



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fracties van MAASTRICHT van NU en SP
de heer J. Smeets
mevrouw S. Blom

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake
Omgevingsvergunning Grote Staat 5-15
(voormalig V&D pand)
BEHANDELD DOOR
FHP (Frank) Konings

DATUM
5 juni 2025
Verzonden: 05-06-2025

BIJLAGEN
2

TELEFOONNUMMER
043 350 4464

ONZE REFERENTIE
2025.01652

E-MAILADRES
Frank.Konings@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte heer Smeets en mevrouw Blom,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fracties gesteld hebben.

Vraag 1:

Kunt u toelichten welke documenten er op respectievelijk 9 en 16 december 2022 zijn opgesteld met betrekking tot de omgevingsvergunning voor Grote Staat 5-15? Wilt u daarbij per document aangeven door wie het is opgesteld, welke status het had, wat de aanleiding was voor het opstellen ervan, en kunt u beide documenten met ons delen?

Antwoord 1:

Het document van 9 december 2022 is een vervallen conceptdocument/werkdocument zonder formele status waarin de adviezen van verschillende vakdisciplines zijn opgenomen. Het document fungeerde als concept/werkdocument ten behoeve van het definitief op te stellen besluit, te weten het document van 16 december 2022. Beide documenten werden door de vergunningverlener opgesteld en zijn als bijlagen opgenomen bij deze beantwoording.

Vraag 2:

Kunt u uitgebreid aangeven welke inhoudelijke en procedurele verschillen er bestaan tussen het document van 9 december en dat van 16 december 2022? Welke gevolgen hadden deze verschillen voor het verdere verloop van de aanvraag?

Antwoord 2:

Uit het werkdocument van 9 december 2022 blijkt dat wonen rechtstreeks mogelijk is conform het geldende [bestemmingsplan](#) c.q. omgevingsplan. Daarmee komen we niet toe aan een toets aan het woonbeleid (o.a. de betaalbaarheidseisen) en daarom zijn de passages niet overgenomen in het definitieve besluit van 16 december 2022.

Alle voor het overige aangebrachte wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de verwoording, leesbaarheid, opmaak en indeling van het definitieve besluit en hebben geen invloed gehad op de inhoudelijke overwegingen of conclusies daarvan.

Schriftelijke vragen



DATUM
5 juni 2025

Vraag 3:

Wat waren de concrete aanleiding(en) om binnen één week een nieuw of aangepast document op te stellen? Is hierbij sprake geweest van signalen, verzoeken of druk van derden? En kunt u ons in dit verband alle relevante communicatie (zoals e-mails, memo's, interne notities, conceptteksten en gespreksverslagen) over dit onderwerp in de periode van 9 t/m 16 december 2022 toesturen?

Antwoord 3:

Het conceptbesluit van 9 december 2022 heeft gediend als werkdocument voor het definitieve besluit, dat op 16 december 2022 is vastgesteld. Het is gebruikelijk dat een intern concept/werkdocument van het op te stellen besluit door de vergunningverlener wordt gebruikt, waarna een definitieve tekst wordt opgeslagen die geldt als het definitieve besluit.

Wij benadrukken dat het definitieve besluit van 16 december 2022 niet tot stand is gekomen of is gewijzigd naar aanleiding van signalen, invloeden van derden of andere externe factoren met betrekking tot de conceptversie van 9 december 2022. In de periode 9 t/m 16 december 2022 heeft hierover geen relevante communicatie plaatsgevonden.

Vraag 4:

Zijn er in het traject rondom deze vergunning inhoudelijke wijzigingen aangebracht aan het dossier Grote Staat 5-15 waarvan het college op de hoogte was, en die gelet op hun aard en betekenis ook met de gemeenteraad gedeeld hadden moeten worden? Kunt u aangeven om welke aanpassingen het gaat, waarom deze niet eerder met de raad zijn gedeeld en wat daar de overweging bij was?

Antwoord 4:

Gedurende het verguntraject zijn op advies van de betrokken beleidsafdelingen ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd in de aanvraag, o.a. ten aanzien van de aspecten stedenbouw, monumentenzorg en de redelijke eisen van welstand. Dergelijke ondergeschikte wijzigingen zijn eerder regel dan uitzondering binnen een vergunningprocedure en worden onder mandaat door de betrokken ambtenaren getoetst aan de vigerende wet- en regelgeving. Het is zeer ongebruikelijk uw raad daarover te informeren, nu daarbij geen of een zeer beperkte beleidsafweging plaatsvindt.

Specifiek ten aanzien van het aspect wonen dient nogmaals te worden benadrukt dat het realiseren van woningen op de verdiepingen op de locatie Grote Staat 5-15 rechtstreeks is toegestaan binnen het geldende [bestemmingsplan](#).



DATUM
5 juni 2025

Dit betekent dat er op dit aspect in het geheel geen sprake was van een beleidsafwijking waarover uw raad geïnformeerd kon worden. Het initiatief is bovendien op dit aspect gedurende het verguntraject niet gewijzigd.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Hubert Mackus
Wethouder Economie, Sport, Jeugdzorg, Water, Natuur en Landschap

en

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Arbeidsmarkt, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen



Gemeente Maastricht

Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Omgevingsvergunning

Aanvrager:
CBRE DHC Maastricht (Grote Staat V) B.V.



Schiphol Boulevard 281
1118 BH SCHIPHOL

Locatie: Grote Staat 5-15 te Maastricht
Omschrijving: het herbestemmen/ transformeren van verdieping
2/3/4 van winkel- naar woonbestemming
Monumentnummer: GM-1366

Uw OLOnummer: 7139125
Onze referentie: 22-1472WB
Datum: 9 december 2022

Aantal bijlagen: **38+1**



DATUM
9 december 2022

Inhoudsopgave

Besluit	3
Aanvraag	3
Besluit	3
Bezwaar	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	7
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	7
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	10
het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h Wabo)	20
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)	21
Voorschriften	23
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	23
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	25
het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h Wabo)	26
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)	28
Aanbevelingen	30
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	30
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	30
het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h Wabo)	31
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)	31



DATUM
9 december 2022

Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 29 juli 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van CBRE DHC Maastricht (Grote Staat V) B.V.. Het betreft het herbestemmen/ transformeren van verdieping 2/3/4 van winkel- naar woonbestemming aan Grote Staat 5-15 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 22-1472WB.

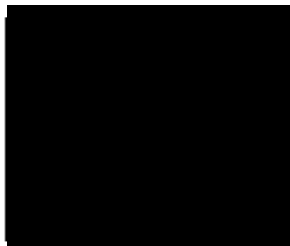
Besluit

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

De onderstaande aangevraagde activiteiten worden verleend:

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

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,



Medewerker Vergunnen Wabo



DATUM
9 december 2022

Bezwaar

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken.

Op grond van het bepaalde in de artikelen 8:1 juncto artikel 7:1 juncto artikel 6:4 van de Awb kan, door degenen wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken, binnen een termijn van zes weken, ingaande op de dag na de dag waarop dit besluit is bekendgemaakt c.q. is verzonden of uitgereikt, bij ons college een bezwaarschrift worden ingediend.

U kunt het bezwaarschrift digitaal of schriftelijk indienen.

Als u het bezwaarschrift digitaal wilt indienen, kunt u dit doen via www.gemeentemaastricht.nl/bezwaarschrift-indienen. U vindt hier een formulier waarmee u bezwaar kunt maken.

U kunt het bezwaarschrift ook per post indienen.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

Wij verzoeken u in het bezwaarschrift ook uw telefoonnummer en (zo mogelijk) uw e-mailadres te vermelden.

Het bezwaarschrift moet worden gericht aan het college van Burgemeester en wethouders van Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht.

Deze omgevingsvergunning treedt pas in werking na het verlopen van de bezwaartermijn. Van de vergunning mag tot die tijd geen gebruik worden gemaakt.

Het indienen van bezwaar heeft geen schorsende werking. Om de inwerkingtreding van het besluit en de gevolgen daarvan verder op te schorten kan om een voorlopige voorziening worden verzocht. Het verzoek om een voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, bestuursrecht, postbus 950 te 6040 AZ te Roermond.

Van de verzoeker van een voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven. U wordt door de griffie van de rechtbank geïnformeerd over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling.

U kunt ook digitaal een voorlopige voorziening indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.



DATUM
9 december 2022

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 29 juli 2022 ingediend door Rijnboutt B.V. namens CBRE DHC Maastricht (Grote Staat V) B.V..

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het herbestemmen/transformeren van verdieping 2/3/4 van winkel- naar woonbestemming - 2022-046689. Gelet op deze omschrijving wordt vergunning aangevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

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

Ontvankelijkheid en opschorting procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken, dat een aantal gegevens ontbraken. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven, dat de wettelijke proceduretermijn is opgeschort. Wij hebben de gevraagde gegevens ontvangen op 27 september 2022. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

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

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

Totstandkomingsprocedure

Deze beschikking is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Gelet hierop hebben wij conform artikel 3.8 Wabo van de aanvraag kennis gegeven op de website www.officielebekendmakingen.nl.

Termijnen

Bij de totstandkoming van deze beschikking is invulling gegeven aan artikel 3.9 van de Wabo en is de procedure op 20 oktober 2022 verlengd met 6 weken.

Bij de totstandkoming van deze beschikking is op 1 december 2022 met wederzijde goedvinden van de aanvrager de beslistermijn opgeschort met 37 dagen.

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



DATUM

9 december 2022

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.



DATUM
9 december 2022

Overwegingen

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

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

1. Bestemmingsplan
2. Redelijke eisen van welstand
3. Bouwbesluit
4. Bouwverordening
5. Tunnelveiligheid
6. Bibob
7. Groen, natuur en landschap

Toetsing

Bestemmingsplan

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het bestemmingsplan Centrum, Facetbestemmingsplannen Woningsplitsing en woningomzetting, Short Stay en Parkeren.

De aangevraagde bouwactiviteit is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Centrum. 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 24 november 2022 heeft de commissie als volgt geadviseerd:

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 3.1 Historische binnenstad en behoort tot het bebouwingstype H1 Historische binnenstad.

Het onderhavige pand is een gemeentelijk monument, is geregistreerd als dominant Maastrichts Planologisch Erfgoed.

