



Gemeente Maastricht

Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Aanvrager: Bouwonderneming Goevaers & Znn. B.V. | Geva
Vastgoed
t.a.v. de heer P. Goevaers
Postbus 36
5680 AA BEST

Locatie: Boschstraat 76 en Batterijstraat 13-15-17 te
Maastricht

Omschrijving: het realiseren van een nieuw vijf-sterren hotel

Uw OLOnummer: 3816809
Onze referentie: 18-1639WB
Datum: 2 mei 2019

Aantal bijlagen: 47



DATUM
2 mei 2019

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 2.1.1.a Wabo)	6
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)	8
het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.g en/of h Wabo)	16
het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1.1.f of 2.2.1.b Wabo)	10
Voorschriften	17
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo)	17
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)	20
het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.g en/of h Wabo)	23
Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1.1.f of 2.2.1.b Wabo)	25
Aanbevelingen	28
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo)	28
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)	29
het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.g en/of h Wabo)	29
Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1.1.f of 2.2.1.b Wabo)	30



DATUM
2 mei 2019

Ontwerpbesluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 20 juli 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Bouwonderneming Goevaers & Znn. B.V. Het betreft het realiseren van een nieuw vijf-sterren hotel aan Boschstraat 76 en Batterijstraat 13-15-17 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 18-1639WB.

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 h Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1 lid 1 onder f en 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,


M. Carta
Medewerkster Vergunnen Wabo



DATUM
2 mei 2019

Zienswijze

De aanvraag en het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 3 mei 2019 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.

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



DATUM
2 mei 2019

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 20 juli 2018 ingediend door AMA Group Associated Architects namens Bouwonderneming Goevaers & Znn. B.V.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het realiseren van een nieuw vijf-sterren hotel. 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 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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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 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
2 mei 2019

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 Centrum. De aangevraagde bouwactiviteit is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. 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.

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 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 en het monumentenbeleid.

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerper dhr. R. Graven en uitvoerig met hem besproken.

Ter beoordeling liggen voor ingrepen in het Rijksmonument en aanpassingen aan de nieuwbouw te weten: varianten voor het maken van een borstwering in de voorgevel, varianten voor de gevelopeningen aan de straatzijde van de opbouw en het achterwege laten van de lift in de doorgang.



DATUM
2 mei 2019

Na gedachtewisseling kan de commissie akkoord gaan met de voorkeursvariant optie C voor de ramen van de opbouw en de variant 1A voor de borstwering. Met het weglaten van de lift in de gang op de begane grond in de nieuwbouw en het in het doorzicht plaatsen van bomen op de binnenplaats wordt tegemoetgekomen aan de opmerking van de commissie dat het doorzicht tussen de poort Boschstraat en de poort Batterijstraat nog geoptimaliseerd zou moeten worden.

Het plan voldoet in hoofdopzet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg. Voor de verdere uitwerking van de aanpassingen in het monument wordt afgesproken dat de voorstellen in het mandaatoverleg samen met Cultureel Erfgoed wordt beoordeeld.

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.

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
2 mei 2019

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 aanvraag betreft het realiseren van een hoogwaardig hotel in het segment 'vijf sterren plus' met 56 kamers aan de locatie Boschstraat 76 (huidige LIOF-gebouw) en de woningen aan de Batterijstraat 13, 15 en 17.

De aangevraagde activiteit is in strijd met het geldende bestemmingsplan Centrum. In het geldende bestemmingsplan 'Centrum' heeft de locatie deels de bestemming 'Centrum' (Boschstraat 76) en deels de bestemming 'Wonen' (Batterijstraat, tot en met het binnenterrein).

Gronden met de bestemming 'Centrum' zijn bedoeld voor detailhandel, publieksaantrekkende dienstverlening, horeca 1 - 5, kantoren met baliefunctie, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen enz. De toegelaten horecafuncties zijn nader gespecificeerd per soort gebied. Het plangebied valt onder Horeca- overig Centrum (C), wat betekent dat bestaande hotels zijn toegestaan, maar nieuwvestiging niet mogelijk is (artikel 4.1 en 29.3 van de voorschriften van het bestemmingsplan Centrum).

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor woondoeleinden en deels kantoorfuncties. De toegelaten horecafuncties zijn nader gespecificeerd per soort gebied. Het plangebied valt onder Horeca- overig Centrum (C), wat betekent dat bestaande hotels zijn toegestaan, maar nieuwvestiging niet mogelijk is (artikel 17.1 en 29.3 van de voorschriften van het bestemmingsplan Centrum).

Daarnaast is nieuwbouw ter plaatse niet toegestaan, met uitzondering van herbouw en wordt de bestaande goothoogte (7 meter) overschreden door de nieuwbouw. (artikel 17.1 en 17.2.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan Centrum).

Project afwijkingsbesluit

Op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef, onder a, onder 3^o van de Wabo kan de gevraagde omgevingsvergunning bij strijd met het bestemmingsplan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke Onderbouwing Grand Hotel Maastricht' d.d. "19 juli 2018" (inclusief bijlage) maakt als zodanig deel uit van de motivering van het besluit. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid ingegaan op de ontwikkeling, de toets aan het gemeentelijke hotelbeleid en de gevolgen van het project voor de omgeving.

Ook is een meldingnotitie vormvrije m.e.r. boordeling door de initiatiefnemer ingediend. Hieruit blijkt, dat de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten van het project, niet zodanig van invloed op het milieu zijn, dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

Maastricht telt circa 2000 hotelkamers waarvan 80 procent in het viersterren segment. Daarmee is Maastricht qua aantal hotelkamers in één adem te noemen met de grotere steden zoals Den Haag, Rotterdam en Utrecht en is het verblijfstoerisme, zowel zakelijk als recreatief een sterke economische pijler. Een kwalitatief goede hotelmarkt is dan ook in het grootste belang voor de stad Maastricht.



