De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de Welstands- /Monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

- **Advies Welstand-/Monumentencommissie:**

In haar advies van de vergadering van 17 mei 2022 heeft de commissie als volgt geadviseerd:

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 3.2 Binnenstad West en behoort tot het bebouwingstype H1 Historische binnenstad.

Het onderhavige pand is een rijksmonument.

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype, de criteria behorend bij het beschermd stadsgezicht, het monumentenbeleid en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het Cultuurhistorische Attentiegebied Maastricht.

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerpers dhr. H. Janssen en mevr. S. Wigmans, in aanwezigheid van dhr. J. Mesterom en de heer S. Loo (gemeente Maastricht) en uitvoerig met hen besproken.

De commissie wordt middels een presentatie meegenomen in de plannen voor het klooster en de beoogde nieuwbouw. De Welstandsbeoordeling van het voorstel wordt derhalve in tweeën gesplitst waarbij de beoordeling eerst in zal gaan op de transformatie van het bestaande kloostergebouw. Vervolgens zal de nieuwbouw worden besproken.

- 1) **Transformatie Calvarieklooster**

De voornaamste aandachtspunten uit het vorige Welstandsadvies hadden betrekking op:

- Gevolgen van de inpassing van de woningen, de staalconstructies van de galerijen en de constructieve afsteuning hiervan voor het monument.
- Inpassing installaties.
- Hoeveelheid interne ontmoetingsplekken.
- De stucwerk omlijsting.
- Uitwerking van de galerij (slipvastheid/bruikbaarheid/veiligheid)



DATUM
8 juni 2022

De ontwerper geeft een toelichting op de aanpassingen die het voorstel heeft ondergaan. Vervolgens deelt de adviseur Cultureel Erfgoed zijn bevindingen. Deze bevindingen zullen na afloop van de vergadering naar de aanvrager worden verzonden.

In de presentatie zijn 3 speerpunten opgenomen, ter weten:

- Het stucwerk
- Voorstel trafo
- Details en materialisering van de galerij

De commissie ziet het toepassen van mergel imitatie als omranding rond de ramen als een vooruitgang ten opzichte van het eerdere voorstel en kan hiermee instemmen.

Uit de toelichting van de ontwerper blijkt er reeds een trafo ten behoeve van een nabijgelegen gebouw geplaatst te zijn op een plek die voor de commissie niet de voorkeur had. Op grond van dit voldoende feit, stemt de commissie in met het gepresenteerde voorstel voor de groene omranding van de trafo en installaties op maaiveld, mits het geheel vrij (op enige afstand) van het gebouw wordt geplaatst, zodat deze plek goed toegankelijk is. De commissie geeft het collegiale advies de verdere uitwerking van de installaties op maaiveld en de bijbehorende groene buffer verder te bespreken met de gemeentelijk adviseur stedenbouw.

Ten aanzien van de galerij in de binnenhof is de keuze voor staal voldoende duidelijk. De commissie vraagt zich echter af hoe de galerij voldoende kwaliteit kan bereiken. Ze heeft nog onvoldoende vertrouwen in de detaillering en materialisering. Alhoewel het meegebrachte monster voor de vloer (ijzeren vloer element) denkbaar is, heeft de commissie ernstige bedenkingen bij de slipvastheid, transparantie ('onder de rokken kunnen kijken') en de veiligheid voor de gebruikers. Ze vraagt derhalve duidelijke referentieprojecten waarbij dit materiaal reeds is toegepast, alvorens ze een onderbouwd advies kan geven.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel aan redelijke eisen van Welstand-, c.q. monumentenzorg, onder voorwaarde dat, uiterlijk voor start uitvoering van de betreffende werkzaamheden, aangepast tekenwerk en bemonstering voor de galerij ter goedkeuring aan de commissie wordt overlegd. Verder onder voorwaarde dat de voorschriften in het advies Cultureel Erfgoed worden opgevolgd en voorafgaand c.q. tijdens de uitvoering nauwlettend overleg c.q. afstemming op detailniveau plaatsvindt met Cultureel Erfgoed.

2) Nieuwbouw Calvarie

De voornaamste aandachtspunten uit het vorige Welstandsadvies hadden betrekking op:

- Het dak (keuze dakvorm)
- De aanlanding van het gebouw op maaiveld
- De hekwerken/plint rond het gebouw
- Verschijning binnengevel (galerij)

In de uitwerking van het voorstel heeft het ontwerpteam gekozen voor een plat dak. Men moet nog een keuze maken voor wat betreft het installatieprincipe. Naar de aanlanding van het gebouw op maaiveld is een verkennende studie gedaan. Hieruit volgt enerzijds het voorstel voor het toepassen van zitelementen rond het gebouw en anderzijds aanpassen van de betonnen plint en stalen hekwerken.

Ook aan de binnengevels zijn verschillende aanpassingen verricht. Voorstel is om de galerij in een betonstructuur op te bouwen, waarbij metselwerk borstweringen worden toegepast.



DATUM
8 juni 2022

In een eerste reactie spreekt de commissie de expliciete voorkeur uit voor een installatieprincipe waarbij zo min mogelijk kasten, panelen en dak doorvoeren gerealiseerd hoeven te worden. De elementen die wel op het dak komen, moeten onzichtbaar in de architectuur opgenomen worden. De commissie is nog niet overtuigd van de binnengevel en de situatie op de begane grond/maaiveld niveau. Alhoewel de commissie begrijpt dat de zitelementen een duidelijke verbinding tussen maaiveld en gebouw kunnen vormen, ontbreekt een duidelijke visie. De zitelementen zijn bijvoorbeeld openbaar toegankelijk, maar niet goed te bereiken vanuit de woningen waarvoor de elementen primair zijn bedoeld. De binnengevel oogt als gevolg van het voorstel meer gesloten, in het bijzonder blijkt dit op maaiveld, waar je juist meer openheid zou verwachten. Ze vraagt de ontwerper nader onderzoek te doen naar voornoemde onderdelen.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel in hoofdopzet aan redelijke eisen van Welstand-, c.q. monumentenzorg. Voor een definitieve goedkeuring ziet de commissie een volledig uitgewerkt voorstel inclusief detaillering en bemonstering tegemoet.