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

In de vergadering wordt het aangepast voorstel toegelicht door de ontwerpers, [REDACTED] en [REDACTED] in aanwezigheid van [REDACTED] (initiatiefnemer), [REDACTED] (adviseur cultureel erfgoed), [REDACTED] (vergunningverleners) en uitvoerig met hen besproken.

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



DATUM
9 december 2022

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 strand te houden. Ter vergadering wordt afgesproken zowel de omkadering van de eilanden als de kasten van de warmtepompen uit te voeren in een antraciete kleur.

Verder vraagt de commissie naar de detaillering van de nog grotendeels originele vensters in de Kuyt-gevel aan de Grote Staat in verband met de voorgenomen isolatiemaatregelen. Zij verzoekt dit in nauw overleg met de adviseur cultureel erfgoed uit te werken.

Ook vraagt de commissie zich af hoe de nieuwe winkel- of horecafunctie op de begane grond en eerste verdieping verwezenlijkt zal gaan worden, nu er op de daken geen ruimte meer is voor installaties. Zij geeft ook aan dat de gevels daar evenmin voor gebruikt kunnen worden. De architecten zeggen toe dat goed in de gaten te houden en zorgvuldig op te lossen.

Conclusie

Gelet op het feit dat het ontwerpteam gehoor heeft gegeven aan de gemaakte opmerkingen en met voorbehoud van de gestelde voorwaarden, kan de commissie schoorvoetend 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. Er kan niets meer bij.

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

- 1) Ruim vóór start uitvoering wordt een in het werk geplaatste mock-up ten aanzien van de opgaande gevels geplaatst. De mock-up moet in duidelijke maat en schaal verhouding zijn (schaal 1 op 1) van een hoek van de optopping inclusief kozijnen, metselwerk en beplating. Ook dienen de verschillende glasdiktes/soorten en strips in de mock-up terug te komen. Enkel wanneer de mock-up geheel klaar is, en de getoonde bouwmethode alsook materialisering haalbaar is, nodigt initiatiefnemer c.q. ontwerper de commissie uit voor beoordeling in het werk. Beoordeling van de mock-up dient ruim voordat de productie start plaats te vinden, 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.

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.

De aangevraagde bouwactiviteit is in strijd met artikel <invullen> van de Bouwverordening Maastricht 1999 (bouwverordening). Van dit artikel kan worden afgeweken, indien <benoemen voorwaarden die gelden voor afwijking>. Hieraan wordt in dit geval voldaan.

of



DATUM
9 december 2022

De aangevraagde bouwactiviteit is in strijd met artikel 2.5.30, lid 1 van de Bouwverordening Maastricht 1999 (bouwverordening) nu niet aan de vereiste parkeercapaciteit kan worden voldaan. Uit de berekening van het aantal parkeerplaatsen blijkt namelijk, dat er moet worden voorzien in parkeerplaatsen. Op grond van het gestelde in lid 4 van dit artikel kan hiervan worden afgeweken, indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Van een situatie waarin 'op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien' kan sprake zijn indien:

- er voldoende parkeergelegenheid is in de directe omgeving;
- er een langjarige huurovereenkomst (minstens 10 jaar) wordt overgelegd waarbij parkeerplaatsen worden gehuurd in de directe omgeving;
- volstaan kan worden met een storting in het parkeerfonds.

In dit geval **<invullen van toepasselijke situatie als hierboven genoemd plus argumentatie>**.

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het gestelde in de Bouwverordening Maastricht 1999 (bouwverordening). Uit deze toets is gebleken, dat de aanvraag niet voldoet aan artikel, omdat. Op grond van artikel kan hiervan worden afgeweken. In dit geval is afwijking mogelijk omdat

Tunnelveiligheid

Dit aspect is in dit geval niet van toepassing.

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



DATUM
9 december 2022

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

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

Toetsing

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel (vul artikel strijdigheid hier in) van het geldende bestemmingsplan Centrum, omdat (toelichting strijdigheid)

Binnenplanse afwijking

Op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef, onder a, onder 1^o van de Wabo kan de gevraagde omgevingsvergunning bij strijd met het bestemmingsplan slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Binnen het geldende bestemmingsplan bestaat in artikel (invullen artikelnummer) een afwijkmogelijkheid van de gestelde regels.

Alle belangen tegen elkaar afwegende zijn wij van mening dat de vergunning verleend kan worden omdat, (motivatie medewerking)

Blauw = intern opmerkingen, graag niet in brief vermelden

Rood = is let op, extra aandachtspunt, graag niet in brief vermelden

Groen = bestemmingsplan toets

Registratienummer

22-1472WB

Locatie

Grote Staat 5-15 te Maastricht

Betreft

het herbestemmen/ transformeren van verdieping 2/3/4 van winkel- naar woonbestemming - 2022-046689

T.a.v Vergunningverlener

De aanvraag is inhoudelijk beoordeeld.

Bij de beoordeling hebben de volgende deelzaken geadviseerd:

- Planjurist: zie advies hieronder
- Wonen: akkoord onder voorwaarden
- Stedebouw: akkoord. Zie voor de onderbouwing bijgevoegd document in deelzaak stedebouw 22-1472WB-016, als bijlage meesturen aan initiatiefnemer of als bijlage bij vergunning. Ik weet niet wat mogelijk is.
- Monument: akkoord. Zie voor de onderbouwing bijgevoegd document in deelzaak monument 22-1472WB-024, als bijlage meesturen aan initiatiefnemer of als bijlage bij vergunning. Ik weet niet wat mogelijk is.
- GNL: soorten akkoord. Stikstof ontbreekt
- Verkeer/parkeren: akkoord echter onder voorwaarden. Let op opmerking mbt bouwverkeer.
- Verstoring: Geen eisen. Kaart is als bijlage toegevoegd in de huidige zaak

Conclusie: Ruimte adviseert positief op principe verzoek/bouwaanvraag, mits aan de gesteld voorwaarden van wonen, CE en verkeer/parkeren wordt voldoen. Zie onderstaande opmerkingen.



DATUM

9 december 2022

Opmerking: Planjurist heeft niets aangegeven mbt planschade overeenkomst. Ook niet mbt kostenverhaal. Is er een anterieure overeenkomst opgesteld en is planschade meegenomen?

Opmerking: het advies van monument bestaat uit 4 deelzaken. Graag nalezen of alles wat nu is samengevoegd actueel is en kloppend. Graag check alinea CE (Blauw) of dat actueel is, anders eruit laten

Opmerking: het advies van stedenbouw is samengesteld uit 3 verschillende deelzaken. De stedenbouwkundige onderbouwing is uit een eerdere deelzaak. Graag checken of deze nog actueel is.

Opmerking: Advies GNL stikstof ontbreekt nog. Graag contacten als advies GNL negatief is (stikstof niet akkoord).

Opmerking: advies planjurist (zie advies hieronder):

Binnenplannen afwijken op grond van artikel 29.5.3 mogelijk indien wordt aangetoond dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Kan volgens mij met een akoestisch onderzoek/ memo. Is dat zo, is dat getoetst?

Opmerking: Advies verkeer/parkeren:

Akkoord, indien aangetoond wordt dat actief gecommuniceerd wordt in contracten en communicatie naar de bewoners toe dat er geen parkeerplaatsen zijn voor de woningen. De mogelijkheid voor aanvraag van vergunningen ten behoeve van bewoners vervalt daarmee ook (Geen Recht Op Parkeerrecht - GROEP-regeling). Wie monitort dat en hoe wordt dit in de omgevingsvergunning als voorwaarden opgenomen?

Let op!

[INTERN]

• Toetsing van bouwverkeer etc.

Gelieve deze toetsing per mail naar de collega's te sturen die hierover gaan: en/of

Ik kan jullie hierover niet adviseren.

• Bestemmingsplan

Opmerkingen V en L

Op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' behorende bij het industrieterrein, mogen geen nieuwe woningen, dan wel andere geluidgevoelige bebouwing worden opgericht.

29.5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 29 lid 5.2 voor het bouwen van nieuwe woningen, dan wel andere geluidgevoelige bebouwing, voor zover in overeenstemming met de regels van de overige ter plekke geldende bestemming(en), mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en er geen sprake is van een aantasting van de geluidsruimte voor de industrie en dit niet leidt tot extra beperkingen voor de (bedrijfsvoering van de) desbetreffende industrie.

29.5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:



DATUM
9 december 2022

de gebiedsaanduiding „geluidzone-industrie“ opgeheven wordt, indien de aanwezige geluidhinderlijke inrichting gesaneerd is, dan wel uit nader onderzoek is gebleken dat de aanwezige geluidhinderlijke inrichting buiten werking is gesteld, of in die zin dat de gebiedsaanduiding „geluidzone-industrie“ verkleind wordt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de geluidzone als gevolg van een wijziging in een geluidhinderlijke inrichting kleiner is geworden.

Uit de kaartviewer blijkt dat de geluidszones Industrie zijn gewijzigd tot het vastgestelde bestemmingsplan (21-05-2013) Advies verstoring / planjurist, Kan dit binnenplans worden opgelost ?

Dakterrassen 4.5.11 Dakterrassen

Het gebruik van daken ten behoeve van dakterrassen is niet toegestaan.

Ogv artikel 30 lid h.
van deze regels voor het toestaan van dakterras op een plat dak, onder de voorwaarden dat:
1. de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer mag bedragen dan 1,20 meter;
2. er geen bouwwerken op het dakterras mogen worden opgericht;
3. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet mag worden verstoord;
4. er geen onevenredige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan;
5. waarden en belangen van derden niet onevenredig mogen worden of kunnen worden geschaad.
advies planjurist / stedenbouw / cultureel ergoed.

Voor het plan geldt eveneens het facetbestemmingsplan parkeren art 4.5.5 Parkeren

Parkeren voor de voorgevel, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een garage of carport, is niet toegestaan.

Uit het rapport blijkt dat voldaan wordt aan het auto parkeren.
Echter het fiets parkeren is op basis van het beleid berekent van de Gemeente Amsterdam. Dit dient te worden aangepast op basis van het vastgesteld facetbestemmingsplan.
advies Verkeer

Omdat er geen strijd is met het gebruik wonen is de toets aan het betaalbaarheid woningen niet aan de orde.
advies planjurist / wonen

Opmerkingen planjurist:
Binnen de geluidzone-Industrie mogen op grond van artikel 29.5.2. van de planregels nieuwe woningen dan wel andere geluidgevoelige bebouwing worden opgericht.