DATUM
2 mei 2019

Op dit moment bestaat er slechts één 5-sterren hotel (hoogste segment) in Maastricht, waardoor het concept voor meer diversiteit en kwaliteit in het hotelaanbod zal zorgen. De omvang en het luxeniveau van de kamers, de beoogde kwaliteit en inrichting/ontwerp van de faciliteiten alsmede de aanvullende services zijn absoluut hoogwaardig en onderscheidend. Dit betekent dat een substantieel aantal nieuwe zakelijke en toeristische hotelgasten voor Maastricht en omgeving zullen worden aangetrokken.

De initiatiefnemer heeft zichzelf ten doel gesteld om het mooiste vijfsterren hotel van Europa te worden. Vandaar het begrip 5-sterren-plus cq specifiek hoogwaardig niveau. Het is een uniek initiatief dat in vele opzichten een opsteker, maar zeker een uitdaging en stimulans biedt voor de stad Maastricht en een meerwaarde voor de Maastrichtse binnenstad.

De haalbaarheid van een nieuw hotel moet, volgens het hotelbeleid, worden aangetoond met een haalbaarheidsstudie. Voor dit hotel is daarom een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. De haalbaarheidsstudie is beoordeeld en de conclusie is dat de studie de checklist met een positief resultaat heeft doorlopen.

Het exploiteren van het hotel onder de vlag van een grote internationale keten kan positief bijdragen aan het gewenste specifieke hoogwaardige niveau.

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



DATUM
2 mei 2019

het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1 lid 1 onder f en 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.

Gemeentelijk monument

De aanvraag heeft betrekking op het verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument als bedoeld in de Erfgoedverordening, of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk monument als hiervoor bedoeld op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Dit is geregeld in artikel 2.2, lid 1, sub b onder 1^o en 2^o van de Wabo juncto artikel 3, lid 2 onder a en b van de Erfgoedverordening.

Toetsing

Op grond van het bepaalde in artikel 2.15 van de Wabo en het bepaalde in artikel 3, lid 3 van de verordening 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 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 en het monumentenbeleid.

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerper dhr. R. Graven en uitvoerig met hem besproken.

Ter beoordeling liggen voor ingrepen in het Rijksmonument en aanpassingen aan de nieuwbouw te weten: varianten voor het maken van een borstwering in de voorgevel, varianten voor de gevelopeningen aan de straatzijde van de opbouw en het achterwege laten van de lift in de doorgang.

Na gedachtewisseling kan de commissie akkoord gaan met de voorkeursvariant optie C voor de ramen van de opbouw en de variant 1A voor de borstwering. Met het weglaten van de lift in de gang op de begane grond in de nieuwbouw en het in het doorzicht plaatsen van bomen op de



DATUM
2 mei 2019

binnenplaats wordt tegemoetgekomen aan de opmerking van de commissie dat het doorzicht tussen de poort Boschstraat en de poort Batterijstraat nog geoptimaliseerd zou moeten worden.

Het plan voldoet in hoofdopzet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg. Voor de verdere uitwerking van de aanpassingen in het monument wordt afgesproken dat de voorstellen in het mandaatoverleg samen met Cultureel Erfgoed wordt beoordeeld.

Advies Rijksdienst voor Cultureel erfgoed:

De werkzaamheden betreffen de herbestemming en transformatie van deze voormalige hotelschool tot luxe hotel. Het plan behelst een verbouwing en restauratie van het monument en een nieuwbouwplan gelegen aan de achterzijde van het complex. Dit nieuwbouwplan valt buiten het bestek van mijn advies.

Voor het pand zijn ook restauratiewerkzaamheden voorzien. Deze juich ik uiteraard van harte toe omwille van de instandhouding van de monumentale waarden. Bij de ingedende stukken ontbreekt echter nog een gebrekentekening en onderliggend restauratieplan/bestek. Deze informatie zie ik graag te zijner tijd in de definitieve aanvraag van u tegemoet om het plan op zijn merites te kunnen beoordelen.

Gelet op het monument en de ingreep heb ik de volgende aspecten meegewogen:

- o De registeromschrijving van bovengenoemd rijksmonument (www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl)
- o Aanvullende waardestelling/bevindingen naar aanleiding van het bezoek van mevrouw A. Vos mijn dienst op 25 april jl.
- o Bouwkundige, bouwhistorische en architectuurhistorische aspecten
- o Architectonische aspecten (nieuwbouw)
- o Ruimtelijk-stedenbouwkundige aspecten
- o Duurzaamheid
- o Functie/herbestemming/bestemmingplan
- o Het gebruik van het monument (artikel 2.15 van de Wabo)
- o Is er met een minder zware ingreep hetzelfde te bereiken?
- o Overig: het ingediende concept-plan is nog niet compleet. Voor de voorgenomen restauratiewerkzaamheden ontbreekt de onderlegger (herstelplan/bestek)

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt.

Allereerst wil ik u graag complimenteren dat in afmeting toch omvangrijke monumentale complex een passende nieuwe bestemming is gevonden, die bovendien de aanwezige waarden recht doet. Het complex kent een, ook voor de Maastricht, interessante cultuurhistorie, van onder meer herberg en befaamd restaurant, waarvan de laatste decennia worden gekenmerkt door het gebruik als ook in den lande bekende hotelschool. Alhoewel het pand door dit gebruik op onderdelen ingrijpend is verbouwd, is vooral de begane grond met de twee grote, fraai gedecoreerde zalen (neo-empire) en de doorrijpoort nog vrijwel gaaf bewaard gebleven. Verder zijn met name de monumentale en fraaie trap en op de verdieping op diverse plekken waardevolle interieuronderdelen behouden.