- **Advies Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed**

In haar advies van 2 juni 2022 heeft de Rijksdienst als volgt geadviseerd:

Op 2 december 2021 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden. Eerder heb ik op 15 september 2021 een preadvies uitgebracht. De locatie is ook bezocht op 3 september 2021.

Het plan betreft de transformatie en herontwikkeling van een voormalig kloostercomplex tot 123 zelfstandige woningen.

Het voormalige kloostercomplex wordt getransformeerd en herontwikkeld tot 123 zelfstandige wooneenheden voor onder meer senioren, internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorghulpen/buddy's.

Allereerst wil ik mijn waardering uitspreken voor de initiatiefnemer die het aandurft om het enorme complex, dat al meer dan tien jaar leegstaat, te transformeren en een nieuwe bestemming te geven.

Eerder heb ik in mijn preadvies al aangegeven in grote lijnen positief te staan tegenover de plannen. De analyses en visies zijn de afgelopen maanden verder versterkt. De planvorming heeft zich in positieve zin ontwikkeld, wat er onder meer toe heeft geleid dat het aantal woningen is teruggebracht van 138 naar 123 en meer van de historische structuur behouden kan blijven.

De diverse ingrepen zijn uitgebreid besproken met de architect en de adviseur cultureel erfgoed van uw gemeente op 3-9-2021 en een positief pre-advies is uitgebracht op 15-9-2021. Ook zijn de plannen verschillende keren voorgelegd aan de Welstands-Monumentencommissie van de gemeente Maastricht. Ik heb steeds kennisgenomen van de adviezen van de commissie en de bouwplananalyse van Cultureel Erfgoed Maastricht en onderschrijf deze overwegend positieve adviezen. Voor een overzicht van de ingrepen verwijs ik naar de bouwplananalyse van Cultureel Erfgoed Maastricht d.d. 14-05-2022. Uit het oogpunt van cultuurhistorie bestaat er geen bezwaar tegen voorgesteld plan.



DATUM
8 juni 2022

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij 'Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl.

- **Beoordeling Cultureel erfgoed:**

Het inpassen c.q. transformeren van dit complex tot (magix mix) woningen kan op basis van de nu voorliggende plannen grotendeels positief geadviseerd worden. De vragen, opmerkingen en/of voorwaarden die er nog zijn of worden meegegeven staan in de motivering uitgebreid toegelicht.

De plannen hebben betrekking op het herontwikkelen c.q. transformeren en verbouwen van dit voormalige kloostercomplex - welke later ook gebruikt werd als fabriek / werkplaatsen voor de vervaardiging van straatlantaarns, huisvesting voor armen, ziekenhuis en kantoor voor de sociale dienst - tot een totaal van 123 zelfstandige wooneenheden.

PROGRAMMA:

De herontwikkeling voorziet in de realisatie van een grote hoeveelheid zelfstandige wooneenheden binnen de bestaande bebouwing. De doelgroepen voor deze woningen zijn senioren, internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorghulpverleners / buddies. Hierbij wordt qua doelgroepen ingestoken op de zogenaamde 'magic mix', waardoor een gewenste diversiteit en flexibiliteit binnen de diverse bouwvolumes wordt bereikt. Vanuit monumentaal oogpunt bestaan in de basis geen bezwaren tegen het inpassen van een hoeveelheid aan woningen binnen de bestaande monumentale structuur van de diverse complexdelen, met name ook vanwege diversiteit in aanbod en bewoners. Met het herbestemmen van dit kloostercomplex naar een wooncomplex kan vanuit deze basisgedachte dan ook ingestemd worden.

Daarnaast kan opgemerkt worden dat de planvorming zich, naar aanleiding van de adviezen van WMC en CE, op een dermate wijze in positieve zin heeft ontwikkeld dat vanuit deze redenering ook een positief advies hierover afgegeven kan worden. Onder andere werd de hoeveelheid woningen teruggebracht van 139 naar 123 stuks, dit heeft zonder meer een gunstige impact op de bestaand aanwezige en monumentale structuur. Daarnaast zijn enkele ruimtes ingericht c.q. worden in gebruik genomen als gezamenlijke keuken / ontmoetingsruimte, dit om de saamhorigheid binnen het complex te vergroten en de eenzaamheid onder de bewoners te doen afnemen. Beide aspecten worden als positieve impuls beschouwd en ook als zodanig geadviseerd. Enige opmerking die hier geplaatst kan worden is dat op de plattegrondtekening van begane grond, eerste en tweede verdieping telkens 'slechts' één gezamenlijke - en vooral qua oppervlak vrij beperkte - ruimte staat aangegeven. In de presentatie zijn (wel) meerdere potentiële ruimtes hiervoor aangewezen, het is echter de verwachting dat deze nooit als gezamenlijke ruimte ingericht gaan worden. Ook is er de verwachting dat de beperkte grootte ertoe zal leiden dat de nu geïntroduceerde gezamenlijke ruimtes niet tot het gewenste effect zullen hebben, deze zouden namelijk veel meer als gezamenlijke leefkeuken / huiskamer ingericht moeten worden (zoals de presentatie wel suggereert) om juist de ontmoeting van grotere aantallen bewoners te stimuleren.

Vraag: Naast de gezamenlijke keuken die op begane grond, eerste en tweede verdieping ingepast gaat worden wordt in het voormalige kerkvolume (lees: complexdeel C) een algemene huiskamer ingepast. Het 'vrijspelen' c.q. oningevuld laten van de begane grond van dit voormalige kerkvolume werd in een eerder advies van Cultureel Erfgoed al aangeduid als positieve ontwikkeling. Enige onbekende is wel nog de wijze waarop deze ruimte



DATUM

8 juni 2022

ingericht en gebruikt kan gaan worden. Vraag dan ook of de architect daar een visie op heeft?