Alleen voor 4e verdieping is strijdigheid met artikel 29.5.2. van de planregels (2 en 3 verdieping moeten niet worden "opgericht"). Binnenplans afwijken op grond van artikel 29.5.3 mogelijk indien wordt aangetoond dat ter plaatse een aanvaardbaar woon-en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Kan volgens mij met een akoestisch onderzoek/ memo.
Binnenplans afwijken voor dakterrassen mogelijk, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

De fietsplekken worden ondergebracht in een collectieve fietsenstalling met 136 plaatsen in de kelder. Dit is ten behoeve het wonen op verdiepingen. Echter ingevolge artikel 4.1, onder a, geldt voor wonen in de kelder dat alleen "bestaande vestigingen met 3 jaars clause zijn toegestaan, nieuwvestiging niet.



DATUM
9 december 2022

Mijns inziens kan hiervan worden afgeweken buitenplannen met artikel 4, lid 9, Bijlage II van de kruimelgevallen regeling.

Voor het overige deel ik de conclusies van V en L.

Advies Ruimte

Conclusie

Op basis van onderstaande afwegingen en alle belangen tegen elkaar afwegende wordt, aan de hand van de door de aanvrager aangeleverde gegevens, geconcludeerd dat er medewerking kan worden verleend, mits het voldoet aan de gestelde voorwaarden van wonen, verkeer/parkeren en cultureel erfgoed. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plan akkoord. Kwaliteitsoordeel is aan de WMC i.r.t. het beschermd stadsgezicht c.q. redelijke eisen van welstand. Vanuit versterking zijn er geen eisen. Ook

Overwegingen

Wonen

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het transformeren van een groot winkelpand (voormalig warenhuis V&D) naar een multifunctioneel gebouw met winkels op de begane grond en woningen op de 2e, 3e en 4e verdieping, waarbij tevens een vierde bouwlaag wordt toegevoegd. Het plan bestaat in totaal uit 50 woningen waarvan 20 wooneenheden een gebruiksoppervlakte hebben kleiner dan 50m², 14 eenheden een gebruiksoppervlakte tussen de 50m² en 70m² en 21 eenheden een gebruiksoppervlakte groter dan 70m². De doelgroepen zijn niet gespecificeerd. Het plan bestaat voor 40% uit middenhuur woningen. Het is niet duidelijk waaruit de overige 60% van het woonprogramma bestaat (sociale huur/dure huur/koop). Per saldo worden er 50 woningen toegevoegd.

A. Woonadvies.

Vanuit het woonbeleid kan medewerking worden verleend aan dit plan onder de volgende voorwaarden:

- Voor studentenhuysvesting geldt een afzonderlijke programmering en beleid. Het onderhavige plan voorziet vooralsnog niet in studentenwoningen en is derhalve niet getoetst aan de criteria en quoterings die hieraan verbonden zijn. Het mengen van doelgroepen waaronder studenten wordt vanuit het woonbeleid als positief gezien;
- Het gebouw moet geschikt te maken zijn voor de functie (toets erfgoed);
- Het plan moet voldoen aan stedenbouwkundige eisen (toets stedenbouw);
- Vanuit economie moet geen bezwaar zijn tegen het onttrekken van de economische functie op de verdiepingen (toets economie)
- Er voldoende maatregelen worden getroffen om de woonkwaliteit te waarborgen.

B. Beoordeling

Locatie - centrum

Het gemeentelijk monument Grote Staat 5-15 bevindt zich in het stedelijke gebiedsprofiel van het dynamische centrum in de Binnenstad. De invulling van leegstaand waardevol (monumentaal) vastgoed heeft de voorkeur boven nieuwbouw. Voorwaarde is dan wel dat de functie past in het profiel en de bestemming van het gebied en dat het gebouw geschikt is of geschikt te maken is voor de functie (bron: Ladder voor locatiekeuze Omgevingsvisie Maastricht). Het stedelijk gebied kenmerkt zich door het woonmilieu 'stedelijk wonen met dynamiek om de hoek'. Dit woonmilieu is onderscheidend in de regio, is het meest divers in Maastricht en voorziet in een grote behoefte. Behoud van woningen in het stedelijk gebied is wenselijk om potentiële bevolkingsgroei op te vangen en te voldoen aan de woningbehoefte van bestaande en nieuwe bewoners. Daarmee is dit gebied geschikt voor selectieve verdichting, die bij voorkeur plaatsvindt in leegstaande gebouwen en vrijkomende terreinen. Ook is het wenselijk om in het stedelijk gebied selectief sociale



DATUM
9 december 2022

woningvoorraad toe te voegen om menging en diversiteit van verschillende doelgroepen en woningtypen te stimuleren (bron: Omgevingsvisie Maastricht). Het beleid is in dynamische centra onder andere gericht op zorgvuldig hergebruik van (industriële) cultureel erfgoed met respect voor de monumentale en archeologische waarden bij nieuwe ontwikkelingen. Het woonmilieu Wonen in de dynamiek wordt gekoesterd (bron: Omgevingsvisie Maastricht).

Bestemmingsplan

Er is geen sprake van woningsplitsing en wonen is binnen de centrubestemming op de verdiepingen rechtstreeks toegestaan. Het invullen van leegstaande verdiepingen boven winkels met woonruimtes is wenselijk, zeker als dit bijdraagt aan differentiatie in de woningvoorraad in het centrum stedelijk woonmilieu. Het plan draagt bij aan de herbestemming van een leegstaand monumentaal winkelpand.

De woningen zijn voor stadsappartementen van voldoende tot ruime omvang. Verder hebben 40 van de 50 woningen, met een omvang groter dan 50 m², een eigen buitenruimte. De 10 woningen met een omvang kleiner dan 50m² hebben hun buitenruimte in de collectieve hofuin. Voor de woningen zelf is geluidsoverlast van het laden en lossen en de technische installaties van de lager gelegen winkels een aandachtspunt. De doelgroepen zijn niet gespecificeerd in het plan. Vanuit het woonbeleid is gezien de centrale ligging een mix van doelgroepen mogelijk zoals senioren, starters en studenten.

Betaalbaarheid

Ervan uitgaand dat het plan kan worden gerealiseerd middels een binnenplanse afwijking kunnen er vanuit het woonbeleid geen eisen worden gesteld ten aanzien van de betaalbaarheid en minimale omvang van de woningen. Bij voorkeur hebben appartementen in het centrumgebied een minimaal woonoppervlak van 35 m² (bij een huurprijs tussen de € 443 en € 763) en 45 m² (bij een huurprijs boven € 763). Ondanks dat de huurprijzen nog niet volledig bekend zijn, voldoen de wooneenheden al wel aan de gewenste minimale gebruiksoppervlakten. In de gemeentelijke woonprogrammering ligt de nadruk met name op sociale huurwoningen (onder de liberalisatiegrens) en betaalbare koopwoningen (onder de NHG-grens). Stadsbreed geldt een betaalbaarheidspercentage van 60%. De voorkeur gaat daarom uit naar een verscheidenheid aan types en prijsklassen, overwegend sociale huur en middenhuur (geen harde eis).

Indien tijdens de procedure blijkt dat er sprake is van een buitenplanse afwijking, dan moet het advies opnieuw worden beoordeeld gezien de recentelijk vastgestelde Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw.

Regionale beleidsregel

Nieuwe plannen moeten voldoen aan de beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 en moeten worden afgestemd met de regio. Bij een eventuele aanvraag of bestemmingsplanaanpassing dient dit te worden onderbouwd. Dit plan moet worden afgestemd met de regio. Aan woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via de beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 wordt de voorwaarde gesteld dat deze binnen 2 jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden dienen te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

C. Beleids- en beoordelingskader

- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (februari 2021);
- Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 (februari 2021);
- Omgevingsvisie Maastricht 2040 (oktober 2020);
- Woonvisie Maastricht 2018 (januari 2018);
- Woonprogrammering Maastricht 2021-2030 inclusief Woonprogrammering Studentenhuisvesting Maastricht (februari 2021);



DATUM
9 december 2022

- Verordening Betaalbare woningbouw Maastricht 2021;
- Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw (juni 2022).

Stedebouw

De plannen zijn zodanig aangepast dat zowel door de toegenomen bouwmassa als de te realiseren dakterrassen geen onevenredige aantasting van de belangen van derden meer ontstaat. Het advies om medewerking aan een extra bouwlaag is daarom stedenbouwkundig positief.

Stedenbouwkundig wordt voldaan aan het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering door vergroenen van het grote dakoppervlak en het hergroeperen/inpassen van zonnepanelen en luchtbehandelingskasten.

Stedenbouwkundig geen bezwaar tegen installaties in deze vorm op het dak van de gewenste herontwikkeling. De belangen van derden lijken mij door het meer afstand nemen van de dakrand niet meer in het geding.

Kwaliteitsoordeel positionering, hoogte en materialisering is aan de WMC i.r.t. het beschermd stadsgezicht c.q. redelijke eisen van welstand.

Cultureel Erfgoed

De nieuw toe te voegen woonfuncties

Het verzoek voor de transformatie en herbestemming van het voormalig warenhuis is voor wat Cultureel Erfgoed als zijnde positief te beoordelen.

De nieuw toe te voegen woonfuncties op de bestaande tweede en derde bouwlaag plus het toevoegen van een vierde geheel nieuwe terug liggende bouwlaag (set back) past binnen het totaalconcept en stedenbouwkundige ruimtelijke karakteristiek van het desbetreffend stadsdeel van binnenstad.

Ook sluit de nieuwbouw aan op het gemeentelijk monument en met name het exterieur voor hetgeen de authentieke monumentale buitengevels nog fragmentarisch aanwezig zijn in Grote staat en Vijfharingenstraat.

De toevoeging heeft vanuit cultureel erfgoed gezien ook geen negatieve invloed op het monument omdat bijhorend karakter c.q. beleving van de extra toe te voegen bouwlagen architectonisch gezien een tijdloze uitstraling vertonen en vanuit het openbaar nauwelijks of niet zichtbaar zullen zijn.