Het voorliggende plan betreft de herbestemming tot hotelfunctie voor het luxe segment, waarbij een aantal kamers intern wordt verbonden en voorzien van toilet en natte cel. Daartoe worden een extra lift, ingrepen voor diverse voorzieningen en een aantal doorbraken en aanpassingen gerealiseerd, waarbij zowel de structuur van het pand als de diverse monumentale interieuronderdelen integraal bewaard blijven. Ik vraag graag uw aandacht voor het aanbrengen van alle het benodigde aan- en afvoerleidingen respectievelijk elektra ten behoeve van de nieuwe voorzieningen. Ook de voorziene ingrepen voor wand- en vloerisolatie verdienen zorgvuldigheid, zodat bij de uitvoering van de werkzaamheden geen, of in elk geval zo min mogelijk, waardevol historisch materiaal verloren gaat.



DATUM
2 mei 2019

In het dak is aan de voorzijde voorzien de dakkapellen terug te brengen zoals deze bekend zijn uit historisch dan wel oud fotomateriaal. Op zich heb ik geen bezwaar tegen het terugbrengen van deze kapellen. Wel verdient het aanbeveling de nieuwe kapellen als herkenbare reconstructie uit te voeren. Dat wil zeggen ofwel een historische vormtaal met moderne materialen, ofwel een moderne vormtaal met juist historische uitmontering te kiezen.

Op hoofdlijnen bestaan er geen overwegende bezwaren tegen de uitvoering van deze werkzaamheden mits deze met behoud van het historisch bouwmateriaal en zoveel mogelijk reversibel worden uitgevoerd. Het is belangrijk eventuele waardevolle interieuronderdelen die nu nog aan het oog worden onttrokken, maar bij de uitvoering van het werk worden blootgelegd, goed te documenteren en waar dit kan in situ te behouden.

De beoogde ingreep om aan de achterzijde het hotel te verbinden met de achtergelegen nieuwbouw via en door de tuin vraagt om nadere studie. Het verdient sterke aanbeveling de tuin ook als groene binnentuin in te richten en de bestaande deuropeningen aan de achterzijde indien nodig open te zetten, maar wel zoveel mogelijk in tact te laten. Het optisch verbinden van de grote zaal met de binnentuin zal deze extra cachet verlenen.

Met name het realiseren van de benodigde nieuwe lift heeft veel impact op de interieurwaarden, zowel fysiek in de vorm van doorbraken door de historische balkenlaag met plafonds respectievelijk vloeren, als optisch als de lift in het trappenhuis wordt gerealiseerd. Tijdens het genoemde bezoek ter plaatse passeerden beide opties de revue. Omdat nog nadere studie van de plafonds nodig is, was het lastig al een definitieve keuze te maken. En beide posities hebben hun voor- en nadelen. Vanwege het mogelijke verlies aan historisch bouwmateriaal, lijkt er een lichte voorkeur voor de lift in het trappenhuis. Maar ook hiervoor zijn ingrepen in de fraaie balustrade nodig. Omwille van de duurzame nieuwe bestemming stem ik in met het aanbrengen van een nieuwe lift, mits deze zorgvuldig en met zo min mogelijk verlies aan historisch bouwmateriaal wordt gerealiseerd. Graag verneem ik te zijner tijd van voor welke plek uiteindelijk wordt gekozen en waarom.

Voor wat betreft de beide zalen op de begane grond vraag ik uw aandacht voor een gedegen kleur historisch en bouwtechnisch onderzoek om respectievelijk het kleurenpalet en de restauratiebehoefte en -methode in kaart te brengen. Gezien het beoogde nieuwe gebruik en de bijzondere monumentale interieurwaarden, verdient het aanbeveling voor de toekomstige omgang met deze ruimtes een zogenaamd 'Book for good housekeeping' op te stellen. Bij het uitvoeren van het kleur historisch onderzoek kan mogelijk gebruik worden gemaakt van studenten van de SRAL te Maastricht. Daarmee krijgt het project tegelijk een educatieve loot aan de stam.

Inmiddels zijn de aangepaste plannen en uitwerking hiervan opnieuw voor advies voorgelegd aan de Rijksdienst voor cultureel erfgoed.

Beoordeling Cultureel erfgoed:

Het voorliggende initiatiefplan heeft betrekking op een tweetal objecten. Aan de Boschstraat zijde zal het voormalige onderkomen van de Industriebank LIOF (nr. 76), in combinatie met het drieledige object aan de Batterijstraat zijde – met nummers 13, 15 en 17 – herbestemd worden tot een hotel. Om een voldoende hoeveelheid aan kamers te kunnen realiseren, in relatie tot de haalbaarheid van het hotel, wordt voorgesteld om het object aan de Batterijstraat zijde volledig te slopen en te vervangen door een veel grotere nieuwbouw.

BATTERIJSTRAAT (MPE – Dominant)

Vanuit de algemene restauratie richtlijnen: "Behoud gaat voor vernieuwen" en "Respect voor historische structuren" zou het geheel slopen van een gemeentelijk monument (formeel) een strijdigheid tot gevolg hebben. Bij een nadere bestudering van dit specifieke monument, ten tijde van



DATUM
2 mei 2019

een rondgang ter plaatse (datum 19-01-2017), werd echter al snel duidelijk dat de bouwhistorische en monumentale waarde(n) alhier lager zijn, dan mogelijk gedacht werd ten tijde van het aanwijzen tot gemeentelijk monument.

Hierdoor behoren aanpassingen of zelfs algehele nieuwbouw tot de mogelijkheden.