WERKZAAMHEDEN EXTERIEUR:

Door bestudering van plattegrond alsook slooptekeningen kan geconcludeerd worden dat voor het overgrote deel elementen worden geamoveerd c.q. gesloopt alwaar in het BHO een indifferente monumentwaarde (cat.3) aan zijn toegekend. Daar waar ingrepen, in de vorm van sparingen of nieuwe toe- / doorgangen, plaatsvinden die ten koste gaan van hoge en/of positieve monument-waarden kan geconcludeerd worden dat dit voor het betreffende complexdeel of het totale complex als geheel geen onevenredig verlies aan desbetreffende monumentwaarden tot gevolg heeft. Vanuit deze redenering kan met het overgrote deel van de werkzaamheden ook ingestemd worden. Een enkele opmerking die toch nog te maken is heeft betrekking op:

In de oostgevel van complexdeel E worden in totaliteit 4 nieuwe gevelopeningen ingepast. Van oorsprong was dit muurdeel nog geslotener van karakter geweest, uitgezonderd de met hardsteen omkaderde openingen bevonden de ramen zich namelijk aan de binnenhofzijde. In een latere bouwfase, respectievelijk 1856 en 1926, werden er openingen aan toegevoegd. Ondanks het feit dat het gesloten karakter nog iets meer verloren zal gaan kan met deze ingreep ingestemd worden. De impressie toont dat de grootte en positionering van de nieuwe openingen is afgeleid van de bestaand aanwezige openingen en ritmiek. De details van in te passen blokkozijnen in combinatie met de muuraansluitingen dienen wel nog ter beoordeling aangeleverd te worden. Dat bij deze en alle overige gevels de aanwezige rolluiken verwijderd gaan worden heeft een positief effect op deze beoordeling en dit voornemen wordt dan ook met enthousiasme ontvangen.

Met het openen c.q. heropenen van bouwsporen ter plaatse van zowel de noord- alsook de zuidgevel van de voormalige kerk (complexdeel C) kan als principe ingestemd worden. Door het bestuderen van historische bronnen, o.a. de prenten van van Gulpen, alsook het muurwerk zelf kan geconcludeerd worden dat hier openingen in aanwezig zijn geweest. Hierbij dient opgemerkt te worden dat deze openingen naar alle waarschijnlijkheid tijdens de vergroting van de kerk in 1902 werden gedicht én het kerkinterieur inclusief muurschilderingen daarop werden aangepast. Deze laatstgenoemde vormt hierin een zeer belangrijk aandachtspunt in relatie tot het heropenen van de openingen, en met name in hoeverre deze aangetast c.q. verloren gaan ten gevolge van deze ingreep. Als voorwaarde wordt dan ook meegegeven dat hier nauwlettend overleg c.q. afstemming met Cultureel Erfgoed over plaatsvindt voorafgaand en tijdens de uitvoering hiervan. Verder dienen ook hier nog de details van aangeleverd te worden. In dit kader wordt geadviseerd om de nieuwe deurvullingen niet in hout maar in staal uit te voeren, dit sluit namelijk beter aan bij de eigentijdsheid van de ingreep alsook de bestaand aanwezige ramen. Een ander aandachtspunt - welke al eerder door Cultureel Erfgoed werd aangegeven en nu als voorwaarde wordt meegegeven - betreft het rekening houden met de aanwezige gevelsteen, deze dient óf op deze positie gehandhaafd te worden óf binnen dit muurvlak herplaatst te worden.

Het - in tegenstelling tot de vorige planvorming - aan de binnenhofzijde van complexdeel F handhaven van het bouwvolume uit 1919, welke indifferente gewaardeerd werd in het Bouwhistorisch onderzoek maar waar door Cultureel Erfgoed in een eerder stadium reeds bepaalde cultuurhistorische waarden aan toegekend werden, wordt als positieve ontwikkeling beschouwd en ook als zodanig geadviseerd. Vanuit de algemene restauratie richtlijnen: "Respect voor historische structuren" en "Respect voor authenticiteit" draagt dit namelijk bij aan het afleesbaar houden van de historische gelaagdheid van dit complex.



DATUM
8 juni 2022

Ook met het realiseren van de nieuwbouwdelen (links en rechts naast het centrale deel van het administratiegebouw aan de binnenhofzijde) kan ingestemd worden. De vormtotaal vormt een afgeleide van die van het administratiegebouw zelf, om gewicht te besparen zal de optopping in houtskeletbouw uitgevoerd gaan worden. Ten aanzien van deze optopping werd in het vorige advies van Cultureel Erfgoed wel al aandacht gevraagd voor de constructieve opbouw en afsteuning naar de fundering. Op de constructietekeningen staat hier echter (nog) niks over aangegeven, dit aandachtspunt is dan ook nog steeds actueel en de stukken hieromtrent dienen voorafgaand aan de uitvoering ter beoordeling voorgelegd te worden (aan Cultureel Erfgoed en constructeur van de gemeente).

Aangaande deze beide nieuwbouwdelen zijn de details V07-V08-V09-V10 aangeleverd. Met de details kan ingestemd worden uitgezonderd het onderdorpeldetail van de kozijnen alwaar een aluminium lekdorpel profiel door een houten 'overzet' dorpel wordt afgedekt. Deze laatstgenoemde is bevestigd op de onderdorpel van het kozijn maar zou vanuit historisch oogpunt een onderdeel van de ramen moeten vormen. Geadviseerd wordt dan ook om de details in historisch opzicht op een juiste wijze uit te voeren óf hier juist eigentijdser gedetailleerde kozijnen toe te passen.

Aanvullend hierop dient opgemerkt te worden dat de hiervoor genoemde kozijndetails in de legenda vermeld staan onder nummer G03. Daar waar een nieuw (blok)kozijn in een monumentaal geveldeel wordt geplaatst is het afgedekte aluminium lekdorpelprofiel detail niet akkoord. Dit geldt specifiek bij de oostgevel aan de Abtstraat en de westgevel aan de tuinzijde.

