



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
collegeverslag Welstand 2022 en jaarverslag
WMC 2022
BEHANDELD DOOR
E (Ellen) Snoeck

DATUM
12 september 2023
Verz. 14 september 2023
TELEFOONNUMMER
043 355046

BIJLAGEN
1
ONZE REFERENTIE
2023.03712

E-MAILADRES
Ellen.Snoeck@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4448

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Op basis van de Verordening op de Welstands-/Monumentencommissie 2010 stelt de Welstands-/Monumentencommissie (WMC) jaarlijks een verslag van haar werkzaamheden op voor de gemeenteraad. Bijgaand treft u het jaarverslag aan over het planjaar 2022.

Naast dit jaarverslag van de WMC legt het college de gemeenteraad op grond van de Woningwet eenmaal per jaar een collegeverslag voor waarin zij uiteenzet op welke wijze zij is omgegaan met de adviezen van de WMC. Daarvoor gebruikt het college traditioneel het goed gedocumenteerde jaarverslag van de WMC. In het collegeverslag wordt verder vermeld in hoeveel gevallen handhavend is opgetreden wegens ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Tenslotte laat het college de gemeenteraad weten welke antwoorden zij geven op de door de WMC bij het jaarverslag gedane aanbevelingen.

Collegeverslag welstand 2022

Hieronder staan de belangrijkste bevindingen uit het jaarverslag 2022 kort samengevat. Daarnaast treft u een korte handavingsparagraaf aan.

In zijn algemeenheid oordeelt het college dat het jaarverslag een getrouwe weergave is van de Maastrichtse welstandspraktijk en de manier waarop met de adviezen van de WMC wordt omgegaan. De omschreven voorbeelden uit tonen voldoende de te betrachten onafhankelijkheid van de WMC aan bij de intensieve welstandsadvisering. Hieronder wordt het jaarverslag kort besproken.

Jaarverslag WMC 2022

Het jaarverslag begint met een inleiding waarin omschreven staat wat opviel in 2022 en de eerste ervaring met de Omgevingstafels. Wat opviel waren de transformaties van grote bestaande monumentale gebouwen naar zorg- en woningbouwcomplexen met een divers programma. Begin september is er een start gemaakt met de omgevingstafels zowel in- als extern. In 2023 wordt verder geoefende met de omgevingstafels en wordt deze geëvalueerd.

In hoofdstuk 2 tot en met 4 worden de taken, samenstelling en werkwijze van de WMC omschreven. Hierin wordt uitgelegd wat de wettelijke taken zijn van de WMC en op basis van welke grondslag de plannen worden beoordeeld. Vervolgens wordt uitgelegd op welke wijze een advies tot stand komt.



DATUM
12 september 2023

In hoofdstuk 5 wordt omschreven welke grote plannen er zoal zijn behandeld in de WMC en de eerste aanloop naar de nieuwe Omgevingswet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 een aantal plannen uitgelicht zoals de voormalig V&D, de Waalse kerk, DSM en woningbouw De Schegge.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de verduurzaming in relatie tot monumenten. Dit is een actueel thema en komt steeds vaker aan bod bij monumenten. Verwezen wordt naar de richtlijnen van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed waarbij meer mogelijk wordt gemaakt inzake het aanbrengen van zonnepanelen en het pilotproject van woningstichting Servatius inzake het vernieuwen van kozijnen.

In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de rol van het mandaat commissielid waarbij steeds meer plannen worden afgehandeld. Ook wordt verwezen naar het terrassenbeleid waarbij na de coronaperiode meer ruimte is gezocht voor de ondernemers. En in hoofdstuk 9 wordt de rol van de vooruitgeschoven post uitgelegd. Bij sommige grote projecten wordt een lid van de WMC aangewezen als 'vooruitgeschoven post', bedoeld is in het voortraject het plan kwalitatief te bewaken. Hij bewaakt het overzicht en brengt een dialoog op gang tussen alle betrokkenen.

Cijfers

Het jaarverslag sluit af met de 'cijfers' welstand. Onderstaande reeks beoordeelde welstands- en monumentenplannen laat duidelijk zien dat de gevraagde inzet van de WMC groot blijft.

2020	2021	2022
884	829	843

Handhaving

Op basis van de Woningwet noemt het college in haar verslag in welke gevallen zij is overgegaan tot het opleggen van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang wegens ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

In het planjaar 2022 is in totaal 0 keer een last onder bestuursdwang en 5 maal een last onder dwangsom opgelegd vanwege het in ernstige mate afwijken van redelijke eisen van welstand. Het ging daarbij veelal om handhavingsacties bij illegale verbouwingen van monumenten. De handhavingspraktijk toont aan dat afwijkingen in de meeste gevallen ongedaan worden gemaakt na een reguliere interventie van handhaving in afstemming met de WMC.

Aanbevelingen

In het jaarverslag 2022 worden drie aanbevelingen gedaan:

1. Van de omgevingstafel een gestructureerd overleg maken waar een integrale dialoog gevoerd wordt met alle partijen;
2. Het bijstellen van de restauratierichtlijnen 2001;
3. De omgevingsvisie van Maastricht 2040 welke dateert uit 2020 te actualiseren.

Antwoorden van het college op de aanbevelingen:

1. Eind 2022 is gestart met het oefenen van de omgevingstafels waarbij ook de WMC betrokken is. In 2023 zal er een evaluatie plaatsvinden waarbij de structuur duidelijk moet worden en de rol van de WMC.
2. De restauratierichtlijnen zullen geactualiseerd worden ook gelet op de verduurzamingsopgave bij monumenten. De actualisatie zal in 2024 plaats vinden in overleg



DATUM
12 september 2023

- met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Conform de huidige restauratierichtlijnen en de welstandsnota kan er gemotiveerd afgeweken worden van de criteria middels “maatwerk”.
3. De omgevingsvisie wordt geactualiseerd. Door de komst van de nieuwe stadsvisie, de economische en de sociale visie, de Regionale Energiestrategie, de Warmtevisie, de Woonprogrammering en de Grond- en vastgoednota is het noodzakelijk om de omgevingsvisie te actualiseren. De nieuwe omgevingsvisie zal in 2024 klaar zijn.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar

Raadsinformatiebrieven

Jaarverslag

Welstands-/Monumentencommissie

2022



Gemeente Maastricht

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Taak Welstands-/Monumentencommissie Maastricht	5
3. Samenstelling WMC	7
4. Werkwijze WMC	9
5. De WMC in 2022	11
6. Uitgelichte projecten	13
7. Verduurzaming in relatie tot monumenten	20
8. De rol van het mandaat	22
9. De rol van de vooruitgeschoven post	24
10. Aanbevelingen	26
11. De WMC in cijfers	31
Colofon	33

1. Inleiding

Elke stad in Nederland is aan verandering onderhevig, zo ook Maastricht. Wat op viel in 2022 waren de transformaties van grote bestaande monumentale gebouwen naar zorg- en woningbouwcomplexen met een divers programma. Bijvoorbeeld woningbouw, V&D, Calvarie klooster, De Beyart en Botermijn.