Bij nadere bestudering van exterieur alsook het interieur kan geconcludeerd worden dat de monumentale kwaliteiten en dito waarden van dit object (lees: Batterijstraat 13-15-17) zeer beperkt tot zelfs verwaarloosbaar zijn. Het totale object is door een verbouwing in 1992 drastisch gewijzigd, waardoor er geen enkele historische afwerking meer als zodanig in het interieur aanwezig is. Ook de historische structuren zijn 'slechts' beperkt tot enkele wanden en vloervelden, en het is hierbij maar zeer de vraag in hoeverre ook hier het materiaal werd gewijzigd en dus enkel de positie een (positieve) monument-waarde bezit. Ook het dak werd in deze meest recente bouwfase geheel gewijzigd en voorzien van geïsoleerde dakplaten met nieuwe dakpannen. Het is hier dan ook enkel de (Mansarde) kapvorm die als historisch element behouden bleef.

Door de plattegrond van de ontwerptekening uit 1901 te vergelijken met de contouren van de bebouwing uit 1830 wordt o.a. zichtbaar dat de positie van de achtergevel (lijn) in 1901 werd afgeleid van een voorganger. Of dit enkel de positie betreft of dat er daadwerkelijk ook materiaal behouden bleef is onbekend. In de huidige opzet is deze lijn daarentegen volledig uit 'beeld' verdwenen.

De voorgevel lijkt in eerste instantie nog in een oorspronkelijke of authentieke staat te verkeren. Bij een nadere bestudering hiervan blijkt dit echter niet het geval. Het gehele muurwerk ter hoogte van de begane grond werd, naar alle waarschijnlijkheid tijdens de bouwcampagne in 1992, namelijk reeds geheel nieuw opgetrokken. De steen die hierbij werd gebruikt betreft een strakke (strengpers) baksteen, terwijl voor het muurwerk ter hoogte van de verdieping een grilligere (veldbrand) baksteen gebruikt werd. Verder werden de van oorsprong aanwezige kunststenen aanzet- en sluitstenen, bij de gevelopeningen op begane grond niveau, niet teruggebracht.

Gedurende de verbouwing van 1992 werden ook alle gevelkozijnen vernieuwd, echter zónder behoud van enige monumentale detaillering en voorzien van thermische beglazing en ventilatieroosters.

Het muurwerk ter hoogte van de verdieping werd in het verleden ook op een 2-tal posities aangepast. Door het vergelijken met de oorspronkelijke vergunningstekening wordt namelijk zichtbaar dat de gevelopzet van 8 verticale vensterassen 'verdunt' werd naar de huidige 5 verticale assen. De posities van de oorspronkelijke gevelopeningen werden dichtgemetseld, welke als bouwsporen in het huidige muurwerk duidelijk afleesbaar zijn.

De achtergevel (lees: binnenplaatszijde is oostgevel) werd in deze zelfde bouwfase (1992) tevens op een drastische manier gewijzigd en qua architectuurstijl vrijwel onherkenbaar aangepast. De positie van de huidige achtergevel vormt bovendien geen afgeleide van het ontwerp c.q. opzet uit 1901, maar wel deels van de oudere voorganger uit 1830.

Zowel het dakpakket alsook de dakkapellen, aan voor- en achtergevelzijde, werden in 1992 geheel vernieuwd. Aan het voorste dakvlak werd tevens 1 dakkapel toegevoegd, of het achterdakvlak van oudsher was uitgerust met dakkapellen is onbekend. Van het dak bleven wel de Mansarde dakvorm, het kapsant en sporen gehandhaafd.

In het interieur zijn enkele historische wanden / structuren – vanuit het ontwerp uit het jaar 1901 – als zodanig nog herkenbaar aanwezig. Of zich dit beperkt tot enkel de positie of dat ook het materiaal behouden bleef is onbekend.

Geconcludeerd kan worden dat in 1992 getracht werd om de aanpassingen door te voeren in lijn met het oorspronkelijke c.q. historische architectuurbeeld. Dit werd daarentegen op een dusdanige wijze gedaan dat dit de monumentale waarden, inzake dit totale object, ingrijpend én op een (behoorlijk) negatieve wijze hebben beïnvloed. Vanuit deze redenering kan ingestemd worden met algehele sloop.



DATUM
2 mei 2019

BOSCHSTRAAT (Rijksmonument)

Het object aan de Boschstraat zijde werd van oorsprong gevormd door vier afzonderlijke objecten en in de eerste helft van de negentiende eeuw (XIXA) reeds samengevoegd. De functie groeide uit van herberg tot het hotel waarvan de naam nu nog op de voorgevel afleesbaar is: "Grande Maison du Levrier & de L'aigle Noir". Omstreeks 1957 werd dit object getransformeerd en in gebruik genomen als Hotelvakschool en omstreeks 1976 tot kantoorgebouw. Het hernieuwd herbestemmen c.q. terugbrengen tot een hotel vormt vanuit de redenering dat dit totale object vele decennia als zodanig reeds gefunctioneerd heeft dan ook tot de mogelijkheden.

Op een aantal plekken worden bestaande sparingen, in de vorm van deuropeningen in voormalige c.q. oorspronkelijke perceelscheidende muren, gedicht of juist nieuw ingebroken. In de tekeningen is uitgewerkt op welke wijze dit ten uitvoering gebracht zal gaan worden. Bij bestaande openingen blijven aanwezige monumentale kozijnen (inclusief paneeldeuren en architraaflijsten) gehandhaafd en reversibel gedicht, en nieuwe sparingen worden afgewerkt met deurlijsten in eenzelfde historische detaillering overeenkomstig bestaand. Vanuit oogpunt van monumentenzorg wordt deze aanpak onderschreven en positief geadviseerd. Ditzelfde geldt voor de aanpak m.b.t. de aanpak rondom het behouden / dichtzetten van de dubbele deurverbindingen.