Net als bij het ontwerp uit de initiatief aanvraag wordt bij de voormalige ziekenhuisvleugels (lees: bouwdeel E) voorgesteld om de huidige interne gangstructuur, met een indifferente monument-waarde (cat.3), geheel te verwijderen om aan de binnenhofzijde een galerijstructuur toe te voegen ter ontsluiting van de diverse woningen. Met dit voorstel, alsook de nu voorliggende wijze waarop bestaande gevelopeningen getransformeerd gaan worden van raam- naar deuropening, kan ingestemd worden. Ten aanzien van de toe te passen HR++ beglazing - in de nieuwe deuren en op alle andere plekken binnen dit project - wordt geadviseerd dat:

- De dikte beperkt blijft tot maximaal 20mm.
- Ter plaatse van opgezette roede(n) het glas uitgevoerd wordt met z.g. 'wiener sprosse'.
- De afstandhouder / spacer in een zwarte kleur wordt uitgevoerd.

De bestaand aanwezige hoog monumentale kolomstructuur op begane grond niveau zal aan de binnenhofzijde hergebruikt gaan worden. Ter plaatse van volumes B1, B2, B3 en C zal de authentiek aanwezige droogloop namelijk gereconstrueerd gaan worden. Dit voornemen wordt positief geadviseerd. Voorafgaande aan de uitvoering dienen de details hiervan wel ter beoordeling aangeleverd te worden.

Om vanuit stedenbouwkundig oogpunt vanaf de Abtstraat en Calvariestraat meer contact tot stand te brengen met het Klevarie terrein werd in een eerder stadium reeds ingestemd met het slopen van een deel van complexdeel G2. Vanuit monumentaal oogpunt wordt - ondanks dat deze ingreep in formele zin als aantasting van monumentale structuren betiteld kan worden - hier mee ingestemd omdat het 'vrijleggen' c.q. reconstrueren van de westelijke kopgevel van het voormalige kerkvolume, i.c.m. de openheid die naar het achterterrein ontstaan, namelijk een dusdanige monumentale meerwaarde tot gevolg zal hebben dat dit een te rechtvaardigen ingreep vormt. Het is alleen wel de vraag in hoeverre de westelijke kerkgevel beschadigd is geworden door de aanhaking van deel G2. Als voorwaarde wordt daarom meegegeven om na ontmanteling van bouwdeel G2 de situatie ter plaatse, gezamenlijk met bouwinspecteur en adviseur Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht, op te nemen en vervolgstappen omtrent reconstructie / restauratie af te spreken.



DATUM

8 juni 2022

Na de sloop van een deel van het voormalige kanunnikenhuis (lees: complexdeel G2) zullen de aan de oostgevelzijde ontstane 'bouwwonden' aan het oog worden onttrokken door hier een geheel nieuwe gevel voor te plaatsen. Het is de vraag of deze - met een cementpleister afgewerkte en (maagdelijk) witgeschilderde - gevel niet meer contrast zou moeten vormen met de bestaande muurdelen? Met name om de ingreep duidelijker afleesbaar te maken alsook deze gevel meer uitstraling en kwaliteit mee te geven. Wellicht dat er zelfs vanuit de historie van dit bouwdeel aanleidingen zijn die hierin verwerkt kunnen worden (zie b.v. de impressie van van Gulpen).

WERKZAAMHEDEN INTERIEUR:

De opmerkingen c.q. aandachtspunten die in het vorige advies van Cultureel Erfgoed werden benoemd t.a.v. het inpassen van de benodigde woningen zijn voor het overgrote deel in positieve zin aangepast. Met name wordt hierbij gedomd op het wel/niet aan het zicht onttrekken van monumentale onderdelen als binnendeurkozijnen, wijze van positioneren voorzetwanden, realiseren doorbraken etc. Een enkele opmerking die toch nog te maken is heeft betrekking op:

In de diverse kelderdelen worden de grote hoeveelheid aan fietsenstallingen en bergingen ingepast. Onbekend is hoe de wanden van de bergingen worden uitgevoerd? Is dit een gaaswerk, waardoor de ruimtelijkheid van de kelders (enigszins) overeind blijft of worden dit geheel gesloten boxen?

Bij bouwdeel D (lees: de voormalige refter en kapel) worden op begane grond 4 woningen ingepast. Ten aanzien van de oostelijke uitbouw heeft dat tot gevolg dat de huidige ingangspui aangepast moet worden ter inpassing van 2 toegangen. Ondanks dat de pui zelf van recentere datum is, zijnde een transformatie van een oorspronkelijk gevelkozijn naar een toegangspui (XXd) met een indifferente monumentwaarde (cat.3), geldt dat alleszins voor het glas-in-lood bovenlicht. Deze laatstgenoemde vormt namelijk een oorspronkelijk gegeven en bezit een hoge monumentwaarde (cat.1). Naar alle waarschijnlijkheid bleef het oorspronkelijke houten kozijn van het bovenlicht bij de recente (XXd) aanpassing behouden. Eerder werd door CE al aangegeven dat het plaatsen van een scheidingswand halverwege deze pui onmiskenbaar een aantasting van dit glas-in-lood element tot gevolg zal hebben. Als reactie daarop heeft de architect (tijdens een eerder overleg met Cultureel Erfgoed) aangegeven dat deze behouden blijft. Uit de huidige stukken is echter niet op te maken op welke wijze dit verwezenlijkt gaat worden en (om miscommunicatie tijdens de uitvoering te voorkomen) dient dit nog nader en ter beoordeling aangeleverd te worden.

Zowel met betrekking tot de toegang tot woning W0.01 & W0.02 (op begane grond) en W1.01 & W1.02 (op eerste verdieping wordt geadviseerd om - net als bij woning W1.03 & W1.04 - een voorportaal toe te passen. Dit heeft namelijk geen nadelige invloed op de woonkwaliteit maar wel als voordeel dat er geen onnodige doorgang in het hoog monumentale muurwerk van complexdeel A1 gerealiseerd hoeft te worden.