Naast deze grote transformaties is er een begin gemaakt met diverse vormen van nieuwbouw en verduurzaming. Sloop en nieuwbouw van de woningbouw speelt zich voorname-lijk af in de parochiewijken. Er is een start gemaakt met het voorontwerp van Malpertuisplein en Pottenberg. Verduurzaming en energietransitie speelt bij alle plannen een grote rol, maar heeft met name bij monumenten specifieke aandacht nodig.

In het jaarverslag 2021 schreef ik reeds dat 2022 een interessant en druk jaar zou worden. Het werd zelfs drukker dan we konden vermoeden, omdat bovenstaande plannen in 2022 bijna allemaal een bouwvergunning hebben aangevraagd. Het aantal vergunningaanvragen is niet noemenswaardig gestegen, maar het aantal behandelingen van met name grote en complexe plannen wel. Er waren opmerkelijk weinig aanvragen voor utiliteitsbouw.

De grote plannen zijn een aantal keren behandeld in de WMC, waarin succesvol de dialoog is aangegaan met de initiatiefnemer en architect.

De integrale benadering van architectuur, stedenbouw, programma, de positie van het bouwwerk in zijn omgeving en de welstandscriteria c.q. monumentenrichtlijnen stonden centraal.

Ik constateer dat het aangaan van de dialoog en de integrale benadering goed werd ontvangen door zowel initiatiefnemer als architect. Het is de kwaliteit van de plannen ten goede gekomen.

In 2022 kon er weer fysiek vergaderd worden, dit heeft bijgedragen aan de goede dialoog.

Het jaarverslag 2022 is niet alleen een opsomming van feiten en plannen. Dit jaar is ervoor gekozen het jaarverslag samen te stellen middels interviews van alle commissi-elen.

Omgevingstafels

Met de nieuwe Omgevingswet in het vooruitzicht is in 2022 een start gemaakt met de omgevingstafels.

Door personele bezetting en het zoeken naar de juiste structuur zijn de omgevingstafels later gestart dan gepland. Begin september is er een start gemaakt zowel intern (zonder initiatiefnemer) als extern (met initiatiefnemer).

De WMC was bij bijna alle omgevingstafels betrokken. De vergaderingen waren altijd online en met een groot aantal deelnemers. De afgevaardigde van de WMC was de voorzitter Dolf Dobbelaar.

De omgevingstafels van september tot en met december 2022 zijn begin januari 2023 geëvalueerd. Opvallend is dat er met name kleine plannen besproken werden. Afspraak was dat in 2023 het aantal omgevingstafels zou worden geïntensiveerd en er in 2023 twee evaluatiemo-menten zijn.

2. Taak Welstands-/ Monumentencommissie Maastricht

De gemeenteraad besluit over het welstandsbeleid. Het college van burgemeester en wethouders voert het beleid uit en is verantwoordelijk voor het verlenen of weigeren van vergunningen. De Welstands-/Monumentencommissie Maastricht (WMC), die bestaat uit onafhankelijke leden, werkt in opdracht van de gemeenteraad en adviseert het college.

De commissie gebruikt de Welstandsnota en de restauratierichtlijnen als toets kader voor de advisering.

De taak van de commissie is vastgelegd in de Verordening op de Welstands-/ Monumentencommissie 2010 en luidt:

‘De commissie heeft als taak de raad en burgemeester en wethouders te adviseren bij de uitoefening van hun taken en bevoegdheden op grond van de wet met het oog op het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit en al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.’

Architectonische ontwerpen voor bouwplannen worden tijdens en aan het eind van de architectonische ontwerp-fase getoetst aan twee documenten: de Welstandsnota d.d. februari 2018: Welstand ‘Maatwerk in Kwaliteit’ en de Restauratierichtlijnen d.d. september 2011. De toetsing vindt plaats in het kader van een (principe-)aanvraag omgevingsvergunning.

De WMC heeft de wettelijke taak om plannen waar een omgevingsvergunning mee wordt aangevraagd, te toetsen op redelijke eisen van welstand en op monumentenregels. Het begrip ‘redelijke eisen’ geeft aan dat niet wordt gevraagd om gebouwen die zich onderscheiden door uitzonderlijke architectuur. Met haar adviezen aan het college van burgemeester en wethouders draagt de commissie eraan bij dat in Maastricht naar behoren wordt ontworpen en gebouwd. Door middel van dit jaarverslag stelt de WMC het college in staat verantwoording af te leggen voor de uitvoering van het welstandsbeleid.

3. Samenstelling WMC

Maastricht kent een geïntegreerde Welstands-/Monumentencommissie. Dat betekent dat plannen binnen één commissie behandeld worden en niet apart in een welstandscommissie en een monumentencommissie. Zo vindt er een goede afweging plaats van argumenten op basis van het geldende welstandsbeleid én het monumentenbeleid.

De Welstands-/Monumentencommissie Maastricht in 2022

van links naar rechts:

Marco Scheren
(monumenten- en restauratiedeskundige/architect)
Karel Emmens
(bouwhistoricus)
Dolf Dobbelaar
(voorzitter en architect)
Nick Ceulemans
(architect)

Bij de advisering wordt de commissie bijgestaan door de gemeentelijk adviseurs van het team Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit. Het secretariaat van de WMC wordt gevormd door Ellen Snoeck, secretaris, Benny Curfs, plaatsvervangend secretaris en Ivan Nix, adjunct-secretaris.



4. Werkwijze WMC

De criteria aan de hand waarvan de commissie adviseert, zijn opgenomen in de Welstandsnota 'Maatwerk in Kwaliteit', die in 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze criteria zijn duidelijk, maar laten ruimte over voor interpretatie, omdat elke situatie uniek is. Op basis van de criteria, de opdrachtsituatie, de opzet en uitwerking van het ingediende plan, komt de commissie tot een oordeel: akkoord, akkoord onder voorwaarden of niet akkoord.

Voorafgaand aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning kan een plan ook worden ingebracht middels een principeverzoek. In dat geval spreekt de commissie zich uit over de hoofdopzet van het plan.

De voltallige commissie vergadert tweewekelijks. Deze vergaderingen zijn openbaar en vinden plaats bij Mosae Forum. Ontwerpers en hun opdrachtgevers mogen altijd een toelichting geven op hun plan of voorstel.

De behandeling van een bouwplan verloopt tijdens de vergadering op de volgende wijze:

- ontvangst van initiatiefnemer en/of ontwerper ;
- introductie van het plan en uitleg gang van zaken door het secretariaat en voorzitter;
- toelichting van het bouwplan door de initiatiefnemer en/of ontwerper;
- indien noodzakelijk een toelichting door adviseurs van de gemeente;
- gelegenheid voor vragen door de commissieleden;
- beraadslaging door de commissieleden, waarbij de voorzitter elk commissielid in de gelegenheid stelt zijn of haar mening voldoende te uiten;
- mogelijkheid tot reageren van de initiatiefnemer en/of ontwerper en het voeren van een dialoog;
- conclusie en samenvatting van het uit te brengen advies door de voorzitter.

De meer eenvoudige plannen, waarvoor toch een vergunning nodig is, worden wekelijks behandeld in het zogeheten mandaatoverleg. Een gemandateerd lid van de commissie bespreekt deze plannen samen met een medewerker van het secretariaat van de commissie, eveneens in het openbaar. Ook bij dit overleg heeft de initiatiefnemer en/of ontwerper de mogelijkheid om het plan toe te lichten. Het gemandateerd lid heeft volledig mandaat om zowel positief als negatief te adviseren. Bij iedere vorm van twijfel legt het gemandateerd lid een adviesaanvraag alsnog voor aan de voltallige commissie.