Ten aanzien van de nieuwe sparingen de opmerking dat deze zich vooral bevinden in de perceel-scheidende muur tussen de panden met nummers 19 en 20 (huisnummering van halverwege de achttiende eeuw, zie Bouwhistorisch verkenning). Op de 1^e en 2^e verdieping worden er 3 openingen ter grootte van een deurkozijn ingebroken, en op de zolderverdieping wordt centraal in de scheidingsmuren een grotere opening gerealiseerd ter inbreng van een middengang (overeenkomstig ondergelegen verdiepingen). Naar aanleiding van een eerder advies is nader licht-destructief onderzoek uitgevoerd, in de vorm van het plaatselijk verwijderen van de stuclaag, naar de opbouw van deze wanden. In combinatie met archieftekeningen werd getracht om doorgangen uit het (verre) verleden op te sporen c.q. aan te treffen. Aanpassingen en verbouw werkzaamheden uit eerdere bouwfasen hebben echter tot verstoringen geleid waardoor dit niet overal gelukt is. De openingen die nu voorgesteld worden zijn bevinden zich op posities die zijn af te leiden uit archiefstukken en bovendien beperkt van omvang zijn óf waar het oorspronkelijk / authentiek materiaal in een eerdere bouwfase reeds werd vervangen c.q. aangepast. Met deze ingreep kan vanuit deze redenering dan ook ingestemd worden.

De meest ingrijpende aanpassing c.q. verstoring zal gevormd worden door de inpassing van een lift. Het inbrengen van deze lift, van kelderniveau t/m de zolderverdieping, is gewenst c.q. nodig vanuit de exploitatie en mindervalide toegankelijkheid. In een eerdere planfase werden hierbij 2 mogelijke posities onderzocht met de vraag welke de minste aantasting van het monument tot gevolg zou hebben, zowel vanuit het fysieke aspect alsook vanuit het zichtbare aspect. Op basis van dit onderzoek is niet gekozen voor het plaatsen van een (glazen) liftschacht in het trappenhuis, maar in een ruimte aangrenzend aan het trappenhuis (bestaande ruimte 0.8).

Bij bestudering van de voorgestelde positie kan geconcludeerd worden dat dit een doorboring van 4 vloervelden tot gevolg heeft. Allereerst het (mergelstenen) keldergewelf met een hoge monumentale waardering (cat.1), het plafond op begane grond niveau met een hoge waardering (waarbij opgemerkt dient te worden dat het zichtbare plafonddeel waar de lift doorheen gaat geheel vlak is) en plafonds op de verdiepingen met een indifferente monumentwaarde (cat.3).

De maximale afmeting van de alhier in te passen lift werd bepaald door de aanwezige hoofddrag-constructie. In een eerder advies van cultureel erfgoed werd namelijk aangegeven dat met dit voornemen ingestemd zou kunnen worden onder voorwaarde dat de sparingen tot een minimum beperkt blijven én deze geen doorkruisingen van of aanpassingen aan de hoofddragconstructie tot gevolg hebben. De liftpositie werd daarom nader in het werk geïnspecteerd door plaatselijk



DATUM
2 mei 2019

'kijkgaten' te maken in plafonds en vloeren om de exacte opbouw van de 'verborgen' vloer / plafondopbouw te kunnen achterhalen. De doorboring van het plafond op begane grond en eerste verdiepningsniveau hebben tot gevolg dat er monumentale plafonds – in de vorm van restanten van spelderplafonds – deels verloren gaan, de verdiepingen daarboven zijn van recentere opbouw en doorboring heeft geen aantasting van waarden tot gevolg.

Vanuit de algemene restauratie richtlijn: "Respect voor historisch materiaal" zal het doorboren van het monumentale keldergewelf en spelderplafonds een strijdigheid opleveren. Doordat de verdere planvorming echter op een zeer zorgvuldige wijze tot stand wordt gebracht, met een zo optimaal respect voor het monument, wordt met dit voornemen desondanks ingestemd.

Ter verhoging van thermische kwaliteiten wordt voorgesteld om aan de interieurzijde van voor- en achtergevel een geïsoleerde voorzetwand aan te brengen. Allereerst kan opgemerkt worden dat het toepassen van voorzetwanden onmiskenbaar een opdikking (ca. 120mm) van de wanden aan de binnenzijde tot gevolg zal hebben. Bij de ruimtes / hotelkamers op de verdiepingen zal dit een aantal ruimtes heeft dit vermoedelijk zelfs tot gevolg dat (monumentale) onderdelen als parketvloeren, lambriseringen, muurschilderingen en plafondlijstwerk in de verdringing komen, aan het zicht onttrokken worden of aangepast moeten worden. Alvorens dit te kunnen beoordelen dient per ruimte inzichtelijk gemaakt te worden welke aanpassingen / consequenties dit met zich meebrengt. Daarnaast dient een bouwfysische berekening aangeleverd te worden waaruit blijkt dat dit (op termijn) geen nadelige gevolgen kan en zal hebben voor het monument.

Per hotelkamer zal een separate badkamer / 'natte cel unit' ingebouwd gaan worden, bij het merendeel van de badkamers zal de badkuip hierbij vrij in de ruimte geplaatst worden. Doordat douche en toiletruimte iets verhoogd uitgevoerd worden kunnen leidingen verslept worden in de richting van (bestaande) schachten en in het verleden opgehoogde vloeren.

Vanwege brandwerendheidseisen worden aanpassingen aan een hoeveelheid bestaande paneeldeuren voorgesteld. Al deze deuren zijn afkomstig uit bouwphase VII (XXd), omdat deze qua vormgeving en detaillering een afgeleide vormen van nog aanwezige 19^{de} eeuwse deuren bezitten deze een positieve monumentwaarde (cat.2). Tegen het aanpassen van de deuren zoals voorgesteld bestaan in principe geen bezwaren.