In de zuid-westelijke oksel van bouwdeel E wordt het bestaande trappenhuis over alle verdiepingen aangepast. De trap op begane grond niveau vormt een jongere variant, en bezit in tegenstelling tot het Bouwhistorisch onderzoek géén hoge monumentwaarde maar vermoedelijk een positieve waarde (cat.2). De trappen ter hoogte van 1e en 2de verdieping vormen daarentegen wel oorspronkelijke elementen en bezitten een hoge monumentwaarde (cat.1). Het voorstel is om de trappen wel te handhaven maar ook om deze binnen deze ruimte als geheel 180 graden te draaien. Met dit voornemen kan ingestemd worden onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering nader bestudeerd én met Cultureel Erfgoed kortgesloten gaat worden in hoeverre dit uitvoerbaar is én welke impact dit mogelijk op de monumentale onderdelen kan hebben. Als dit een bijzonder lastige zoniet onmogelijke



DATUM
8 juni 2022

opgave blijkt te zijn zal alsnog geadviseerd worden om de trappen op hun huidige positie te behouden.

Om de complexdelen op energetisch vlak te verduurzamen wordt voorgesteld om de buitengevels aan de interieurzijde te voorzien van een geïsoleerde voorzetwand. Een uitzondering wordt echter gemaakt bij de ruimte alwaar woning W0.11 staat gepland. De wanden zijn hier voorzien van een lambrisering uit de bouwtijd van bouwdeel F (1856, XIXM). Qua vormgeving en leeftijd vormen deze een onlosmakelijk geheel met de paneeldeuren en architraaflijsten van de alhier tevens aanwezige toegangsdeuren en verbindingsdeur (naar woning W0.10). Vanuit deze redenering is hier in het Bouwhistorisch onderzoek een positieve monumentwaarde (cat.2) aan toegekend. Het aan het zicht onttrekken, of slopen, van deze lambrisering heeft hier dan ook een verlies van monumentale waarden tot gevolg. Ondanks de verbetering die is doorgevoerd zal de plaatsing van natte cel maar met name het keukenblok voor de dichtgezette deuropening een onwenselijk / storend beeld opleveren én aantasting van de lambrisering tot gevolg hebben. Geadviseerd wordt dan ook om de keuken tegen de natte cel aan te plaatsen én idealiter beide te combineren tot één losstaand meubel in de ruimte. In dit geval zou het zelfs nog beter zijn als deze ruimte als gezamenlijke keuken gebruikt zou gaan worden zoals ook in de presentatie (als potentiële ruimte) staat aangegeven.

Een andere opmerking heeft betrekking op het behouden van de bestaand aanwezige originele vensterbanken in relatie tot het plaatsen van de geïsoleerde achterzetwanden, volgens detail V05 lijkt dit nu namelijk niet het geval te zijn. Vanuit monumentaal oogpunt dienen de achterzetkozijnen als een reversibele toevoeging uitgewerkt en aangebracht te worden. Als deze (in de toekomst) weggehaald worden dient de authentieke situatie dan ook (nagenoeg) onaangetaast tevoorschijn te komen. Bestudering van het nu voorliggende detail doet echter concluderen dat alle bestaande / authentieke vensterbanken ingekort moeten gaan worden, dit is niet akkoord. Door het voorzetkozijn iets verder naar binnen te schuiven is dit daarentegen wel mogelijk, dit wordt dan ook als voorwaarde meegegeven.

Bestudering van het rapport van GBB maakt inzichtelijk dat de nieuwe eisen ten aanzien van de rookdichtheid voor deurconstructies van (grote) invloed is op de monumentale deuren. Naast het brandwerend bekleden en realiseren voldoende sponningdiepte dient ook de dichting rondom aan hoge(re) eisen te voldoen. Naast het opdikken van de sponning dient er namelijk ook een z.g. sponningprofiel en op vloerniveau een valdorpel ingepast te worden. Om de monumentale deuren binnen hun eigen context te behouden kan niet anders dan met de detaillering ingestemd te worden, desondanks zijn er enkele vragen c.q. opmerkingen:

- Vraag is of de onderste lat iets opgedikt kan worden zodat de valdorpel hier volledig in opgenomen kan worden i.p.v. dat er een sleuf uit de historische deur gefreesd moet worden.
- Verder de vraag hoe in het kader van de brandwerendheid en rookdichtheid met de bestaande monumentale deuren wordt omgegaan waar glas in verwerkt zit, b.v. bij woning W0.09?
- Vanwege de gewichtstoename worden er 2 scharnieren bijgeplaatst. Als voorwaarde wordt meegegeven dat het scharniertype voorafgaande aan de uitvoering ter beoordeling aan Cultureel Erfgoed wordt voorgelegd.
- Met betrekking tot het opdikken van de sponning staat op het detail expliciet "eikenhout" genoemd terwijl bij de houten profielen rondom de brandwerende plaat "hardhout" staat aangegeven. Om te voorkomen dat hier meranti wordt toegepast het advies om ook hier eikenhout toe te passen, dit om een eenduidige uitstraling en kwaliteit na te streven.
- Op meerdere details staat af te lezen dat ter verhoging van geluid- en brandwerendheid de vloeren aan de bovenzijde opgedikt gaan worden met een fermacell plaat. In de huidige stukken is niet eenduidig op te maken of deze



DATUM
8 juni 2022

opdikking enkel geldt voor de woningvloeren of dat ook de gangen een dergelijke afwerking gaan krijgen?

- Aanvullend daaraan de opmerking dat de ophoging met (40mm) fermacell niet in detail V11 verwerkt is, het is dan ook de vraag welke invloed deze ophoging heeft op de historische deuren alsook de aanwezige dorpels?