Als een plan niet aan de bebouwingsgerichte criteria voldoet, maar het desondanks gaat om een betekenisvol toekomstig bouwwerk, kan de commissie - uitgaande van de algemene criteria - alsnog een positief advies uitbrengen aan het college van burgemeester en wethouders.

Is het mogelijk om af te wijken van de regels in de welstandsnota?

Ja, dat kan als het uiteindelijke resultaat maar genoeg bijzondere architectuur heeft die past in de omgeving. De WMC moet onderbouwen waarom het plan, in afwijking van de regels, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Onder de noemer 'uitzonderlijk en passend maatwerk' kan er dus afgeweken worden van de criteria.

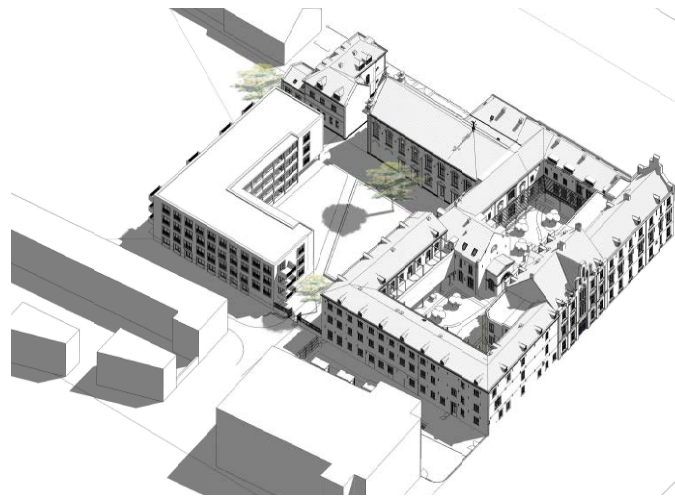
5. De WMC in 2022

Voor de Welstands-/Monumentencommissie was 2022 een druk jaar met een groot aantal complexe aanvragen. Op de rol stonden veel grote projecten, zoals o.a.:

- Calvarieklooster
- Botermijn
- Kindcentrum aan de Groene Loper
- Verbouwing voormalige V&D
- Drie appartementenblokken 'De Schegge'
- Waalse kerk
- Kantoor DSM
- Sphinxcour (afbeelding lofts loads 5)
- Achter de Oude Minderbroeders
- De Beyart
- Klooster Opveld
- Malpertuisplein en Pottenberg
- Pilot project Sint Teunisstraat (Servatius)

Opvallend was tevens de verdichting van de binnenstad met woningbouw.

In 2022 is in aanloop naar de nieuwe Omgevingswet begonnen met het organiseren van Omgevingstafels. Zo heeft de WMC al kunnen 'oefenen' met haar toekomstige rol na invoering van de omgevingswet. De taak die de WMC is toebedeeld, is het bewaken van de richtlijnen in de Welstandsnota. De Welstands-/Monumentencommissie is in haar missie geslaagd als zij in dialoog met de initiatiefnemer en de architect komt tot een plan dat van waarde is voor de stad. Bij haar conclusie volgt de commissie het gemeentelijk beleid, maar zij kan wel gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen.



6. Uitgelichte projecten

6.1.1. De Nieuwe Oude

De Nieuwe Oude is een initiatief van de gemeente Amsterdam en de Stichting De Nieuwe Oude. Het initiatief is gericht op het verbeteren van de leefomgeving in de wijk De Nieuwe Oude. Het initiatief is gericht op het verbeteren van de leefomgeving in de wijk De Nieuwe Oude.

De Nieuwe Oude is een initiatief van de gemeente Amsterdam en de Stichting De Nieuwe Oude. Het initiatief is gericht op het verbeteren van de leefomgeving in de wijk De Nieuwe Oude. Het initiatief is gericht op het verbeteren van de leefomgeving in de wijk De Nieuwe Oude.

De Nieuwe Oude is een initiatief van de gemeente Amsterdam en de Stichting De Nieuwe Oude. Het initiatief is gericht op het verbeteren van de leefomgeving in de wijk De Nieuwe Oude. Het initiatief is gericht op het verbeteren van de leefomgeving in de wijk De Nieuwe Oude.

De Nieuwe Oude is een initiatief van de gemeente Amsterdam en de Stichting De Nieuwe Oude. Het initiatief is gericht op het verbeteren van de leefomgeving in de wijk De Nieuwe Oude. Het initiatief is gericht op het verbeteren van de leefomgeving in de wijk De Nieuwe Oude.

De Nieuwe Oude is een initiatief van de gemeente Amsterdam en de Stichting De Nieuwe Oude. Het initiatief is gericht op het verbeteren van de leefomgeving in de wijk De Nieuwe Oude. Het initiatief is gericht op het verbeteren van de leefomgeving in de wijk De Nieuwe Oude.

Herbestemming/transformatie V&D

In 2022 was de verbouwing van het voormalige V&D-pand een regelmatig terugkerend project bij de WMC. Aan de orde is het herbestemmen/transformeren van verdiepingen 2, 3 en 4 van het pand van winkel naar woonbestemming en het uitbreiden van het gebouw op de verdieping. Op de begane grond en de eerste verdieping wordt de winkelfunctie behouden. Een belangrijk project, omdat hier verschillende elementen bij elkaar komen: de architectonische uitstraling boven de winkel, het dakenlandschap binnen het beschermd stadsgezicht, de manier waarop de gemeente wonen boven winkels kan activeren en de vraag hoe je een dergelijk monumentaal gebouw waardeert. Dat de besluitvorming rond dit project zich vrij voortvarend heeft voltrokken, is mede te danken aan de hoge kwaliteit van het plan. Verantwoordelijk daarvoor is de initiatiefnemer en de architect, die een doorwrochte visie presenteerde op de invulling van de woningen en het bestaande gebouw. Het plan omvat de toevoeging van twee extra verdiepingen. De technische installaties worden geïntegreerd op het dak, dat tevens wordt vergroend.

De gedeeltelijke transitie naar een woonbestemming is een belangrijke ontwikkeling voor de versterking van het wonen in de binnenstad. Bij de verbouwing zijn weinig monumentwaarden in het geding, onder meer omdat er veel open ruimtes zijn op de verdiepingen. De nieuwbouw die op de verdiepingen wordt toegevoegd, moet zich voegen in het omringende dakenlandschap. Dat betekent dat er geen 'gevels', maar 'dakvlakken' met ondergeschikte vensters worden ontworpen. In de eerste gesprekken gaven de aanvragers nog aan dat de technische installaties op de daken zouden verdwijnen. In een latere fase zijn deze toch weer op het dak geplaatst.

In 2022 is de herbestemming van de V&D zeven keer besproken in de WMC. De eerste keer op 17 mei 2022, toen het plan werd toegelicht door de ontwerper, M. Rijnboutt en ontwerpteam, in aanwezigheid van gemeentelijk stedenbouwkundige P. de Ronde.