Aan de Boschstraat zijde wordt voorgesteld om de bestaand aanwezige dakkapellen te vervangen door eigentijds vormgegeven exemplaren. Hierbij is getracht om qua positie de dakkapellen op hun meest authentieke / oorspronkelijke plek terug te plaatsen. Het dak werd in een eerdere bouwphase reeds geheel vernieuwd, bezit een indifferente monumentwaarde (cat.3), dus dit heeft geen aantasting tot gevolg. Doordat het achterhalen van de exacte historische / authentiek detaillering niet mogelijk blijkt vanwege het ontbreken van de benodigde archiefstukken (details), en bovendien verwacht wordt dat de dakkapellen niet alle 5 eenzelfde detaillering gehad zullen hebben, wordt met dit voorstel ingestemd.

Met de voorliggende en zorgvuldige planvorming t.a.v. het Rijksmonument kan op hoofdlijnen worden ingestemd, onder voorwaarde dat de plannen nader uitgewerkt worden conform het advies van cultureel erfgoed van de gemeente Maastricht.

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.



DATUM
2 mei 2019

Gelet op het voorgaande kan de gevraagde omgevingsvergunning (onder voorwaarden) worden verleend. het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder g en/of h Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het slopen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder h van de Wabo (in een beschermd stads- of dorpsgezicht). Een dergelijke aanvraag kan op basis van artikel 2.16 Wabo worden geweigerd indien niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

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
2 mei 2019

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 (18-1639WB) 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 (18-1639WB) 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 strikt en onverwijld worden opgevolgd.



DATUM
2 mei 2019

7. 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 en de resultaten uit te werken.

Het plan voor uitbreiding van het hotel aan Boschstraat 76 houdt in dat er bodemverstoring zal plaatsvinden. Met name voor de ondergrondse sloop van de panden aan de Batterijstraat (kelders), de uitbreiding van het nieuw te bouwen pand op deze locatie en de verdiepte verbinding tussen de panden aan de Batterijstraat en de Boschstraat op kelderniveau die het gehele tussenliggende terrein beslaat.

Omdat de planlocatie binnen de historische stadskern van Maastricht (archeologische zone A) ligt, is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden noodzakelijk. Op geringe diepte onder de huidige bestrating kunnen Middeleeuwse sporen en resten aangetroffen worden en de mogelijkheid bestaat dat er resten van het voormalige Armenkerkhof in de ondergrond bewaard zijn.

Alle bodemverstorende werkzaamheden zullen voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek in de vorm van een archeologische opgraving. De sloopwerkzaamheden die plaats zullen vinden voor het verwijderen van de 19e eeuwse kelders aan de Batterijstraat dienen samen te gaan met een archeologische begeleiding. De programma's van eisen voor deze onderzoeken zullen worden opgesteld door de archeologen van Team Ontwerp, Gemeente Maastricht, het veldwerk dient te worden uitbesteed. Zowel het veldwerk als de uitwerking van de resultaten daarvan zijn voor de rekening van de verstoorder.

Met eventuele vragen kunt u contact zoeken met de opsteller van dit advies op 043-3505845 of via anne.brakman@maastricht.nl.

8. 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.
9. Het werkterrein moet, vanaf het tijdstip van aanvang van de werkzaamheden en gedurende de bouwtijd, van de openbare weg worden afgescheiden middels een op aanwijzing van Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) te plaatsen schutting met een hoogte van minimaal 2.00 meter, samengesteld uit aaneengesloten geschaafde houten delen of gelijkwaardig. De terreinafscheiding dient te worden voorzien van een valbord met een breedte van 0.75 meter, samengesteld uit aaneengesloten houten delen of gelijkwaardig waarvan geen deel lager is aangebracht dan 2.00 meter boven het aansluitende terrein.



DATUM
2 mei 2019

10. Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, mag - onverminderd het in de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het bouwen bepaalde - niet worden begonnen alvorens door of namens het bevoegd gezag voor zover nodig:

- het straatpeil is aangegeven;
- het bouwpeil is aangegeven;
- de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.

Het uitzetten van de maatvoering dient te gebeuren door de toezichthouder van Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht.

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;
- Plan van aanpak restauratie spelderplafonds ruimte 1.14.
- Consequenties voorzetwand inzichtelijk maken per ruimte en bouwfysische berekening.
- Uitwerking / positionering leidingverloop en specifiek 'oversteek' begane grond.
- Constructieve aanpassingen vanwege positionering bad midden in hotelkamer(s)
- Aanpassingen vloeren en/of plafonds m.b.t. verhogen geluid- / brandwerendheid
- Opdikking paneeldeuren i.r.t. WBDBO eisen.
- een terrein-afwerkingsplan (tweevoud)
- een terrein-inrichting en -ketenplan (drievoud)
- een bouwveiligheidsplan
- een sloopveiligheidsplan;
- Definitieve PVE Brandmeld- en ontruimingsinstallatie.

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.