Op de tweede en derde verdieping dient men in relatie tot het aanbrengen van de binnentuin een deel van de

In hoofdzaak oorspronkelijke kolomstructuur te slopen en ook vloervelden. Deze zijn na realisatie in de jaren '30 van vorige eeuw wel vaak verandert en aangepakt tijdens verbouwingen en bezitten deel nog positieve waarden. Zoals het ernaar uit ziet zijn het 8 kolommen tweede verdieping en 4 ter plaatse van derde verdieping die moeten worden geamoveerd ten behoeve van patio/binnentuin. Wellicht en suggestie, men zou alsnog kunnen overwegen deze kolommenstructuur deels te behouden en dat deze zo onderdeel gaat uitmaken van binnentuin en zodat relatie binnen buiten nog deels aanwezig zal blijven.

Verder is in het totaalplan opgenomen dat de huidige aanwezige en grootschalige techniek meer gekoppeld zal worden en daar waar mogelijk geminimaliseerd zodat een compact geheel gaat ontstaan. De technische ruimte die nu bovendaks grenst aan het gebied van de Kleine Staat zal worden gesloopt en vernieuwd tot een integraal geheel en hetgeen ook als positief bestempeld kan worden.

De nieuwe invulling van het hoofdtrappenhuis aan de Vijfharingstraat

Op verzoek van ondergetekende en WMC heeft d.d. 18 oktober jl. een bezoek irt hoe om te gaan met het hoofdtrappenhuis en liften e.d. plaats gevonden in het bijzijn van de projectleider

- 3W en van Rijnboutt architecten.



DATUM
9 december 2022

Positief is en om als eerste te vermelden is dat, in plaats van gesloten (dichte) liftkooien wederom glazen liftkooien zullen worden toegepast. Dit i.v.m. beleving, beweging ornamentiek en onderlinge zichtrelaties ruimte.

Verder is door het architectenbureau en ook mede door hun expertise en ervaring voor dit soort warenhuizen een bouwhistorische verkenning (extra verdiepingsslag) toegevoegd en dit op het reeds aanwezige rapport van [REDACTED] d.d. juli 2020. Hierin zijn onder meer constructieve tekeningen en opbouw trappenhuis en ook referentiefoto's van andere V&D in Nederland opgenomen en die fraaie en unieke beelden weergeven.

Tijdens het bezoek is achteraf gezien en helaas opgemerkt dat alleen de ruimtelijke context van trappenhuis en casco (vorm trappartij en positie liften, raamopeningen, plaquettes nog deels refereren aan het verleden.

Tijdens de komst van de vorige uitbater Hudson Bay en ook nog iets daarvoor door V&D is blijkbare de interne monumentale structuur zodanig aangepakt en gewijzigd dat er van bouwhistorische waarden nauwelijks nog sprake is. Wellicht zou het kunnen dat bij demonteren van het e.e.a. nog iets vrijkomt maar de kans is zeer klein.

De opdrachtgever heeft eerder gewenst om deze raampartijen te voorzien van geïsoleerd monumentaal vensterglas.

Dit i.v.m. het duurzaam maken van het object en ook comfort omdat deze gevel noord georiënteerd is.

Tijdens het bezoek van 18 oktober jl. is hier ook samen even met opdrachtgever en architect van binnenuit naar gekeken wat mogelijk zou zijn.

Dubbelzijdig monumentengals of enkelzijdig monumentengals behoort tot de opties als ook binnenzijde het plaatsen van voorzetbeglazing.

De raampartijen zijn her en der ter plaatse van verdieping over ca 1/3 doorgeslepen over volle breedte en ook op sommige plekken aangetast en draaiende delen bewegen niet meer door het niet gebruiken ervan en overheen schilderen enz.

Verder zijn ze technisch gezien en ook qua gestileerdheid, verfijning perfect en gewoon mooi en subtiel.

Gezien de nieuwe functies en het voorbestaan van gebouwd plus verduurzaming en extra comfort in achterliggende gedachte stelde de ontwikkelaar voor of het toch niet mogelijk zou zijn om volledig nieuwe uiteraard stalen kozijnen te plaatsen?

Dit is een moeilijke keus en indien men tot een positief advies hierover zou komen dan ben je de gevel met zijn mooie langgerekte subtiel raampartijen qua authenticiteit en nu nog hoge monumentale waarden wel voor het overgrote deel kwijt.

De detaillering en opzet van de nieuwe gevels ter plaatse van Grote Staat, Vijfharingsstraat en hof Deze zijn op het moment en op aansturen van zowel CE en WMC beter ontwikkeld en meer gestileerd, verfijnd en ook technisch gezien beter opgelost met een kanttekening bij het niet toepassen van zwak afschot van een aan aantal horizontale onderdelen irt regenwater, vuil en temperatuurverschillen.

De dakopbouw en invulling van het totale complex

Dit advies richt zich in hoofdzaak op het plaatsen van de benodigde installaties op de platte daken en onderlinge structurele ruimtelijke samenhang c.q. beleving i.r.t. object op zich en directe omgeving.

1. Positief is dat de huidige aanwezige grootschalige technische installaties van het voormalig en grootschalig warenhuis zullen verdwijnen.

In de plaats hiervoor komt nu een "groendak" opbouw en voorzien van Sedumplanten.



DATUM
9 december 2022

- Dit is op zich een positieve verandering en toevoeging op hetgeen er was en zal daarbij ook een enigszins een positieve bijdrage leveren aan ecosysteem en de zogeheten "hittestress".
2. Ook zullen een groot aantal zonnepanelen worden aangebracht die de woningen e.d. verder voorzien van de benodigde energie voor het opwekken van stroom e.d.
 3. Alle andere losse installaties zoals "warmtepompen" zullen worden gegroepeerd binnen 2 clusters. Deze cluster zullen verder ook worden omkaderd met behulp van groen elementen en zodat deze benodigde installaties zoveel als mogelijk aan het zicht onttrokken zullen worden.
 4. Alle panelen en andere installaties zijn nu zodanig gepositioneerd dat deze los komen van dakranden en het groene Sedumdak nagenoeg overal doorheen loopt als het ware.

Op zich en samenvattend kan men concluderen dat gezien bijgevoegde onderbouwing van installateur plus de opmerkingen geplaatst d.d. 15 november jl. door WMC, tegemoet is gekomen aan de gestelde eisen in het nieuw voorliggend concept d.d. 21 nov. 2022.

Verkeer/parkeren

Geen weigeringsgrond, indien aangetoond wordt dat actief gecommuniceerd wordt in contracten en communicatie naar de bewoners toe dat er geen parkeerplaatsen zijn voor de woningen. De mogelijkheid voor aanvraag van vergunningen ten behoeve van bewoners vervalt daarmee ook (Geen Recht Op Parkeerrecht - GROEP-regeling).

- Parkeerbalans (zone 1)

De parkeerbalans wordt getoetst aan de hand van het Facet bestemmingsplan Parkeren. Binnen het Facet Bestemmingsplan Parkeren wordt verwezen naar de Parkeernormen Maastricht 2021 (meest recent).

In het algemeen geldt dat er sprake is van een afname in de parkeerbehoefte.

Gelet op de verandering van de doelgroep en de grote ervan is er wel sprake van een wijziging in het soort parkeerbehoefte.

Waar de bestaande parkeerders gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen van de stad die bedoeld zijn voor bezoekers (o.a. P-Vrijthof, P-Mosae Forum en P+R Maastricht-Noord) geldt dit niet voor de nieuwe bewoners van dit pand.

Echter, voor een aantal parkeergarages geldt dat hier eventueel een abonnement kan worden afgesloten om de auto te parkeren.

Er dient rekening gehouden te worden met het volgende:

> De initiatiefnemer neemt de parkeerbehoefte van de woningen op zich en verzorgt door middel van bijv. langdurige contracten een parkeergelegenheid voor de bewoners op een alternatieve locatie.

> Er worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de bewoners, er wordt actief gecommuniceerd in contracten en communicatie naar bewoners toe dat er geen parkeerplaatsen zijn voor de woningen.

De mogelijkheid voor aanvraag van vergunningen ten behoeve van bewoners vervalt daarmee ook (Geen Recht Op Parkeerrecht - GROEP-regeling).

- Verkeersaantrekkende werking

Er is geen sprake van een onevenredige toename in de verkeersaantrekkende werking.

- Bevoorrading

De bevoorrading vindt plaats aan de achterzijde van het pand, conform de bestaande regelgeving en verkeerssituatie voor bevoorrading van winkels in de binnenstad.

Let op: deze venstertijden geldt ook voor bijv. het in- en uitrijden van bewoners en diensten voor bewoners zoals bijvoorbeeld post-/pakketdiensten.

Ook dit wordt pro-actief gecommuniceerd aan toekomstige bewoners.



DATUM
9 december 2022

- Fietsparkeren

De fietsparkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de Parkeernormen Maastricht 2021.

Het plan zorgt voor een wijziging in de fietsparkeerbehoefte van het pand.

> Bewoners van de woningen: voor deze doelgroep dient in de stalling in de kelder stallingsvoorziening gereserveerd te worden.

> Bezoekers van de woningen: voor deze doelgroep dient in de stalling in de kelder stallingsvoorziening gereserveerd te worden, het is onbekend hoe deze toegang kunnen krijgen tot de fietsenstalling.

Daarbij dient de toegang tot de fietsenstalling en de stallingen zelf te voldoen aan de eisen zoals beschreven in bijlage 7 van de Nota Parkeernormen.

De toegang van de fietsenstalling wordt voorzien van een trap met borstelgoot, dit is voldoende.

Ook hierbij geldt dat de fietsenstalling tijdens openingstijden van de winkels fietsend niet toegankelijk is, enkel met de fiets aan de hand.

Dit is ook onderdeel van de communicatie naar bewoners.

Groen, natuur en landschap

wet natuurbescherming

Rapport 2022-4075, september 2022, eindrapport vleermuizen

Uit nader onderzoek naar het eventuele voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebouw is gebleken dat er geen verblijfplaatsen zijn vastgesteld. Wel zijn er in de omgeving vliegende gewone dwergvleermuizen gevonden, maar die gebruiken het pand niet.