Op de volgende pagina een beknopte weergave van de WMC-verslagen:



17 mei

Uit het advies van de vorige interne behandeling van het voorstel, heeft het ontwerpteam vijf primaire aandachtspunten gededistilleerd:

1. Ruimtelijke inpassing van de nieuwe 4e en 5e bouwlaag in relatie tot de omgeving.
2. De bevoorradig van de resterende commerciële invulling.
3. De gevolgen voor de monumentale waarden.
4. Het eindresultaat van de centralisering van alle installaties.
5. De woonkwaliteit van de verschillende wooneenheden.

Op grond van deze aandachtspunten wordt een aangepast voorstel gepresenteerd.

Na de toelichting hierop, deelt de gemeentelijk stedenbouwkundige zijn bevindingen. ... Vraag blijft of de toevoeging van deze reeks woningen op dakenniveau in balans is met het dakenlandschap en niet de overhand daarin neemt, zie ook op het vlak van stedenbouw. Het dakenlandschap in het centrum van Maastricht is immers als zogenaamde '5e gevel' beschermd.

In reactie op het gepresenteerde voorstel geeft de commissie aan dat loggia's niet wenselijk zijn in het dakenlandchap. Ze verzoekt het ontwerpteam gedegen onderzoek te doen naar de verschijning en vorm van de optopping, zowel programmatisch, massaopbouw, architectuur, materiaal en kleur.

Daarna werd het plan nog op de volgende data besproken in de commissie:

- 28 juni
- 12 juli
- 20 september
- 5 oktober
- 1 november
- 15 november

Waarbij met name de optopping en het dakenlandschap meermaals besproken is.

De laatste behandeling in de commissie was op 24 november waarbij er een positief advies is gegeven onder voorwaarde.

24 november 2022

Middels een presentatie geeft de ontwerper een toelichting op het gewijzigd ontwerp voor het dak, het laatste resterende aandachtspunt in een lang, maar zorgvuldig doorlopen ontwerptraject. Vervolgens deelt de adviseur cultureel erfgoed zijn bevindingen.

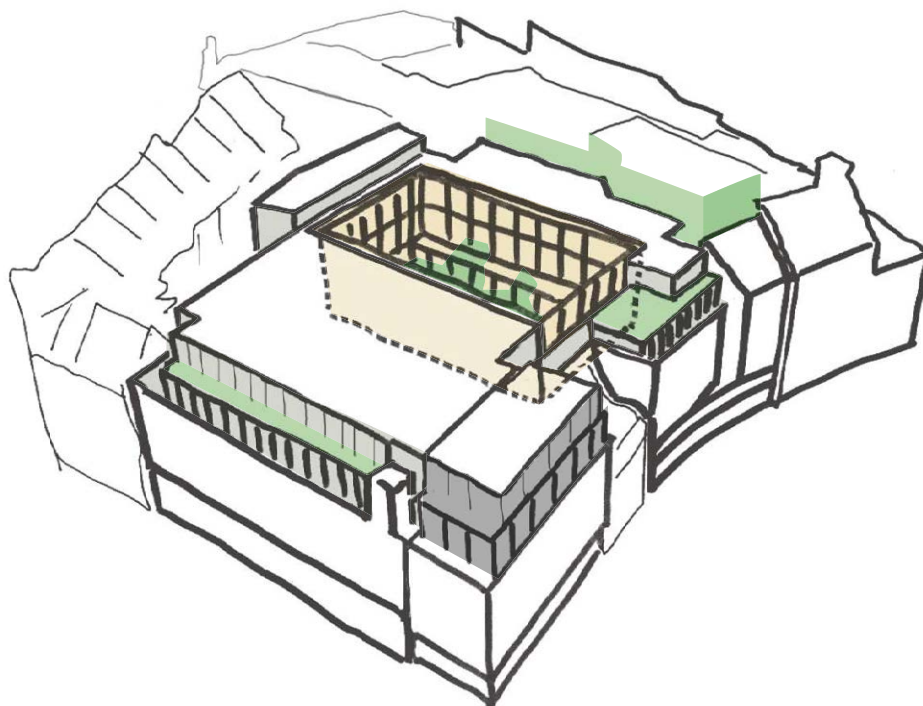
Op basis van het aangepaste ontwerp en de presentatie concludeert de commissie dat gehoor gegeven is aan de gemaakte opmerkingen.

De gewijzigde stramien voor de zonnepanelen maken het dak in het aanzicht meer doorwaadbaar. De zonnepanelen inclusief de benodigde onderconstructie dienen te worden uitgevoerd in geheel matzwarte kleur. Uit verdiepende vragen aan de ontwerper blijkt dat de omkadering van de 'installatie-eilanden' met hekwerken in een groene kleur wordt uitgevoerd in tegenstelling tot de heersende gedachte dat men de eilanden zou omkaderen met daadwerkelijk begroeiing. De motivatie hiervoor kent enerzijds een technische grondslag, dit in verband met de noodzakelijke vrije aanzuiging van verse lucht, anderzijds een functionele grondslag in de zeer bewerkelijke bewatering die nodig is om het groen in stand te houden. ...

Gelet op het feit dat het ontwerpteam gehoor heeft gegeven aan de gemaakte opmerkingen en met voorbehoud van de gestelde voorwaarden, kan de commissie instemmen met het gewijzigde voorstel voor de inrichting van het dak en daarmee met het algehele voorstel voor het herbestemmen/transformeren van verdieping 2/3/4 van winkel- naar woonbestemming. Ze merkt op dat met deze handreikingen het maximale architectonisch laadvermogen van het dak wel is bereikt.

De commissie stelt op basis van alle eerdere behandelingen de volgende voorwaarden aan haar positieve advies:

1. Ruim vóór start uitvoering wordt de eerder besproken mock-up geplaatst. De WMC beoordeelt de mock-up ruim voordat de productie start, zodat eventuele wijzigingen/aanpassingen kunnen worden doorgevoerd.
2. Verdere uitwerking en uitvoering dient te geschieden onder directe begeleiding van de betrokken gemeentelijke adviseur Cultureel Erfgoed.
3. De zonnepanelen en onderconstructie worden uitgevoerd in matzwarte kleur.
4. De omkadering van de installatie-eilanden wordt uitgevoerd in een antraciete kleur.



De Waalse kerk

Een voorbeeld waar de verandering van functie op een adequate manier is ingevuld, is de Waalse kerk. In 2016 is voor het eerst een principeverzoek ingediend voor de verbouwing en uitbreiding van het monumentale kerkgebouw met een multifunctioneel karakter. In 2022 is de aanvraag omgevingsvergunning goedgekeurd. In dit langspannend proces spreekt de WMC haar waardering uit voor de architect en de initiatiefnemer, die telkens nieuwe oplossingen zocht.

De voormalige kerk, waar belangrijke monumentwaarden in het geding zijn, bevindt zich op een interessante plek, midden in de binnenstad van Maastricht. Na diverse voorgestelde wijzigingen, is nu het eindpunt van de transformatie bereikt. De nieuwe invulling van de kerkruimte zorgt ervoor dat die ruimte weer volledig beleefbaar wordt. De monumentale 18e-eeuwse kapconstructie wordt toegankelijk gemaakt voor bezoekers, er komt een nieuwe invulling van de toren met behoud van de 18e-eeuwse trap en de herenbank blijft op de oorspronkelijke plek tegenover de preekstoel. Vanaf het begin is de buurt op de hoogte gebracht van de voorgenomen transitie. Het resultaat is dat de Waalse kerk nu een gebouw wordt dat communiceert met zijn omgeving. Daardoor ontstaat een meerwaarde voor de hele buurt.