DATUM
2 mei 2019

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 (18-1639WB) 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 (18-1639WB) 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. Geluid: uitgangspunt is laden en lossen aan de zijde van de Batterijstraat. De maatregelen om geluidhinder te minimaliseren zijn:
 - laden en lossen gemiddeld 3x per dag,
 - toepassing van venstertijden voor laden lossen tussen 9 en 11 uur
 - alleen gebruik van reguliere bestelbussen
 - gebruik van steekwagens en karretjes met rubberen wielen
6. Bodem. Op basis van de huidige onderzoeksgegevens kan (nog) niet worden bepaald wat de omvang van de hoeveelheid sterk verontreinigde grond kleiner is. Dit zal moeten worden aangetoond middels een nader onderzoek. Bij grondverzet in meer dan 25 m3 sterk verontreinigde grond is een procedure op grond van de Wet bodembescherming (BUS of Saneringsplan) noodzakelijk.
7. Vergunninghouder is verplicht het hotel te exploiteren conform de conceptuele uitgangspunten zoals aangegeven in de aanvraag, meer in het bijzonder in de ruimtelijke onderbouwing, zijnde een monumentaal, klassiek, en luxury upscale ingericht hotel in het absolute topsegment vijfsterren plus, met historische rijkdom en benaming "Grand Hotel Du Levrier et de l'Aigle Noir (dagelijkse naam Grand Hotel Maastricht). Grand Hotel Maastricht omvat 56 kamers, waarvan 9 Suites van minimaal 50m2 en 47 Prestige kamers van minimaal 35m2 met een uitvoeringsniveau en interieur welke voldoet aan de hoogste kwaliteits- en design eisen, high tech voorzieningen, niveau luxury upper upscale. Het hotel beschikt over drie bovenregionale congres-, en vergaderruimten geschikt voor 10 tot 50 gasten, welke worden voorzien van de huidige en toekomstige "cutting-edge" technologie en design, een luxury upscale Bar, dat professioneel advies door sommeliers aanbiedt, een exclusieve wijnkaart en een uitgebreide selectie champagnes en gedistilleerd en over een luxury upscale Lounge & Ontbijtconcept. Er is een 24/7 valet parking beschikbaar voor alle gasten. Het prijsniveau sluit aan bij het hoge kwaliteitsprofiel.
8. Deze uitgangspunten mogen na realisatie niet worden veranderd.



DATUM
2 mei 2019

9. Vergunninghouder moet in de eerste vijf boekjaren jaarlijks na ingebruikname van het hotel, op specifiek hoogwaardig niveau (minstens vergelijkbaar met een vijfsterren niveau), rapporteren over de wijze waarop hij invulling geeft aan het concept. Vergunninghouder moet in de gewaarmerkte controlerapportage aantonen dat hij het gehele jaar een bij het hoogwaardige niveau passend hoog prijsniveau hanteert, voor zowel de kamers als voorzieningen.

De controlerapportage dient uiterlijk binnen twee maanden na het afsluiten van haar boekhoudkundig jaar, dus voor 1 maart, door Grand Hotel Maastricht aan de gemeente Maastricht te worden overlegd.

Na de eerste vijf boekjaren wordt de controlerapportage op verzoek van de gemeente overlegd.

10. Parkeren gasten: er zal sprake van Valet parking. Gasten kunnen het hotel via de Kleine Gracht bereiken en na uitladen van de bagage in de Boschstraat, wordt de auto overgenomen door het personeel, die deze naar de definitieve parkeerplaats brengt. Voordat het pand in gebruik wordt genomen als hotel dient er een langdurig stallingscontract, van minimaal 10 jaar, voor de benodigde 56 parkeerplaatsen ter goedkeuring aan het team veiligheid & Leefbaarheid te worden overlegd.
11. Vóór het in gebruik nemen van het hotel, dient er een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik te zijn afgegeven. Zonder deze omgevingsvergunning mag het pand niet in gebruik worden genomen. De proceduretijd voor de omgevingsvergunning brandveilig gebruik bedraagt 26 weken. Hiermee dient u rekening te houden.
12. Flora & Fauna: er dient te worden voldaan aan de voorschriften opgenomen in de ontheffing Wet natuurbescherming d.d. 13 september 2018. Daarnaast geldt dat versturende werkzaamheden buiten de kwetsbare periodes van de aanwezige soorten dienen te worden uitgevoerd. Voor broedvogels wordt geadviseerd de versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen (doorgaans tussen 15 maart en 15 augustus) uit te laten voeren. Verstoring van deze nesten is niet toegestaan en wordt bovendien geen ontheffing voor verleend. Geadviseerd wordt om beplanting conform herinrichtingsplan buiten het broedseizoen te verwijderen onafhankelijk van de planning van de overige werkzaamheden. Wordt er wel in het broedseizoen gewerkt dan dient voorafgaand aan de werkzaamheden een deskundige op het gebied van vogels te worden ingezet. De deskundige stelt vast of er broedsels aanwezig zijn en zo ja of deze worden verstoord door de toekomstige werkzaamheden. Het resultaat van deze controle kan gevolg hebben voor de uitvoering en planning indien er broedsels worden aangetroffen. Voorts dient bij verlichting (tijdens de werkzaamheden) rekening te worden gehouden met soorten die gevoelig zijn voor licht (bijvoorbeeld vleermuizen). Dit kan door het licht zo veel mogelijk te richten, zo min mogelijk tijdens de nacht en schermer te werken en strooilicht zo veel mogelijk te beperken.



DATUM
2 mei 2019

13. 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 en de resultaten uit te werken.

Het plan voor uitbreiding van het hotel aan Boschstraat 76 houdt in dat er bodemverstoring zal plaatsvinden. Met name voor de ondergrondse sloop van de panden aan de Batterijstraat (kelders), de uitbreiding van het nieuw te bouwen pand op deze locatie en de verdiepte verbinding tussen de panden aan de Batterijstraat en de Boschstraat op kelderniveau die het gehele tussenliggende terrein beslaat.

Omdat de planlocatie binnen de historische stadskern van Maastricht (archeologische zone A) ligt, is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden noodzakelijk. Op geringe diepte onder de huidige bestrating kunnen Middeleeuwse sporen en resten aangetroffen worden en de mogelijkheid bestaat dat er resten van het voormalige Armenkerkhof in de ondergrond bewaard zijn.

Alle bodemversturende werkzaamheden zullen voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek in de vorm van een archeologische opgraving. De sloopwerkzaamheden die plaats zullen vinden voor het verwijderen van de 19e eeuwse kelders aan de Batterijstraat dienen samen te gaan met een archeologische begeleiding. De programma's van eisen voor deze onderzoeken zullen worden opgesteld door de archeologen van Team Ontwerp, Gemeente Maastricht, het veldwerk dient te worden uitbesteed. Zowel het veldwerk als de uitwerking van de resultaten daarvan zijn voor de rekening van de verstoorder.