Hieruit volgt dat er door de voorgestane maatregelen geen verbodsbepaling uit de wet natuurbescherming zal overtreden worden.

Zie ook conclusie nader onderzoek:

CONCLUSIES

"Aan de Grote Staat 5-15 te Maastricht is het pand van de Bijenkorf en de voormalige Vroom en Dreesman gelegen. Er is het voornemen voor de ruimtelijke ontwikkeling van dit pand. Aan de zuidzijde van het pand zijn open stootvoegen die toegang geven tot de spouwmuur en waarin vleermuizen kunnen verblijven. De werkzaamheden zouden van negatieve invloeden kunnen zijn op deze potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen. Op grond hiervan is een gericht veldonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen. In dit rapport worden de resultaten van dit onderzoek gepresenteerd. Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in en direct rond het plangebied gewone dwergvleermuizen foerageren en vliegen. Er zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld en hiertoe zijn ook geen aanwijzingen gevonden. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen de aangetroffen vleermuizen er blijven foerageren en vliegen. In de omgeving zijn ook voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig. De gewone dwergvleermuis is ook beperkt verstoringsgevoelig. Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op vleermuizen uitgesloten; de plannen zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming. De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hiermee rekening gehouden te worden. Een controle voor de start van de ontwikkeling is hierbij belangrijk."

Verstoring

De geluidscontour industrie is niet correct.

Er is inmiddels een nieuwe situatie met betrekking tot de geluidscontour.

Daarbij loopt er momenteel een wijziging van de vergunning van Sappi waarbij de geluidscontour nog verder terug valt dan in de huidige situatie.



DATUM
9 december 2022

Geen eisen.

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



DATUM
9 december 2022

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

De aanvraag heeft betrekking op het slopen van een 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
9 december 2022

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

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° en 2° van de Wabo juncto artikel 3, lid 2 onder a en b van de Erfgoedverordening.

Toetsing

Op grond van het bepaalde in artikel 3, lid 3 van de verordening kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg en het bepaalde in het bestemmingsplan zich daartegen niet verzet, daarbij rekening houdend met het gebruik van het bouwwerk.

Volgens het geldende bestemmingsplan is de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Welstands- / Monumentencommissie. In haar advies van de vergadering van 24 november 2022 heeft de commissie als volgt geadviseerd:

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 3.1 Historische binnenstad en behoort tot het bebouwingstype H1 Historische binnenstad.

Het onderhavige pand is een gemeentelijk monument, is geregistreerd als dominant Maastrichts Planologisch Erfgoed.

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

In de vergadering wordt het aangepast voorstel toegelicht door de ontwerpers, [REDACTED] en [REDACTED] in aanwezigheid van [REDACTED] (initiatiefnemer), [REDACTED] (adviseur cultureel erfgoed), [REDACTED] (vergunningverleners) en uitvoerig met hen besproken.

Middels een presentatie geeft de ontwerper een toelichting op het gewijzigd ontwerp voor het dak, het laatst 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 strand te houden. Ter vergadering wordt afgesproken zowel de omkadering van de eilanden als de kasten van de warmtepompen uit te voeren in een antraciete kleur.



DATUM
9 december 2022

Verder vraagt de commissie naar de detaillering van de nog grotendeels originele vensters in de Kuyt-gevel aan de Grote Staat in verband met de voorgenomen isolatiemaatregelen. Zij verzoekt dit in nauw overleg met de adviseur cultureel erfgoed uit te werken.

Ook vraagt de commissie zich af hoe de nieuwe winkel- of horecafunctie op de begane grond en eerste verdieping verwezenlijkt zal gaan worden, nu er op de daken geen ruimte meer is voor installaties. Zij geeft ook aan dat de gevels daar evenmin voor gebruikt kunnen worden. De architecten zeggen toe dat goed in de gaten te houden en zorgvuldig op te lossen.

Conclusie

Gelet op het feit dat het ontwerpteam gehoor heeft gegeven aan de gemaakte opmerkingen en met voorbehoud van de gestelde voorwaarden, kan de commissie schoorvoetend 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. Er kan niets meer bij.

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

- 1) Ruim vóór start uitvoering wordt een in het werk geplaatste mock-up ten aanzien van de opgaande gevels geplaatst. De mock-up moet in duidelijke maat en schaal verhouding zijn (schaal 1 op 1) van een hoek van de optopping inclusief kozijnen, metselwerk en beplating. Ook dienen de verschillende glasdiktes/soorten en strips in de mock-up terug te komen. Enkel wanneer de mock-up geheel klaar is, en de getoonde bouwmethode alsook materialisering haalbaar is, nodigt initiatiefnemer c.q. ontwerper de commissie uit voor beoordeling in het werk. Beoordeling van de mock-up dient ruim voordat de productie start plaats te vinden, 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.

Beoordeling Cultureel erfgoed:

zie bijgevoegd advies

zie bijgevoegd advies

zie bijgevoegd advies

zie bijgevoegd advies

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

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



DATUM
9 december 2022

Voorschriften

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

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (22-1472WB) 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 (22-1472WB) 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. Toezicht Wabo dient –voor zover het betreft bouwwerken waarvoor omgevingsvergunning is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de omgevingsvergunning– tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
 - a. de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;



DATUM

9 december 2022

- b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- c. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.

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

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

- 8. **Archeologie: knip de tekst uit AOO**
- 9. Vanuit de overwegingen van deze omgevingsvergunning is gebleken dat er voor (XXXX) aantal parkeerplaatsen in het gemeentelijk parkeerbonds een storting van € XXX,- dient plaats te vinden. De aanvrager heeft in de vergunningsaanvraag aangegeven hiermee in te stemmen. Om aan deze betalingsverplichting te voldoen zal een factuur naar de aanvrager gestuurd worden.
- 10. 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.
- 11. Met de werkzaamheden mag niet worden gestart voordat de bestaande draagconstructies - met inbegrip van dergelijke onderdelen van belendingen- op hechtheid zijn onderzocht en zonodig zijn versterkt. Indien naar het oordeel van Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) terzake de te treffen voorzieningen berekeningen en/of tekeningen zijn vereist, dienen deze bescheiden in tweevoud aan genoemd team te worden verstrekt. Met de uitvoering mag niet worden begonnen vooraleer deze bescheiden door of namens ons college zijn goedgekeurd.
- 12. 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.
- 13. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende bescheiden bij Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:
 - **Bouwplaatsvoorzieningen (grondkering t.b.v. bouwput en kraanfundatie)**
 - **Palenplan**
 - **Akoestische doormetingen palen en paalafwijkingen**
 - **Wapening funderingsbalken en –poeren**
 - **Wapening begane grondvloeren**
 - **Wapening betonkolommen en –wanden**
 - **Staalconstructies**
 - **Wapening van de verdiepingsvloeren**
 - **Prefab balkonplaten**
 - **Prefab gevelelementen**
 - **Houtconstructies / Dak**(De opsomming is niet volledig en kan altijd aangevuld worden)



DATUM

9 december 2022

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.

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

- monsters van de toe te passen gevelmaterialen (enkelvoud)
- monsters van de toe te passen dakbedekking (enkelvoud)
- een kleurenschema m.b.t. het buitenschilderwerk (enkelvoud)
- tekeningen m.b.t. het aan te brengen (mechanische) ventilatiesysteem;
- tekeningen m.b.t. aard en wijze van aanbrengen van gasafvoerkanalen en de luchttoevoer voor stooktoestellen;
- een terrein-afwerkingsplan (tweevoud)
- een terrein-inrichting en -ketenplan (drievoud)
- een bouwveiligheidsplan

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.

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 (22-1472WB) 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 (22-1472WB) 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.



DATUM

9 december 2022

4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.

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

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (22-1472WB) 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 (22-1472WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijden ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de volgende bescheiden aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - de omgevingsvergunning;
 - andere toestemmingen;
 - het bouwveiligheidsplan;
 - een (voorgenomen) besluit artikel 13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.
6. Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze, overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit te geschieden; de terzake van toepassing zijnde publicaties van de arbeidsinspectie dienen in acht genomen te worden. Aanwijzingen welke door de toezichthouders / handhavers Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven in verband met ernstige hinder, overlast en/of de veiligheid, de verkeers- en brandveiligheid daaronder begrepen, moeten stipt en onverwijld worden opgevolgd.
7. **Archeologie: knip de tekst uit AOO**
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. 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



DATUM

9 december 2022

uitvoering mag niet worden begonnen voordat deze constructiebescheiden zijn goedgekeurd.

10. 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.
11. 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.

12. Aangezien diverse te verwijderen bouw delen overeenkomstig het rapport type A van <.....>, asbest bevat, moet het sloopwerk worden uitgevoerd door een erkend asbestverwijderingsbedrijf. Uitvoering moet gebeuren volgens het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en de Arbeidsomstandighedenwet. Het asbestverwijderingsbedrijf moet in het bezit zijn van de omgevingsvergunning voor het slopen. Tevens moet dit verwijderingsbedrijf de sloopwerkzaamheden twee weken voor aanvang melden bij de inspectie SZW (Arbeidsinspectie regio Zuid).

De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen (asbest) is verplicht ten minste één week voorafgaand aan de aanvang van de werkzaamheden de gemeente schriftelijk op de hoogte te stellen van de data en tijdstippen waarop de asbestsanering zal plaatsvinden (artikel 10, lid k Asbestverwijderingsbesluit 2005).

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 l Asbestverwijderingsbesluit 2005).

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 l Asbestverwijderingsbesluit 2005).



DATUM

9 december 2022

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 of 2.2, lid 1 onder b Wabo)

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (22-1472WB) 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 (22-1472WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Tijdens de restauratie van het monument dient te worden uitgegaan van zoveel mogelijk behoud van historische materialen in plaats van sloop en reconstructie.
4. Bij noodzakelijke vervanging van materiaal zoals het hout- en metselwerk wordt uitgegaan van gelijksoortig materiaalgebruik conform bestaande toestand. Hierover dient vooraf overleg plaats te vinden met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
5. Indien tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onderdelen of fragmenten worden gevonden die voordien niet bekend waren en waarvan in enigermate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet contact worden opgenomen met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht. Deze waardevolle onderdelen moeten voor rekening vergunninghouder gedocumenteerd te worden. Indien nodig dienen nadere procesafspraken gemaakt te worden over eventuele inpassing in het plan.
6. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden geconstateerd wordt dat bepaalde materialen niet meer verkrijgbaar zijn dient contact te worden opgenomen met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
7. Een monument moet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden te allen tijde afdoende tegen weersinvloeden beschermd zijn.
8. Onderdelen die hergebruikt zullen worden, maar voor de uitvoering van de werkzaamheden tijdelijk worden gedemonteerd, moeten droog, geventileerd en beschermd tegen mogelijke beschadigingen worden opgeslagen.