Hoofdkantoor DSM

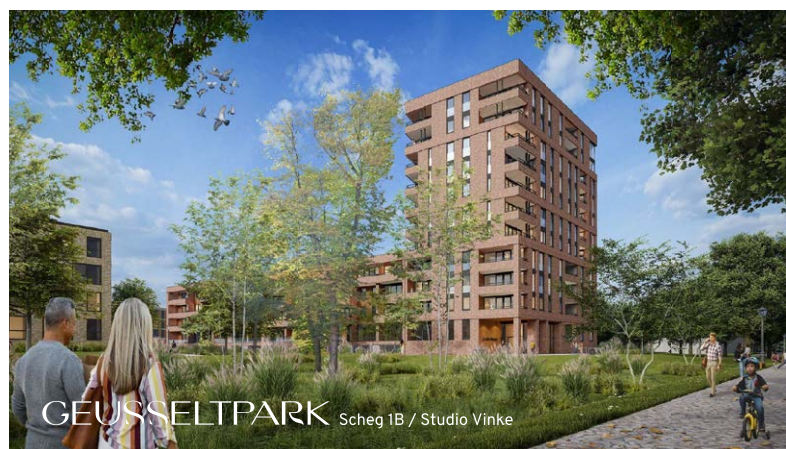
Aan de orde in 2022 kwam ook de verbouwing en uitbreiding van de voormalige ambachtsschool en bioscoop Euroscop aan de Wilhelminasingel. In dit monument wordt het hoofdkantoor van DSM gevestigd. Het project is illustratief voor de manier waarop de rol van de WMC de afgelopen jaren is geëvolueerd. Waar welstand zich voorheen met name richtte op de architectuur, is er steeds meer samenhang ontstaan met stedenbouw.

Er vindt in een vroeg stadium overleg plaats met het team Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit en de WMC. Vanwege dit proces, dat is versneld met het oog op de komst van de Omgevingswet, kan de WMC bij de behandeling van plannen ook stedenbouwkundige richtingen meegeven aan de aanvrager. In het geval van DSM was een van de grootste knelpunten de aansluiting van de nieuwbouw op het monument.



Woningbouw De Schegge

In de WMC is in 2022 uitvoerig het plan besproken voor de nieuwbouw van De Schegge, drie appartementenblokken bij de Geusselt. Het plan bestaat uit grote bakstenen volumes met appartementen in diverse prijsklassen. Bij het project zijn verschillende architecten betrokken. In de circa vijf sessies bij de WMC was het voornaamste thema het op elkaar afstemmen van de architectuur in combinatie met het stedenbouwkundig concept. Uitvoerig is gesproken over de herkenbaarheid van het adres (waar woon ik) en de juiste plek daarvoor te vinden zowel stedenbouwkundig als in het gebouw.



7. Verduurzaming in relatie tot monumenten

Circa 7 procent van de totale bebouwing in Maastricht is aangewezen als monument en beschermd stadsgezicht. Vanwege de hoge attentiewaarde gaat veel aandacht van het stadsbestuur uit naar deze panden. In sommige gevallen moet er een afweging worden gemaakt tussen het algemene belang van een monument en het particuliere belang van een investeerder.

De basis van het advies zijn altijd de monumentwaarde van het gebouw. In 2022 heeft de WMC zich gebogen over een aantal plannen voor monumentale gebouwen die transformeren zowel in functie als in beeld, zoals het Calvarieklooster, het voormalige V&D-pand en het voormalige KPN-gebouw, die een woonbestemming krijgen. De commissie is zich ervan bewust dat wonen in de binnenstad van belang is voor de leefbaarheid van de stad. Soms wordt echter pas gaandeweg het proces duidelijk hoeveel verandering een gebouw aankan, zonder dat het monumentale karakter wordt aangetast. Dat is met name aan de orde bij het verbouwen en transformeren van monumenten.

Waar verduurzaming bij alle bouwprojecten uiterst actueel is, komt dit thema ook steeds vaker aan bod bij de aanvragen met betrekking tot monumenten. In 2022 heeft de WMC, vooruitlopend op het vernieuwen van de gemeentelijke richtlijnen, haar richtlijnen omtrent monumenten aangepast, ook waar het gaat om verduurzaming. De WMC heeft zich daarbij laten inspireren door de regels van Rijksdienst Cultureel Erfgoed. Daardoor zijn de eisen iets minder streng geworden. (afbeelding RCE toevoegen)

In 2022 is een pilotproject gestart van woningstichting Servatius, waarbij het vervangen van de bestaande kozijnen in een monument wellicht mogelijk is onder bepaalde voorwaarden. Samen met de WMC, de adviseur cultureel erfgoed en de initiatiefnemer is afgesproken dat middels een mock-up aangetoond wordt dat vervanging mogelijk is en dat deze voldoet aan de huidige eisen. Deze pilot zal verder afgerond worden in 2023.

 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

Meer mogelijkheden voor zonnepanelen op erfgoed

Gemeenten hebben de mogelijkheid een vergunning te verlenen voor het plaatsen van zonnepanelen op erfgoed **in het zicht**, als plaatsing uit het zicht niet mogelijk is. De criteria voor het verlenen van een vergunning zijn voortaan de mate van visuele verstoring van het erfgoed en of er sprake is van een zorgvuldig afgewogen ontwerp. Dat staat in het nieuwe adviesbeleid van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Zo kunnen gemeenten bijdragen aan het landelijke beleid dat past binnen het Klimaatakkoord.

Dit blijft hetzelfde: uit het zicht

Voor een vergunning:

- De panelen zonder spiegeland zijn zorgvuldig geplaatst
- Er gaan geen cultuurhistorische waarden verloren

Industrieel erfgoed

Het benutte dakvlak in dit voorbeeld is zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Alleen mogelijk met een zorgvuldig ontworpen plan.

Dit is nieuw: in het zicht

Voor een vergunning:

- Het is niet mogelijk om zonnepanelen uit het zicht te plaatsen
- Elders opwekken voor eigen gebruik is niet mogelijk of rendabel
- Er wordt er geen cultuurhistorische groenaanleg gekapt
- Er is een zorgvuldig ontworpen plan opgesteld en visuele verstoring wordt voorkomen

Kerk

De bijzondere dakvorm, dakbedekking en cultuurhistorische waarden maken zonnepanelen in het zicht hier niet wenselijk.

Landhuis/buitenplaats

Soms is het mogelijk om de zonnepanelen elders op het perceel te plaatsen zonder waardevolle groenaanleg aan te tasten.

Grachtenpanden

De matzwarte panelen in dit voorbeeld zijn zorgvuldig uit het zicht geplaatst.

Jaren 30-woningen

In dit voorbeeld zijn rode panelen op de rode daken geplaatst volgens een seriematig ontwerp.