De inbouw van al deze woningen brengt ook een hoeveelheid aan leidingwerk, in de vorm van riolering en ventilatie, met zich mee. Om al dit leidingwerk op een zo efficiënt mogelijke wijze in te passen zijn er vele verticale schachten voorzien. Volgens het constructie rapport zijn de schachten iets met overmaat gedimensioneerd waardoor de bestaande / authentieke vloerbalken c.q. kinderbinten niet geraveeld hoeven te worden. Met dit uitgangspunt kan ingestemd worden, onder voorwaarde dat:

- De vloeren alleen geopend worden daar waar daadwerkelijk een riolerings- en/of ventilatieleiding doorgevoerd gaat worden. Op meerdere posities is namelijk een hele brede schacht getekend en komen er 'slechts' een paar leidingen doorheen.
- Dat voorafgaande aan de uitvoering van alle schachten de posities hiervan in het werk met adviseur Cultureel Erfgoed worden nagelopen. Per locatie kan dan - afhankelijk van de aanwezige monumentale waarde van het betreffende vloerveld - overwogen worden of de monumentale waarden beter gerespecteerd worden door het uitnemen van enkele vloerplanken of door het boren van gaten daar waar een leiding doorgevoerd dient te worden.

Aanvullend aan de voorgaande opmerking wordt aandacht gevraagd voor de riolering die ter plaatse van ruimte A0.06, zijnde de onderdoorgang vanaf de Abtstraat, ingebracht moet worden. Het is van belang dat de bestaand aanwezige natuursteen vloertegels met een hoge monumentwaarden (cat.1) geheel gehandhaafd danwel binnen deze ruimte herlegd worden. Tegen het verwijderen van de alhier aanwezige hellingbanen bestaan geen bezwaren, dit vormen latere aanpassingen en vermoedelijk zijn de originele traptreden (richting ruimte A0.05 en A0.08) hier nog onder aanwezig.

Bestudering van de ventilatietekening begane grond doet vermoeden dat in vrijwel alle gevels van complexdeel E op dit niveau meerdere aanzuig- en uitblaasroosters ingepast gaan worden. In de stukken is niet nader toegelicht of uitgewerkt welk type rooster met welke afmetingen dit betreft. Alvorens hier een uitspraak over te kunnen doen dient dit dan ook nader toegelicht te worden.

De meest ingrijpendste wijziging ter hoogte van de derde verdieping is een gevolg van de inpassing van woning W3.06. Zowel hoge monumentwaarden (cat.1) in de vorm van 2 herplaatste deuren uit de voorganger van complexdeel F, alsook positieve monumentwaarden (cat.2) in de vorm van een aantal scheidingswanden i.c.m. een inbouwkast uit 1821 gaan hierdoor namelijk geheel verloren. Zie blz. 49 van het bouwhistorisch onderzoek uit 2014 voor een indruk van deze elementen, het geheel slopen hiervan is niet akkoord en wordt negatief geadviseerd. Het is dan ook de vraag of niet meer van deze waarden behouden of (hernieuwd) herplaatst kunnen worden binnen dit complex?

Bestudering van de huidige doorsnede tekeningen doet vermoeden dat met name bij complexdeel E & F de trekbalen bij meerdere of wellicht alle kaspanten - in het kader van de vrije hoogte - niet aan de gewenste c.q. geëiste hoogte voldoet. Vanwege de aanwezigheid van asbest konden de zolders door Cultureel Erfgoed ook niet persoonlijk bezocht worden, dus dit is een onbekend gegeven. Omdat deze kaspanten originele elementen vormen en een positieve monumentwaarde (cat.2) bezitten mogen deze ook niet zondermeer aangepast worden of de trekbalen verhoogd worden.

Als de badkamerdeur 2300mm hoog is getekend dan een vrije hoogte van ca. 2115mm



DATUM
8 juni 2022

Als de badkamerdeur 2100mm hoog is getekend dan een vrije hoogte van ca. 1930mm

Mede gelet op het advies van de commissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zijn wij van oordeel dat de aangevraagde activiteit zich niet verzet tegen het belang van de monumentenzorg.

Gelet op het voorgaande kan de gevraagde omgevingsvergunning (onder voorwaarden) worden verleend.



DATUM
8 juni 2022

Voorschriften

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
2. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijden ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de volgende bescheiden aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - de omgevingsvergunning;
 - andere toestemmingen;
 - het bouwveiligheidsplan;
 - een (voorgenomen) besluit artikel 13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.
6. Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze, overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit te geschieden; de terzake van toepassing zijnde publicaties van de arbeidsinspectie dienen in acht genomen te worden. Aanwijzingen welke door de toezichthouders / handhavers Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven in verband met ernstige hinder, overlast en/of de veiligheid, de verkeers- en brandveiligheid daaronder begrepen, moeten stipt en onverwijld worden opgevolgd.



DATUM
8 juni 2022

7. Toezicht Wabo dient –voor zover het betreft bouwwerken waarvoor omgevingsvergunning is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de omgevingsvergunning– tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
- a. de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - c. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.

Toezicht Wabo dient tenminste drie werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

De bovenstaande bedoelde kennisgevingen moeten, indien Toezicht Wabo dit verlangt, schriftelijk geschieden.

8. Archeologie: Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota “Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012” in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone A. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie.

Gezien de geringe omvang van de bodemverstoring is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden in dit geval niet noodzakelijk.

Vergunningsvoorwaarden (meldingsplicht):

- Indien tijdens de werkzaamheden resten of sporen aangetroffen worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten of sporen gaat, dient hier conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2015 terstond melding te worden gemaakt bij de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht).
 - De initiatiefnemer dient de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht) op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.
9. Met de werkzaamheden mag niet worden gestart voordat met Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) overeenstemming is bereikt omtrent de op het werkterrein c.q. in de bouwput te treffen voorzieningen ter voorkoming van schade en/of hinder voor de omgeving.



DATUM
8 juni 2022

10. Met de werkzaamheden mag niet worden gestart voordat de bestaande draagconstructies - met inbegrip van dergelijke onderdelen van belendingen- op hechtheid zijn onderzocht en zonodig zijn versterkt. Indien naar het oordeel van Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) terzake de te treffen voorzieningen berekeningen en/of tekeningen zijn vereist, dienen deze bescheiden in tweevoud aan genoemd team te worden verstrekt. Met de uitvoering mag niet worden begonnen vooraleer deze bescheiden door of namens ons college zijn goedgekeurd.

11. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende bescheiden bij Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:

- Definitieve tekeningen en berekeningen betreffende uitwerking van het constructief ontwerp;

Deze gegevens moeten tenminste drie weken voor uitvoering van de desbetreffende onderdelen te worden ingediend. Voorzover de uitvoering (mede) betrekking heeft op onderdelen als hierboven genoemd, mag met de uitvoering van die onderdelen niet worden gestart voordat de genoemde gegevens door of namens ons college zijn goedgekeurd. De hierboven genoemde gegevens maken vooralsnog geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Indien de gemeente geen bezwaar heeft tegen de uitvoering volgens de ingediende constructietekeningen en –berekeningen wordt dit in een brief medegedeeld aan de vergunningaanvrager. De beoordeelde tekeningen en berekeningen worden gewaarmerkt als bijlage bijgevoegd.

12. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende gegevens bij Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:

- tekeningen m.b.t. het aan te brengen (mechanische) ventilatiesysteem;
- tekeningen m.b.t. aard en wijze van aanbrengen van gasafvoerkanalen en de luchttoevoer voor stooktoestellen;
- een terrein-afwerkingsplan (tweevoud)
- een terrein-inrichting en -ketenplan (drievoud)
- een bouw- en sloopveiligheidsplan

Deze gegevens moeten tenminste drie weken voor uitvoering van de desbetreffende onderdelen te worden ingediend. Voorzover de uitvoering (mede) betrekking heeft op onderdelen als hierboven genoemd, mag met de uitvoering van die onderdelen niet worden gestart voordat de genoemde gegevens door of namens ons college zijn goedgekeurd. De hierboven genoemde gegevens maken vooralsnog geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

13. Voor het wijzigen van de aansluiting voor de gemengde afvoer van vuil- en hemelwater op het gemeentelijk riool is een wijziging van de aansluitvergunning nodig conform de verordening aansluitvoorwaarden riolering Gemeente Maastricht 2002. Het formulier kunt u terug vinden op de gemeentelijke website: <https://www.gemeentemaastricht.nl/afval-en-milieu/riool-aansluiting-en-verstopt-riool>. Deze aanvraag wordt separaat beoordeeld door team riolering.

Voor het aanbrengen van nieuwe aansluitingen voor de gescheiden afvoer van vuil-water op het gemeentelijk riool is een vergunning nodig conform de verordening aansluitvoorwaarden riolering Gemeente Maastricht 2002. Het formulier kunt u terugvinden op de gemeentelijke



DATUM
8 juni 2022

website: <https://www.gemeentemaastricht.nl/afval-en-milieu/riool-aansluiting-en-verstopt-riool>. Deze aanvraag wordt separaat beoordeeld door team riolering.

Wij wijzen u erop dat de aanvragen voor wijzigen van de bestaande aansluiting en de nieuwe aansluitingen tijdig dienen te worden ingediend, doch uiterlijk 6 weken voor de gewenste aansluitdatum.

Op basis van de door u ingediende stukken kan niet worden beoordeeld of de nieuwe aansluitingen technisch haalbaar zijn. De diameters en aanleghoogtes van de leidingen ontbreken. Op tekening ontbreekt het hemelwaterstelsel/ bestaand rioolstelsel. Daarnaast ontbreekt de waterbalans (toegenomen hoeveelheid vuilwater t.o.v. afgenomen hoeveelheid hemelwater).

Technische voorwaarden hoofdriool:

Te vervallen aansluitingen dienen op de perceelsgrens waterdicht dichtgezet en ingementen te worden.

Het hoofdriool in de Calvariestraat en Abtstraat betreffen metselwerk riolen op grote diepte. Nieuwe aansluitingen worden in basis enkel toegestaan op de controlekokers (putdeksels). De maximale aanlegdiepte van de aansluitingen op de perceelsgrens is 1 m-mv. Exacte locatie en hoogte van de uitleggers wordt in overleg bepaald, nadat de aanvraag rioolaansluitvergunning is ontvangen.

Het is niet verplicht hemelwater af te koppelen van het riool bij verbouwing van bestaande gebouwen. Wij adviseren in het kader van klimaatbewustzijn hemelwater wel mee te nemen bij de inrichting van het terrein. Het klimaat verandert en zeker in de binnenstad van Maastricht, waar het gebied dichtbebouwd is, wordt wateroverlast voorkomen een flinke opgave voor alle betrokken partijen.

14. Voor een definitieve goedkeuring ziet de welstand-/monumentencommissie een volledig uitgewerkt voorstel inclusief detaillering en bemonstering tegemoet.
15. De doelgroepen zijn als volgt ingedeeld: 47 woningen voor senioren en de overige 76 woningen zijn voor de doelgroepen internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorgverleners/buddy's. In totaal is er nu sprake van 123 woningen, 60% sociale huur en de rest middenhuur. Er is géén sprake van woningen ten behoeve voor studenten.



DATUM
8 juni 2022

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
2. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijden ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. De doelgroepen zijn als volgt ingedeeld: 47 woningen voor senioren en de overige 76 woningen zijn voor de doelgroepen internationale werknemers, afgestudeerden, starters en zorghulp/buddy's. In totaal is er nu sprake van 123 woningen, 60% sociale huur en de rest middenhuur. Er is géén sprake van woningen ten behoeve voor studenten.

het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h Wabo)

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
2. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijden ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.



DATUM
8 juni 2022

5. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de volgende bescheiden aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - de omgevingsvergunning;
 - andere toestemmingen;
 - het bouwveiligheidsplan;
 - een (voorgenomen) besluit artikel 13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.
6. Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze, overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit te geschieden; de terzake van toepassing zijnde publicaties van de arbeidsinspectie dienen in acht genomen te worden. Aanwijzingen welke door de toezichthouders / handhavers Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven in verband met ernstige hinder, overlast en/of de veiligheid, de verkeers- en brandveiligheid daaronder begrepen, moeten stipt en onverwijld worden opgevolgd.
7. Archeologie: Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone A. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie.