DATUM

9 december 2022

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.
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 stipt en onverwijld worden opgevolgd.



DATUM

9 december 2022

Aanbevelingen

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

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

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

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



DATUM
9 december 2022

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 onder h Wabo)

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

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

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



Verzonden:
16 DEC. 2022

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Omgevingsvergunning

Aanvrager: CBRE DHC Maastricht (Grote Staat V&D) B.V.

Schiphol Boulevard 281
1118 BH SCHIPHOL

Locatie: Grote Staat 5-15 te Maastricht
Omschrijving: het herbestemmen/ transformeren van
verdieping 2/3/4 van winkel- naar
woonbestemming

Monumentnummer: GM-1366

Uw OLOnummer: 7139125
Onze referentie: 22-1472WB
Datum: 16 december 2022

Aantal bijlagen: 58



DATUM
16 december 2022

Inhoudsopgave

Besluit	3
Aanvraag	3
Besluit	3
Bezwaar	4
Procedure Omgevingsvergunning	5
Gegevens aanvrager	5
Projectbeschrijving	5
Ontvankelijkheid en opschorting procedure	5
Totstandkomingsprocedure	5
Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen	6
Overwegingen	7
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	7
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	11
het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en onder h Wabo)	18
het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.2, lid 1 onder b Wabo)	19
Voorschriften	21
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	21
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	25
het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en onder h Wabo)	27
Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.2, lid 1 onder b Wabo)	29
Aanbevelingen	32
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	32
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	32
het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en onder h Wabo)	33
Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.2, lid 1 onder b Wabo)	33



DATUM
16 december 2022

Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 29 juli 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van CBRE DHC Maastricht (Grote Staat V&D) B.V. Het betreft "het herbestemmen/ transformeren van verdieping 2/3/4 van winkel- naar woonbestemming" aan Grote Staat 5-15 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 22-1472WB.

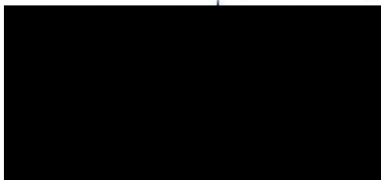
Besluit

Burgemeester en wethouders van Maastricht besluiten, 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 onder h Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 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,



Medewerker Vergunnen Wabo



DATUM
16 december 2022

Bezwaar

De omgevingsvergunning treedt pas in werking nadat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken.

Op grond van het bepaalde in de artikelen 8:1 juncto artikel 7:1 juncto artikel 6:4 van de Awb kan, door degenen wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken, binnen een termijn van zes weken, ingaande op de dag na de dag waarop dit besluit is bekendgemaakt c.q. is verzonden of uitgereikt, bij ons college een bezwaarschrift worden ingediend.

U kunt het bezwaarschrift digitaal of schriftelijk indienen.

Als u het bezwaarschrift digitaal wilt indienen, kunt u dit doen via www.gemeentemaastricht.nl/bezwaarschrift-indienen. U vindt hier een formulier waarmee u bezwaar kunt maken.

U kunt het bezwaarschrift ook per post indienen.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

Wij verzoeken u in het bezwaarschrift ook uw telefoonnummer en (zo mogelijk) uw e-mailadres te vermelden.

Het bezwaarschrift moet worden gericht aan het college van Burgemeester en wethouders van Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht.

Deze omgevingsvergunning treedt pas in werking na het verlopen van de bezwaartermijn. Van de vergunning mag tot die tijd geen gebruik worden gemaakt.

Het indienen van bezwaar heeft geen schorsende werking. Om de inwerkingtreding van het besluit en de gevolgen daarvan verder op te schorten kan om een voorlopige voorziening worden verzocht. Het verzoek om een voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, bestuursrecht, postbus 950 te 6040 AZ te Roermond.

Van de verzoeker van een voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven. U wordt door de griffie van de rechtbank geïnformeerd over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling.

U kunt ook digitaal een voorlopige voorziening indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.



DATUM
16 december 2022

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 29 juli 2022 ingediend door Rijnboutt B.V. namens CBRE DHC Maastricht (Grote Staat V&D) B.V.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, wordt door de aanvrager als volgt omschreven: "het herbestemmen/ transformeren van verdieping 2/3/4 van winkel- naar woonbestemming". 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 onder h Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.2, lid 1 onder b Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Het plan betreft het realiseren van in totaal 50 woningen welke zijn gelegen op de 2^e, 3^e en 4^e verdieping, waarbij de 4^e verdieping een extra toevoeging van een bouwlaag betreft.

Ontvankelijkheid en opschorting procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbraken. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn is opgeschort. Wij hebben de gevraagde gegevens ontvangen op 27 september 2022. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en onder h Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 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 reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Gelet hierop hebben wij conform artikel 3.8 Wabo van de aanvraag kennis gegeven op de website www.officielebekendmakingen.nl.

Termijnen

Bij de totstandkoming van deze beschikking is invulling gegeven aan artikel 3.9 van de Wabo en is de beslistermijn op 20 oktober 2022 verlengd met 6 weken.

Bij de totstandkoming van deze beschikking is op 1 december 2022 met wederzijds goedvinden van de aanvrager de beslistermijn opgeschort met 37 dagen.



DATUM
16 december 2022

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.



DATUM
16 december 2022

Overwegingen

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

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

1. Bestemmingsplan
2. Redelijke eisen van welstand
3. Bouwbesluit
4. Bouwverordening
5. Tunnelveiligheid
6. Groen, natuur en landschap
7. Bibob

Toetsing

1. *Bestemmingsplan*

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het bestemmingsplan Centrum en de facetbestemmingsplannen Woningplitsing en Woningomzetting, Short Stay en Parkeren.

De aangevraagde bouwactiviteit is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Centrum. Mede gelet op het gestelde in artikel 2.10, lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag daarom tevens aangemerkt 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.

Facetbestemmingsplan Woningplitsing en Woningomzetting:

De aanvraag is niet in strijd met het facetbestemmingsplan Woningplitsing en woningomzetting. De aanvraag heeft geen betrekking op het splitsing of omzetten van woningen zoals bedoeld in het facetbestemmingsplan.

Facetbestemmingsplan Short-Stay:

De aanvraag is niet in strijd met het facetbestemmingsplan Short-Stay. De aanvraag heeft geen betrekking op woningen ten behoeve van short-stay zoals bedoeld in het facetbestemmingsplan.

Facetbestemmingsplan Parkeren:

Autoparkeren:

De parkeerbalans wordt getoetst aan de hand van het Facet bestemmingsplan Parkeren. Binnen het Facet Bestemmingsplan Parkeren wordt verwezen naar de Parkeernormen Maastricht 2021 (meest recent).

Bestaande toestand:

Winkelfunctie $5.430 \text{ m}^2 \times 3,0$ (per 100 m^2) = 163 parkeerplaatsen.



DATUM
16 december 2022

Nieuwe toestand zone 1:

50 woningen:

28 woningen 30-60 m² = 28 x 0,5 = 14 parkeerplaatsen

22 woningen 60-110 m² = 22 x 0,7 = 15,4 parkeerplaatsen.

Totaal woningen 29,4 parkeerplaatsen.

Er is geen toename in de parkeerbehoefte.

Fietsparkeren:

De fietsparkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de Parkeernormen Maastricht 2021.

50 woningen x 2,5 = 125 fietsen ten behoeve van bewoners en bezoekers.

Het aantal benodigde parkeervoorzieningen voor het stallen van fietsen wordt gerealiseerd in de kelder.

Hiermee is er geen strijd met het facetbestemmingsplan parkeren.

2. *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 24 november 2022 heeft de commissie als volgt geadviseerd:

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 3.1 Historische binnenstad en behoort tot het bebouwingstype H1 Historische binnenstad.

Het onderhavige pand is een gemeentelijk monument, is geregistreerd als dominant Maastrichts Planologisch Erfgoed.

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

In de vergadering wordt het aangepast voorstel toegelicht door de ontwerpers, [REDACTED] en [REDACTED] in aanwezigheid van [REDACTED] (initiatiefnemer), [REDACTED] (adviseur cultureel erfgoed), [REDACTED] (vergunningverlener) en uitvoerig met hen besproken.

Middels een presentatie geeft de ontwerper een toelichting op het gewijzigd ontwerp voor het dak, het laatst 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. Ter vergadering



DATUM

16 december 2022

wordt afgesproken zowel de omkadering van de eilanden als de kasten van de warmtepompen uit te voeren in een antraciete kleur.

Verder vraagt de commissie naar de detaillering van de nog grotendeels originele vensters in de Kuyt-gevel aan de Grote Staat in verband met de voorgenomen isolatiemaatregelen. Zij verzoekt dit in nauw overleg met de adviseur cultureel erfgoed uit te werken.

Ook vraagt de commissie zich af hoe de nieuwe winkel- of horecafunctie op de begane grond en eerste verdieping verwezenlijkt zal gaan worden, nu er op de daken geen ruimte meer is voor installaties. Zij geeft ook aan dat de gevels daar evenmin voor gebruikt kunnen worden. De architecten zeggen toe dat goed in de gaten te houden en zorgvuldig op te lossen.

Conclusie

Gelet op het feit dat het ontwerpteam gehoor heeft gegeven aan de gemaakte opmerkingen en met voorbehoud van de gestelde voorwaarden, kan de commissie schoorvoetend 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. Er kan niets meer bij.

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

- 1) Ruim vóór start uitvoering wordt een in het werk geplaatste mock-up ten aanzien van de opgaande gevels geplaatst. De mock-up moet in duidelijke maat en schaal verhouding zijn (schaal 1 op 1) van een hoek van de optopping inclusief kozijnen, metselwerk en beplating.
Ook dienen de verschillende glasdiktes/soorten en strips in de mock-up terug te komen. Enkel wanneer de mock-up geheel klaar is, en de getoonde bouwmethode alsook materialisering haalbaar is, nodigt initiatiefnemer c.q. ontwerper de commissie uit voor beoordeling in het werk. Beoordeling van de mock-up dient ruim voordat de productie start plaats te vinden, 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.