Pandeigenaren: vergunning aanvragen bij gemeente

- Voor het plaatsen van zonnepanelen is altijd een vergunning nodig
- Het beleid van de gemeente is altijd leidend en kan afwijken van het beleid van de RCE
- Bij bijzondere panden kan de RCE gevraagd worden om advies

Ga voor alle voorwaarden en categorieën naar de publicatiereeks zonne-energie en erfgoed: www.cultureelerfgoed.nl/duurzaam

8. De rol van het mandaat

De rol van het mandaat is van groot belang voor de werking van de democratie.

De rol van het mandaat is van groot belang voor de werking van de democratie.

De rol van het mandaat is van groot belang voor de werking van de democratie.

De rol van het mandaat is van groot belang voor de werking van de democratie.

De rol van het mandaat is van groot belang voor de werking van de democratie.

De rol van het mandaat is van groot belang voor de werking van de democratie.

De rol van het mandaat is van groot belang voor de werking van de democratie.

De rol van het mandaat is van groot belang voor de werking van de democratie.

De rol van het mandaat is van groot belang voor de werking van de democratie.

De rol van het mandaat is van groot belang voor de werking van de democratie.

De rol van het mandaat is van groot belang voor de werking van de democratie.

In 2022 zijn er afgezet tegen voorgaande jaren meer plannen afgehandeld in het mandaatoverleg, dat wordt gevoerd door WMC-lid Marco Scheren. Het gaat in het mandaat vooral om kleinschalige verzoeken, zoals dakkapellen, uitbreidingen, kleine wijzigingen aan monumenten of reclame-uitingen. Andersom worden sommige plannen uit de grote commissie terugverwezen naar het mandaatoverleg om de details te regelen. Daardoor ontstaat er in de grote commissie meer ruimte om zich te concentreren op de meer omvangrijke plannen.

In de coronaperiode heeft de gemeente Maastricht tijdelijk afgeweken van het terrassenbeleid. Om ondernemers te faciliteren tijdens deze moeilijke periode, werden de regels versoepeld en mochten de terrassen ruimer worden opgesteld. Inmiddels is de situatie weer normaal. Toch heeft de WMC gehoor gegeven aan de vraag van de burgemeester om binnen de grenzen van redelijkheid mee te denken over mogelijke uitbreiding van de oppervlakte van terrassen.

Daarbij speelt ook de Omgevingswet, die in januari 2024 wordt ingevoerd, een rol. In deze wet is 'ontmoeting' een van de centrale thema's.

In Maastricht heeft de WMC in 2022 samenwerking met deskundigen van de afdeling Ruimte en Stedenbouw gezocht naar een manier om maatwerk te leveren bij diverse aanvragen van ondernemers met een terras. Zo hebben de horecaondernemers van Basilica en Il Bacaro op het Vrijthof de mogelijkheid gekregen om beide hun terras met de helft uit te breiden naar de ruimte voor opticien Pearle. In de Smedenstraat is een terras toegestaan onder de bogen van deze straat en in de smalle Sporenstraat mag een ondernemer een gevelterras uitbaten met losstaande parasols, die in het geval van calamiteiten makkelijk kunnen worden verwijderd.



9. De rol van de vooruitgeschoven post

Bij sommige grote nieuwbouw- of herbestemmingsprojecten in de stad wordt een lid van de WMC aangewezen als ‘vooruitgeschoven post’, waar nodig schoof de voorzitter aan. Deze functie is bedoeld om in het voortraject het plan kwalitatief te bewaken.

Per type aanvraag wordt bekeken wie binnen de WMC het meest geschikt is om deze functie te vervullen alsmede de beschikbaarheid. Vanuit zijn deskundigheid als restauratiearchitect is Marco Scheren aangesteld als vooruitgeschoven post bij het Calvarieklooster (herontwikkeling van het monumentale klooster Calvariënberg naar 123 woningen), de Beyart (verbouwen van het kloostercomplex voor zorgwoningen) en de Walmuur. Bij de Walmuur was ook de voorzitter aanwezig in verband met de langdurige en complexe situatie.

Voor de Groene Loper, waar de afgelopen jaren tal van nieuwbouw verschenen, is vanuit de WMC Nick Ceulemans zes jaar lang de vooruitgeschoven post geweest. Wat betreft de Groene Loper was 2022 een scharnierjaar. Dat jaar waren er drie supervisors: twee vanuit de opdrachtgever en Nick Ceulemans vanuit de WMC/Projectbureau. Samen met de aannemer, architecten en stedenbouwkundigen is er een open dialoog gevoerd naar aanleiding van de veranderde marktomstandigheden. In andere gevallen heeft de discussie zich toegespitst op de grootte of het aantal appartementen en de materiaalkeuze, met name van de gevelbekleding.

Om tot een weloverwogen oordeel en een gezamenlijk gedragen visie te komen, zijn alle betrokkenen ter plaatse gaan kijken.

Voor de toekomst kunnen lessen worden geleerd uit het gegeven dat de vele verschillende architecten en opdrachtgevers aanvankelijk los van elkaar werkten, zonder dat er een overkoepelend masterplan was. Uiteindelijk is dat plan er wel gekomen en zijn de afzonderlijke onderdelen in etappes goedgekeurd.

De vooruitgeschoven post kan hierbij een doorslaggevende rol spelen: als vooruitgeschoven post bewaakt hij het overzicht en brengt hij een dialoog op gang tussen alle betrokkenen. Doordat hij van meet af aan deelneemt aan het proces, weet hij wat de valkuilen en problemen zijn en kan hij gericht meewerken aan een oplossing waar alle partijen mee kunnen instemmen.