Met eventuele vragen kunt u contact zoeken met de opsteller van dit advies op 043-3505845 of via anne.brakman@maastricht.nl.



DATUM
2 mei 2019

het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.g en/of 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 (18-1639WB) 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 (18-1639WB) 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 strikt en onverwijld worden opgevolgd.
7. 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 en de resultaten uit te werken.



DATUM
2 mei 2019

Het plan voor uitbreiding van het hotel aan Boschstraat 76 houdt in dat er bodemverstoring zal plaatsvinden. Met name voor de ondergrondse sloop van de panden aan de Batterijstraat (kelders), de uitbreiding van het nieuw te bouwen pand op deze locatie en de verdiepte verbinding tussen de panden aan de Batterijstraat en de Boschstraat op kelderniveau die het gehele tussenliggende terrein beslaat.

Omdat de planlocatie binnen de historische stadskern van Maastricht (archeologische zone A) ligt, is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden noodzakelijk. Op geringe diepte onder de huidige bestrating kunnen Middeleeuwse sporen en resten aangetroffen worden en de mogelijkheid bestaat dat er resten van het voormalige Armenkerkhof in de ondergrond bewaard zijn.

Alle bodemversturende werkzaamheden zullen voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek in de vorm van een archeologische opgraving. De sloopwerkzaamheden die plaats zullen vinden voor het verwijderen van de 19e eeuwse kelders aan de Batterijstraat dienen samen te gaan met een archeologische begeleiding. De programma's van eisen voor deze onderzoeken zullen worden opgesteld door de archeologen van Team Ontwerp, Gemeente Maastricht, het veldwerk dient te worden uitbesteed. Zowel het veldwerk als de uitwerking van de resultaten daarvan zijn voor de rekening van de verstoorder.

Met eventuele vragen kunt u contact zoeken met de opsteller van dit advies op 043-3505845 of via anne.brakman@maastricht.nl.

8. 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.
9. Vóór het in gebruik nemen van het hotel, dient er een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik te zijn afgegeven. Zonder deze omgevingsvergunning mag het pand niet in gebruik worden genomen. De proceduretijd voor de omgevingsvergunning brandveilig gebruik bedraagt 26 weken. Hiermee dient u rekening te houden.
10. Voor de start van de werkzaamheden moeten de constructieve staat en samenhang van de belendingen worden onderzocht en indien nodig zijn versterkt. De vereiste constructietekeningen en -berekening voor deze versterkingen ter controle indienen. Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat deze constructiebescheiden zijn goedgekeurd.
11. Het werkterrein moet, vanaf het tijdstip van aanvang van de werkzaamheden en gedurende de bouwtijd, van de openbare weg worden afgescheiden middels een op aanwijzing van Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) te plaatsen schutting met een hoogte van minimaal 2.00 meter, samengesteld uit aaneengesloten geschaafde houten delen of gelijkwaardig. De terreinafscheiding dient te worden voorzien van een valbord met een breedte van 0.75 meter, samengesteld uit aaneengesloten houten delen of gelijkwaardig waarvan geen deel lager is aangebracht dan 2.00 meter boven het aansluitende terrein.



DATUM
2 mei 2019

12. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende bescheiden bij Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:
- een terrein-inrichting en -ketenplan (drievoud)
 - een 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. Indien tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden blijkt dat in, op of aan het te slopen bouwwerk additioneel asbesthoudende materiaal aanwezig is, moeten de sloopwerkzaamheden onmiddellijk worden gestaakt en dient door of namens de vergunninghouder bij de toezichthouder van Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid), alsmede bij de Inspectie SZW (Arbeidsinspectie regio Zuid) een melding gedaan te worden omtrent omvang en aard van de asbestverontreiniging. Tevens dient dan een hernieuwd asbestinventarisatie rapport type B ter beoordeling te worden overlegd. Uitvoering van de sloopwerkzaamheden mag eerst worden hervat indien hiertoe door of namens genoemde instanties toestemming is verleend.

De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen (asbest) is verplicht om binnen twee weken na de uitvoering van de asbestsanering aan de gemeente een afschrift te sturen van de eindbeoordeling (vrijgavecertificaat) (artikel 10, lid I Asbestverwijderingsbesluit 2005).

14. Nadat de sloopwerkzaamheden zijn voltooid kan door Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) een onderzoek worden ingesteld teneinde te doen vaststellen of de uitvoering van de sloopwerkzaamheden, de afsluiting en de afwerking van het terrein en/of de afwerking van de belendende bouwwerken afdoende is uitgevoerd. De naar het oordeel van Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) eventueel in dit verband noodzakelijk geachte maatregelen dienen binnen een termijn van 14 werkdagen - nadat dit schriftelijk aan vergunninghouder is kenbaar gemaakt - te worden genomen.

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

1. Vanuit de regeigeving 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 (18-1639WB) 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 (18-1639WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.



DATUM
2 mei 2019

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.
Verankeringselementen 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".
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.



DATUM
2 mei 2019

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. Met de voorliggende en zorgvuldige planvorming t.a.v. het Rijksmonument kan op hoofdlijnen worden ingestemd, onder voorwaarde dat de plannen nader uitgewerkt worden conform het advies van cultureel erfgoed van de gemeente Maastricht.



DATUM
2 mei 2019

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, onaangetaast 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. 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/>)
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. Om het betreffende pand in gebruik te mogen nemen, dient minimaal 26 weken vooraf aan de dag van de ingebruikname de vereiste omgevingsvergunning brandveilig gebruik ingediend te worden.



DATUM
2 mei 2019

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.

het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder g en/of 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.



DATUM
2 mei 2019

Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1 lid 1 onder f en 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.