3. *Bouwbesluit*

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

4. *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.

5. *Tunnelveiligheid*

Dit aspect is in dit geval niet van toepassing.



DATUM
16 december 2022

6. *Groen, natuur en landschap*

Gebiedsbescherming

Sinds de uitspraak van de Raad van State op 2 november 2022 is een nieuwe rapportage stikstofemissie en depositie d.d. 5-12-2022 ingediend die de realisatiefase van uw project beschouwt. Uit de opgestelde rapportage en bijbehorende AERIUS berekening blijkt dat er geen effect op omliggende Natura 2000-gebieden optreedt als gevolg van de realisatiefase. Er is geen vergunning- of ontheffingsplicht op grond van de Wet Natuurbescherming/Natura 2000.

Soortenbescherming

Uit nader onderzoek (sept 2022) naar het eventuele voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebouw is gebleken dat er geen verblijfplaatsen zijn vastgesteld. Wel zijn er in de omgeving vliegende gewone dwergvleermuizen gevonden, maar die gebruiken het pand niet.

Hieruit volgt dat er door de voorgestane maatregelen welke genoemd staan in het bijgevoegd rapport geen verbodsbepaling uit de wet natuurbescherming overtreden wordt.

Uit de conclusies van het rapport blijkt:

Aan de Grote Staat 5 - 15 te Maastricht is het pand van de Bijenkorf en de voormalige Vroom en Dreesman gelegen. Er is het voornemen voor de ruimtelijke ontwikkeling van dit pand.

Aan de zuidzijde van het pand zijn open stootvoegen die toegang geven tot de spouwmuur en waarin vleermuizen kunnen verblijven. De werkzaamheden zouden van negatieve invloeden kunnen zijn op deze potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen. Op grond hiervan is een gericht veldonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen. In dit rapport worden de resultaten van dit onderzoek gepresenteerd.

Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in en direct rond het plangebied gewone dwergvleermuizen foerageren en vliegen. Er zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld en hiertoe zijn ook geen aanwijzingen gevonden. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen de aangetroffen vleermuizen er blijven foerageren en vliegen. In de omgeving zijn ook voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig. De gewone dwergvleermuis is ook beperkt verstoringsgevoelig.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op vleermuizen uitgesloten; de plannen zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten.

Voor- en gedurende de uitvoering dient hiermee rekening gehouden te worden. Een controle voor de start van de ontwikkeling is hierbij belangrijk.

7. *Bibob*

Op grond 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 onderwerpen 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
16 december 2022

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

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

Toetsing

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikelen 4.2.1 lid a en c, 4.5.11 en 29.5.2 van het geldende bestemmingsplan Centrum, omdat:

1. Bestaande hoofdgebouwen niet mogen worden uitgebreid en de bestaande goothoogte niet mag worden overschreden. Het plan betreft het uitbreiden van het bestaande pand met een 4^e bouwlaag waarbij de bestaande goothoogte zoals genoemd in bijlage 3 van het geldende bestemmingsplan wordt overschreden.
2. Het gebruik van daken ten behoeve van dakterrassen zijn niet toegestaan. Op de 2^e, 3^e en 4^e verdieping worden dakterrassen gerealiseerd ten behoeve van de woningen.
3. Op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' behorende bij het industrieterrein, mogen geen nieuwe woningen, dan wel andere geluidgevoelige bebouwing worden opgericht.

1. Uitbreiding bestaande hoofdgebouw:

Conform artikel 4.2.1 lid a en c van het de voorschriften van het bestemmingsplan Centrum mag het bestaande hoofdgebouw niet worden uitgebreid en mag de bestaande goothoogte niet worden overschreden. Het plan betreft het uitbreiden van het bestaande hoofdgebouw met een 4^e bouwlaag waarbij de bestaande goothoogte zoals genoemd in bijlage 3 van het geldende bestemmingsplan wordt overschreden. Binnen het bestemmingsplan Centrum is enkel een afwijkmogelijkheid opgenomen met betrekking tot artikel 4.2.1 lid a. Gezien er een strijdigheid is met zowel artikel 4.2.1 lid a en lid c dient er een buitenplanse ontheffing genomen te worden. Dit kan met de zogenoemde "kruimelgevallenregeling".

Kruimelgevallenregeling

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

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

Op basis van onderstaande afwegingen en alle belangen tegen elkaar afwegende wordt, aan de hand van de door de aanvrager aangeleverde gegevens, geconcludeerd dat medewerking kan worden verleend.

Overwegingen:

- *Stedenbouw*
Gevel Grote Staat:
Het totaal van de opbouw wordt als stedenbouwkundig passend beoordeeld en leidt niet tot onevenredige aantasting belangen derden.



DATUM

16 december 2022

- De extra woonlaag zijn minder zichtbaar aan de Grote Staatzijde door de toegepaste materialisering. De set back is verder teruggezet ten opzichte van de vorige plannen (juni 2022).
- Het hoekmotief aan het Vijfharingenstraat wordt vervangen door het maximaal doortrekken van de gevelopbouw aan de Grote Staat. Hierdoor ontstaat een rustiger opbouw en meer eenheid. Omdat de kopgevel van de Grote Staat 19 blind is, is nabijheid van de opbouw niet belastend voor de belending.
- De set back is nu voldoende teruggezet in verband met de gewenste licht toetreding aan de Grote Staat. Door de buitenruimten op de 5^e bouwlaag weg te laten fungeert de goot van het monument weer als een ruimtelijke beëindiging van de straatwand. Door materialisering en kleine openingen van de dakopbouw wordt het contrast met de gevelwand versterkt.

Gevel Woonhof en Vijfharingenstraat:

Totaal van de opbouw wordt nu als stedenbouwkundig passend beoordeeld en leidt niet tot onevenredige aantasting belangen derden.

- Op de vierde verdieping zijn de verbindende dichte delen naast het trappenhuis weg gelaten ten behoeve van de daglichttoetreding aan de straat, hof en het binnenterrein. In het nieuwe plan is de liftopbouw / trappenhuis ook verlaagd wat leidt tot een verbetering. De opbouw aan de oostzijde is verlaagd, maar betreft nog steeds een 5^e bouwlaag. Argument van de verlaging van het bestaande volume van de technische ruimte is geaccepteerd.
- De dakvlakken worden ingezet voor groen/buitenruimte woningen en zijn deels vertaald naar de wanden.
- Aan de Grote Staat is de set back teruggeplaatst conform het gebouw Kuyt. Aan de Vijfharingenstraat zijde niet, maar acceptabel in verband met de gesloten gevel Grote Staat 19-21.

Stedenbouwkundig wordt voldaan aan het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering door vergroenen van het grote dakoppervlak en het hergroeperen/inpassen van zonnepanelen en luchtbehandelingskasten.

Stedenbouwkundig is er geen bezwaar tegen de installaties in deze vorm op het dak van de gewenste herontwikkeling. De belangen van derden zijn door het meer afstand nemen van de dakrand niet meer in het geding.

Kwaliteitsoordeel positionering, hoogte en materialisering is aan de Welstand-/monumentencommissie in relatie tot het beschermd stadsgezicht c.q. redelijke eisen van welstand.

- *Cultureel Erfgoed*

Verbouwing en uitbreiding ten behoeve van de nieuw toe te voegen woonfuncties:

Het verzoek voor de transformatie en herbestemming van het voormalig warenhuis is voor wat Cultureel Erfgoed als zijnde positief te beoordelen.

De nieuw toe te voegen woonfuncties op de bestaande tweede en derde bouwlaag plus het toevoegen van een vierde geheel nieuwe terug liggende bouwlaag (set back) past binnen het totaalconcept en stedenbouwkundige ruimtelijke karakteristiek van het desbetreffend stadsdeel van binnenstad.



DATUM
16 december 2022

Ook sluit de nieuwbouw aan op het gemeentelijk monument en met name het exterieur voor hetgeen de authentieke monumentale buitengevels nog fragmentarisch aanwezig zijn in Grote staat en Vijfharingenstraat.

De toevoeging heeft vanuit cultureel erfgoed gezien ook geen negatieve invloed op het monument omdat bijhorend karakter c.q. beleving van de extra toe te voegen bouwlagen architectonisch gezien een tijdloze uitstraling vertonen en vanuit het openbaar nauwelijks of niet zichtbaar zullen zijn.

Op de tweede en derde verdieping dient men in relatie tot het aanbrengen van de binnentuin een deel van de in hoofdzaak oorspronkelijke kolomstructuur alsook de vloervelden te slopen. Deze zijn na realisatie in de jaren '30 van vorige eeuw wel vaak verandert en aangepakt tijdens verbouwingen en bezitten deels nog positieve waarden. Zoals het er naar uitziet zijn het 8 kolommen op de tweede verdieping en 4 ter plaatse van de derde verdieping welke moeten worden geamoveerd ten behoeve van patio/binnentuin.

Wellicht zou overwogen kunnen worden om deze kolommenstructuur deels te behouden zodat ze onderdeel gaan uitmaken van de binnentuin zodat de relatie binnen/buiten nog deels aanwezig blijft.

Verder is in het totaalplan opgenomen dat de huidige aanwezige en grootschalige techniek meer gekoppeld zal worden en daar waar mogelijk geminimaliseerd zodat een compact geheel gaat ontstaan. De technische ruimte die nu bovendaks grenst aan het gebied van de Kleine Staat zal worden gesloopt en vernieuwd tot een integraal geheel en hetgeen ook als positief bestempeld kan worden.

De nieuwe invulling van het hoofdtrappenhuis aan de Vijfharingstraat:

Op d.d. 18 oktober jl. heeft er een bezoek plaatsgevonden hoe om te gaan met het hoofdtrappenhuis, liften e.d. in het bijzijn van de projectleider dhr. Romano van Hooren - 3W en dhr. Joost Verheus van Rijnboutt architecten.