10. Aanbevelingen

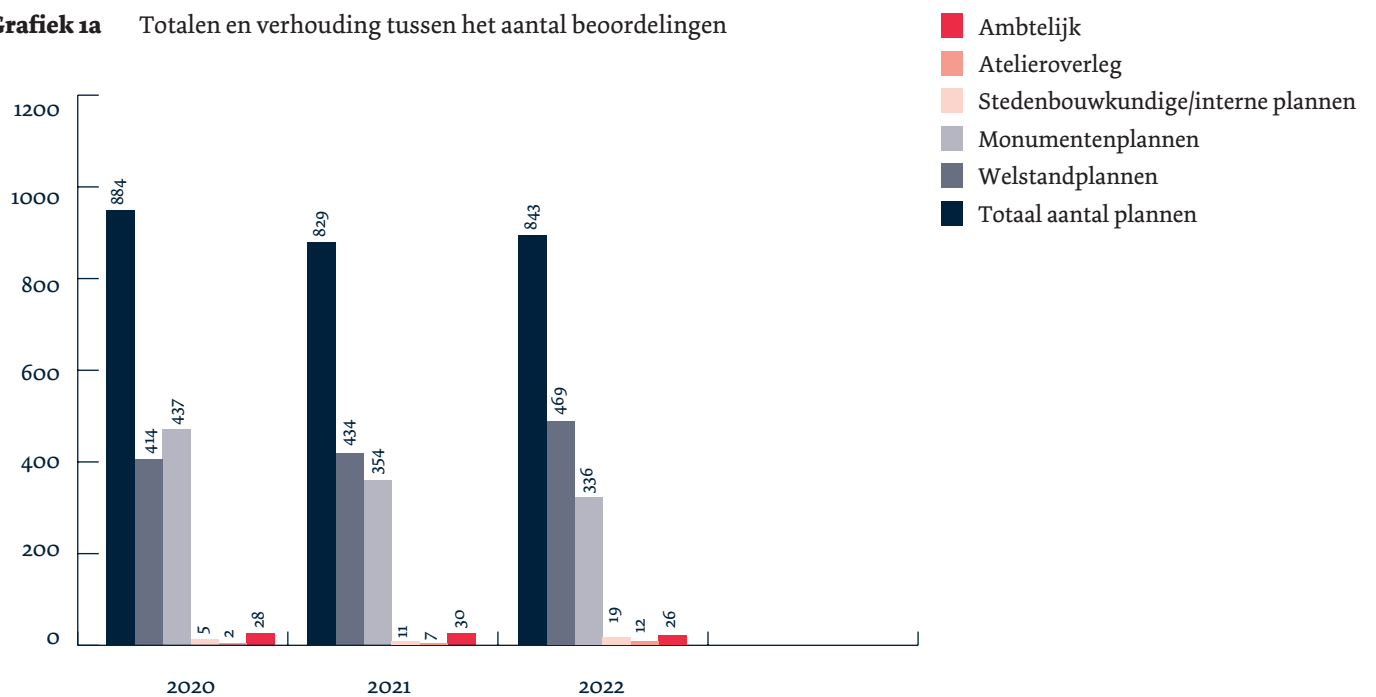
1. Het zou goed zijn om van de omgevingstafel een gestructureerd overleg te maken waar een integrale dialoog gevoerd wordt met alle partijen, inclusief initiatiefnemer, over de koers en kaders (ruimtelijk, architectonisch en programmatisch etc.) van een plan.
2. De restauratierichtlijnen, uit 2001, zullen bijgesteld moeten worden zodat ze werkbaar zijn. Ze zijn niet meer up to date. Ze dienen beter afgestemd te zijn op de vraag naar duurzaamheid en energietransitie, maar ook de transformatie en herbestemming van monumenten zijn belangrijke aspecten hierin. Dit kan in overleg met RCE en er wordt geadviseerd een onafhankelijke externe deskundige bij te betrekken.
3. De omgevingsvisie van Maastricht 2040 dateert uit 2020. Het verdient aanbeveling deze te actualiseren in 2023.

11. De WMC in cijfers

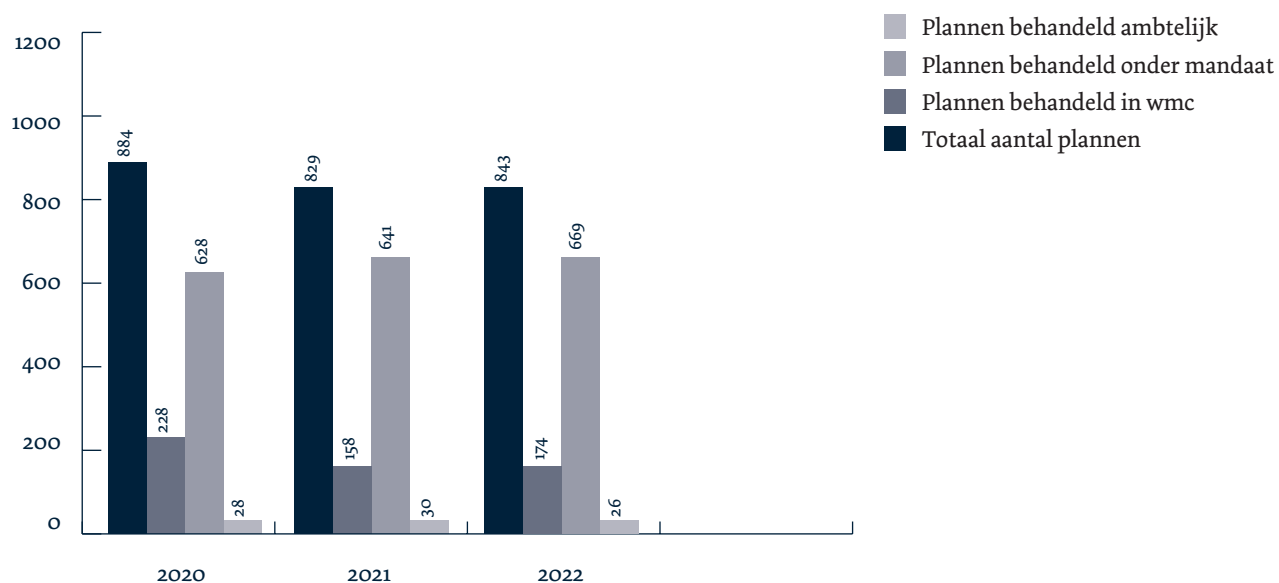
Tabel 1 Het aantal beoordelingen gedurende de periode 2020 t/m 2022

Verslagjaar	2020	2021	2022
Totaal aantal beoordelingen	884	829	843
Waarvan welstandsbeoordelingen	414	434	469
Waarvan monumentenbeoordelingen	437	354	355
Waarvan Ambtelijk afgehandeld	28	30	26
Waarvan Atelieroverleg	2	2	12
Waarvan stedenbouwkundig / interne plannen	5	11	19
Totaal aantal beoordelingen	884	829	843
Waarvan in de commissie	228	158	174
Waarvan per mandaat	628	641	669
Waarvan ambtelijk	28	30	26

Grafiek 1a Totalen en verhouding tussen het aantal beoordelingen



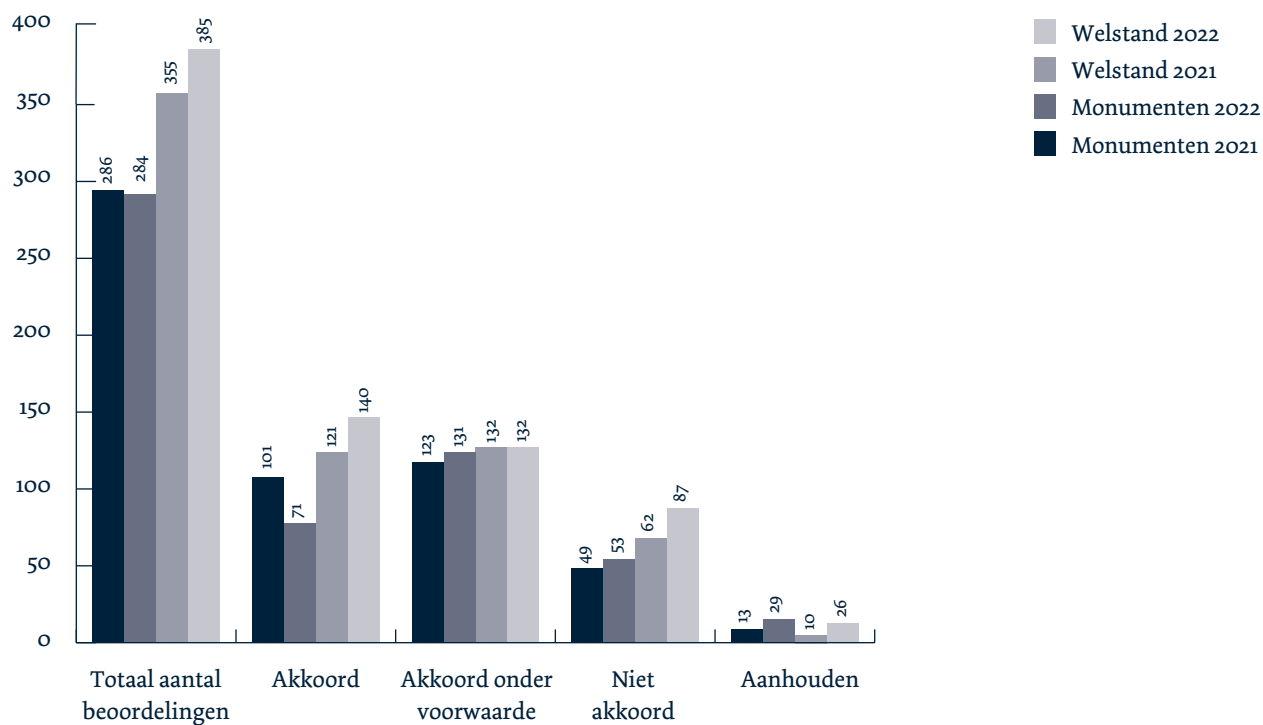
Grafiek 1b Totalen en verhouding tussen beoordeling in commissie, onder mandaat en ambtelijk