Gezien de geringe omvang van de bodemverstoring is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden in dit geval niet noodzakelijk.

Vergunningsvoorwaarden (meldingsplicht):

- Indien tijdens de werkzaamheden resten of sporen aangetroffen worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten of sporen gaat, dient hier conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2015 terstond melding te worden gemaakt bij de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht).
- De initiatiefnemer dient de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht) op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.



DATUM
8 juni 2022

Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo)

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
2. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (21-2214WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Tijdens de restauratie van het monument dient te worden uitgegaan van zoveel mogelijk behoud van historische materialen in plaats van sloop en reconstructie.
4. Bij noodzakelijke vervanging van materiaal zoals het hout- en metselwerk wordt uitgegaan van gelijksoortig materiaalgebruik conform bestaande toestand. Hierover dient vooraf overleg plaats te vinden met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
5. Indien tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onderdelen of fragmenten worden gevonden die voordien niet bekend waren en waarvan in enigermate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet contact worden opgenomen met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht. Deze waardevolle onderdelen moeten voor rekening vergunninghouder gedocumenteerd te worden. Indien nodig dienen nadere procesafspraken gemaakt te worden over eventuele inpassing in het plan.
6. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden geconstateerd wordt dat bepaalde materialen niet meer verkrijgbaar zijn dient contact te worden opgenomen met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
7. Een monument moet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden te allen tijde afdoende tegen weersinvloeden beschermd zijn.
8. Onderdelen die hergebruikt zullen worden, maar voor de uitvoering van de werkzaamheden tijdelijk worden gedemonteerd, moeten droog, geventileerd en beschermd tegen mogelijke beschadigingen worden opgeslagen.
9. Stut- en stempelconstructies moeten zodanig worden aangebracht dat zij geen schade kunnen veroorzaken aan historisch waardevolle elementen.
10. Steigers moeten zodanig geplaatst en bevestigd worden, dat de schade aan de gevel tot een minimum beperkt blijft.
Verankerings-elementen moeten bij demontage worden verwijderd en de ontstane gaten moeten gevuld worden met daartoe geëigende, bij het monument passende materialen. Steigers mogen niet aan geveltoppen worden "gehangen".



DATUM
8 juni 2022

11. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden inzichten wijzigen en de wens ontstaat afwijkend van de verleende vergunning de werkzaamheden op een andere wijze uit te voeren dient hierover vooraf overleg gevoerd te worden met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
12. Indien reguliere onderhoudswerkzaamheden afwijken van de bestaande situatie dient hierover vooraf overleg gevoerd te worden met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
Voor schilderwerk betekent dit bijvoorbeeld, dat bij afwijkende kleurstelling vooraf bemonstering moet worden opgezet. Pas na beoordeling van de bemonstering mag met de uitvoering worden gestart.
13. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijden ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
14. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
15. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de volgende bescheiden aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - de omgevingsvergunning;
 - andere toestemmingen;
 - het bouwveiligheidsplan;
 - een (voorgenomen) besluit artikel 13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.
16. Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze, overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit te geschieden; de terzake van toepassing zijnde publicaties van de arbeidsinspectie dienen in acht genomen te worden. Aanwijzingen welke door de toezichthouders / handhavers van Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven in verband met ernstige hinder, overlast en/of de veiligheid, de verkeers- en brandveiligheid daaronder begrepen, moeten strikt en onverwijld worden opgevolgd.
17. Voor een definitieve goedkeuring ziet de welstand-/monumentencommissie een volledig uitgewerkt voorstel inclusief detaillering en bemonstering tegemoet.



DATUM
8 juni 2022

Aanbevelingen

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)

1. U wordt er op geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetast laat.
2. Bij de aankoop van hout(producten) moet u letten op het FSC-keurmerk. Dat wil zeggen dat het afkomstig is uit een goed beheerd bos dat voldoet aan alle eisen die het Wereld Natuur Fonds daaraan stelt. Het FSC-keurmerk geeft geen oordeel over bijvoorbeeld de kwaliteit van het (eind)product.
3. Bij eventueel gebruik van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.) kan het zijn dat u een melding moet doen of een vergunning nodig heeft. Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht: <http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>
4. In verband met de eventuele aanwezigheid van leidingen en kabels onder, op of aan het te slopen object, alsmede ter verwijdering van gas-, water- en elektriciteitsmeters, leidingen, schakelkasten, telefoonleidingen enz. dient, mede ter voorkoming van schade, voor de aanvang van de werkzaamheden tijdig contact opgenomen te worden met de betrokken nuts- en telecombedrijven.
5. Indien de hoeveelheid sloopafval meer dan 10m³ zal bedragen of wanneer asbest wordt verwijderd, dient ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding bij Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) worden ingediend.
6. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken, indien gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
7. Voor de rioolaansluiting dient ten behoeve van de daarvoor vereiste vergunning bij Beheer en Onderhoud, Ankerkade 275, 6222 NL Maastricht, een aanvraag te worden ingediend.

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

1. U wordt er op geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetast laat.
2. Er mag zonder toestemming / vergunning van de gemeente geen gebruik worden gemaakt van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.). Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht (<http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>)
3. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.



DATUM
8 juni 2022

het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h Wabo)

1. U wordt er op geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetast laat.
2. Er mag zonder toestemming / vergunning van de gemeente geen gebruik worden gemaakt van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.). Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht (<http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>)
3. In verband met de eventuele aanwezigheid van leidingen en kabels onder, op of aan het te slopen object, alsmede ter verwijdering van gas-, water- en elektriciteitsmeters, leidingen, schakelkasten, telefoonleidingen enz. dient, mede ter voorkoming van schade, voor de aanvang van de werkzaamheden tijdig contact opgenomen te worden met de betrokken nuts- en telecombedrijven
4. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.

Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo)

1. U wordt er op geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetast laat.
2. Er mag zonder toestemming / vergunning van de gemeente geen gebruik worden gemaakt van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.). Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht (<http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>)
3. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.