Tabel 2 Resultaten van de uitgebrachte adviezen onder mandaat 2021/2022

		Akkoord		Strijdig		Aanhouden		Totaal	
Welstandsplannen	2021	253	71%	62	17%	10	3%	355	100%
	2022	271	71%	87	23%	26	7%	385	100%
Monumentenplannen	2021	224	78%	49	17%	13	5%	286	100%
	2022	202	71%	53	19%	29	10%	284	100%
Totaal	2021	477	74%	111	17%	23	4%	641	100%
	2022	474	71%	140	21%	55	8%	669	100%
Toelichter en/of bouwplanoverleg								247	
Aantal vergaderingen								51	

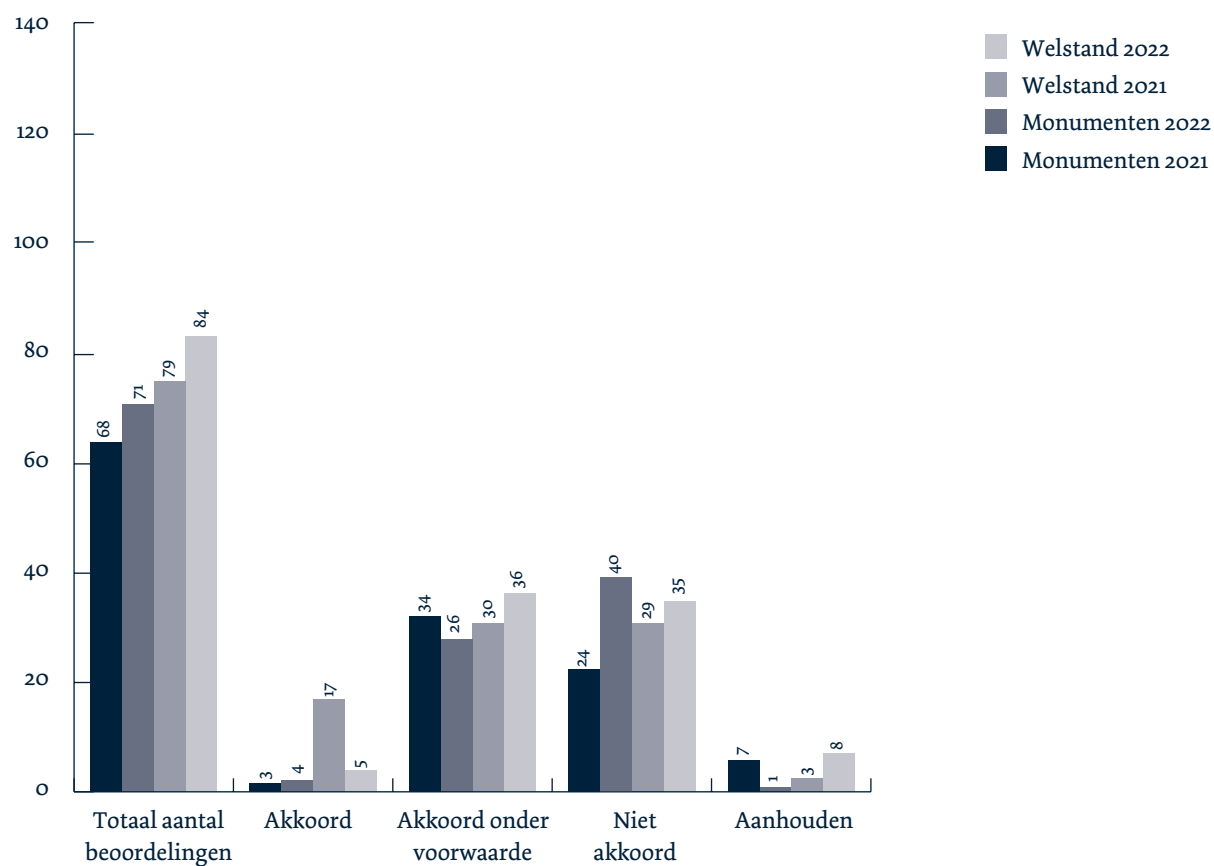
Grafiek 2 Verhouding uitgebrachte adviezen onder mandaat 2021/2022



Tabel 3 resultaten van de uitgebrachte adviezen in de WMC 2021/2022

		Akkoord		Strijdig		Aanhouden		Totaal	
Welstandsplannen	2021	47	59%	29	37%	3	4%	79	100%
	2022	41	49%	35	42%	8	10%	84	100%
Monumentenplannen	2021	37	54%	24	35%	7	10%	68	100%
	2022	30	42%	40	56%	1	1%	71	100%
Totaal	2021	84	57%	53	36%	10	7%	147	100%
	2022	71	46%	75	48%	9	6%	155	100%
Stedenbouwkundige / interne plannen	2021							11	
	2022							10	
Aantal vergaderingen								26	
Toelichter en/of bouwplanoverleg								169	
Andere vragen in commissie behandeld								12	
Bezwaar; heroverweging eerder advies								2	
Second opinion welstand								0	
Atelieroverleg								12	

Grafiek 3 Verhouding uitgebrachte adviezen in de commissie 2021/2022



Colofon

Uitgave

Jaarverslag 2022 van de Welstands-/Monumentencommissie, uitgebracht door de gemeente Maastricht.

Teksten

Dolf Dobbelaar
Meyke Houben
Ellen Snoeck

Fotografie

Rijnbout
Transformatie voormalige V&D

Archaris Architecture
Waalse kerk

Broekbakema
DSM

N-Architecten en UAU Collectiv / Bureau Boosten Rats / Studio Vinken
De Schegge

CB5
Achter de Oude Minderbroeders

SATIJNplus Architecten
Calvarieklooster

Wauben architects
Lofts Loods 5

Diederendirrix en SATIJNplus Architecten
Botermijn

Grafische vormgeving

Gemeente Maastricht

© Welstands-/Monumentencommissie, gemeente Maastricht

Alles in dit jaarverslag 2022 mag worden overgenomen met vermelding van de herkomst.