Positief is en om als eerste te vermelden dat, in plaats van gesloten (dichte) liftkooien wederom glazen liftkooien zullen worden toegepast. Dit in verband met beleving, beweging ornamentiek en onderlinge zichtrelaties ruimte.

Verder is door het architectenbureau en ook mede door hun expertise en ervaring voor dit soort warenhuizen een bouwhistorische verkenning (extra verdiepingsslag) toegevoegd op het reeds aanwezige rapport van de heer L. Daemen d.d. juli 2020. Hierin zijn onder meer constructieve tekeningen, opbouw trappenhuis en ook referentiefoto's van een andere V&D in Nederland opgenomen welke fraaie en unieke beelden weergeven.

Tijdens het bezoek is achteraf gezien en helaas opgemerkt dat alleen de ruimtelijke context van het trappenhuis en casco (vorm trappartij en positie liften, raamopeningen, plaquettes) nog deels refereren aan het verleden.

Tijdens de komst van de vorige uitbater Hudson Bay en ook nog iets daarvoor door V&D is de interne monumentale structuur zodanig aangepakt en gewijzigd dat er van bouwhistorische waarden nauwelijks nog sprake is. Wellicht zou het kunnen dat bij demonteren van het een en ander nog iets vrijkomt maar de kans is zeer klein.

De opdrachtgever heeft eerder gewenst om deze raampartijen te voorzien van geïsoleerd monumentaal vensterglas.

Dit in verband met het duurzaam maken van het object en ook voor het comfort omdat deze gevel noord georiënteerd is.



DATUM

16 december 2022

Tijdens het bezoek van 18 oktober jl. is hier ook samen even met opdrachtgever en architect van binnenuit naar gekeken wat mogelijk zou zijn.

Dubbelzijdig monumentenglas of enkelzijdig monumentenglas behoort tot de opties als ook het plaatsen van voorzetbeglazing aan de binnenzijde.

De raampartijen zijn her en der ter plaatse van de verdieping over ca 1/3 doorgeslepen over de volle breedte en ook op sommige plekken aangetast, draaiende delen bewegen niet meer door het niet gebruiken ervan en het overheen schilderen.

Verder zijn ze technisch gezien en ook qua gestileerdheid, verfijning perfect en gewoon mooi en subtiel.

De dakopbouw en invulling van het totale complex:

Dit advies richt zich in hoofdzaak op het plaatsen van de benodigde installaties op de platte daken en onderlinge structurele ruimtelijke samenhang c.q. beleving in relatie tot het object op zich en de directe omgeving.

1. Positief is dat de huidige aanwezige grootschalige technische installaties van het voormalig en grootschalig warenhuis zullen verdwijnen.
In de plaats hiervoor komt nu een "groendak" opbouw en voorzien van Sedumplanten.
Dit is op zich een positieve verandering en toevoeging op hetgeen er was en zal daarbij ook een enigszins een positieve bijdrage leveren aan ecosysteem en de zogeheten "hittestress".
2. Ook zullen een groot aantal zonnepanelen worden aangebracht die de woningen e.d. verder voorzien van de benodigde energie voor het opwekken van stroom e.d.
3. Alle andere losse installaties zoals "warmtepompen" zullen worden gegroepeerd binnen 2 clusters. Deze cluster zullen verder ook worden omkaderd met behulp van groen elementen en zodat deze benodigde installaties zoveel als mogelijk aan het zicht onttrokken zullen worden.
4. Alle panelen en andere installaties zijn nu zodanig gepositioneerd dat deze los komen van dakranden en het groene Sedumdak nagenoeg overal doorheen loopt als het ware.

Op zich en samenvattend kan men concluderen dat gezien bijgevoegde onderbouwing van de installateur plus de opmerkingen geplaatst d.d. 15 november jl. door de Welstand-/monumentencommissie, tegemoet is gekomen aan de gestelde eisen in het nieuw voorliggend concept d.d. 21 nov. 2022.

- *Verkeer/parkeren*

Geen weigeringsgrond, indien aangetoond wordt dat actief gecommuniceerd wordt in contracten en communicatie naar de bewoners toe dat er geen parkeerplaatsen zijn voor de woningen. De mogelijkheid voor aanvraag van vergunningen ten behoeve van bewoners vervalt daarmee ook (Geen Recht Op Parkeerrecht - GROEP-regeling).

Parkeerbalans (zone 1)

De parkeerbalans wordt getoetst aan de hand van het Facet bestemmingsplan Parkeren.

Binnen het Facet Bestemmingsplan Parkeren wordt verwezen naar de Parkeernormen Maastricht 2021.

In het algemeen geldt dat er sprake is van een afname in de parkeerbehoefte.



DATUM

16 december 2022

Gelet op de verandering van de doelgroep en de grootte ervan is er wel sprake van een wijziging in het soort parkeerbehoefte.

Waar de bestaande parkeerders gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen van de stad die bedoeld zijn voor bezoekers (o.a. P-Vrijthof, P-Mosae Forum en P+R Maastricht-Noord) geldt dit niet voor de nieuwe bewoners van dit pand.

Echter, voor een aantal parkeergarages geldt dat hier eventueel een abonnement kan worden afgesloten om de auto te parkeren.

Er dient rekening gehouden te worden met het volgende:

- De initiatiefnemer neemt de parkeerbehoefte van de woningen op zich en verzorgt door middel van bijv. langdurige contracten een parkeergelegenheid voor de bewoners op een alternatieve locatie.
- Er worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de bewoners, er wordt actief gecommuniceerd in contracten en communicatie naar bewoners toe dat er geen parkeerplaatsen zijn voor de woningen.
De mogelijkheid voor aanvraag van parkeervergunningen ten behoeve van bewoners vervalt daarmee ook (Geen Recht Op Parkeerrecht - GROEP-regeling).

Verkeersaantrekkende werking

Er is geen sprake van een onevenredige toename in de verkeersaantrekkende werking.

Bevoorrading

De bevoorrading vindt plaats aan de achterzijde van het pand, conform de bestaande regelgeving en verkeerssituatie voor bevoorrading van winkels in de binnenstad.

Let op: deze venstertijden geldt ook voor bijv. het in- en uitrijden van bewoners en diensten voor bewoners zoals bijvoorbeeld post-/pakketdiensten.

Ook dit wordt pro-actief gecommuniceerd aan toekomstige bewoners.

Fietsparkeren

De fietsparkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de Parkeernormen Maastricht 2021.

Het plan zorgt voor een wijziging in de fietsparkeerbehoefte van het pand.

- Bewoners van de woningen: voor deze doelgroep is in de stalling in de kelder stallingsvoorziening voorzien.
- Bezoekers van de woningen: voor deze doelgroep is in de stalling in de kelder stallingsvoorziening voorzien.

Daarbij dient de toegang tot de fietsenstalling en de stallingen zelf te voldoen aan de eisen zoals beschreven in bijlage 7 van de Nota Parkeernormen.

De toegang van de fietsenstalling wordt voorzien van een trap met borstelgoot, dit is voldoende.

Ook hierbij geldt dat de fietsenstalling tijdens openingstijden van de winkels fietsend niet toegankelijk is, enkel met de fiets aan de hand.

Dit is ook onderdeel van de communicatie naar bewoners.



DATUM
16 december 2022

2 Het gebruik van daken ten behoeve van dakterrassen

Conform artikel 4.5.11 is het gebruik van daken ten behoeve van dakterrassen niet toegestaan. Op de 2e, 3e en 4e verdieping worden dakterrassen gerealiseerd ten behoeve van de woningen.

Binnenplanse afwijking

Op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef, onder a, onder 1^o van de Wabo kan de gevraagde omgevingsvergunning bij strijd met het bestemmingsplan slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Binnen het geldende bestemmingsplan bestaat in artikel 30 lid h een afwijkingsmogelijk van de gestelde regels voor het toestaan van dakterras op een plat dak, onder de voorwaarden dat:

- de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer mag bedragen dan 1,20 meter;
- er geen bouwwerken op het dakterras mogen worden opgericht;
- het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet mag worden verstoord;
- er geen onevenredige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan;
- waarden en belangen van derden niet onevenredig mogen worden of kunnen worden geschaad.

Overweging:

De plannen zijn zodanig aangepast dat zowel door de toegenomen bouwmassa als de te realiseren dakterrassen geen onevenredige aantasting van de belangen van derden meer ontstaat. Het plan voldoet aan de voorwaarden zoals in het bestemmingsplan aangegeven. Het groene binnenhof is prachtig weergegeven. Dit grote dakterras raakt de belangen van derden niet. De totale impact van de opbouw op omgeving is aangepast, er is in een aantal stappen gestuurd op beperking effecten voor de belanghebbenden. Het betreft het verlagen van de bouwmassa's, het creëren van doorzichten en de beperkte realisatie van dakterrassen in relatie tot privacy.

3 Gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'

Conform artikel 29.5.2 van de voorschriften van het bestemmingsplan Centrum mogen op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' behorende bij het industrieterrein, geen nieuwe woningen, dan wel andere geluidgevoelige bebouwing worden opgericht.

Binnenplanse afwijking

Op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef, onder a, onder 1^o van de Wabo kan de gevraagde omgevingsvergunning bij strijd met het bestemmingsplan slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Binnen het geldende bestemmingsplan bestaat in artikel 29.5.3 een afwijkingsmogelijk van de gestelde regels van het bepaalde in artikel 29.5.2 voor het bouwen van nieuwe woningen, dan wel andere geluidgevoelige bebouwing, voor zover in overeenstemming met de regels van de overige ter plekke geldende bestemming(en), mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en er geen sprake is van een aantasting van de geluidsruimte voor de industrie en dit niet leidt tot extra beperkingen voor de (bedrijfsvoering van de) desbetreffende industrie.



DATUM
16 december 2022

Overweging:

Specifiek geluidzone Sappi.

Het pand Grote Staat 5-15 ligt conform het Bestemmingsplan Centrum binnen de Gebiedsaanduiding Geluidzone-Industrie van het industrieterrein Boschpoort (de aangeduide zone betreft de 50 dB(A)-contour). De geluidzone van de industrieterrein Boschpoort is op 1 juli 1986 door de raad vastgesteld. Delen van het industrieterrein hebben inmiddels met een ruimtelijke procedure een andere bestemming gekregen (bestemmingsplan "Timmerfabriek", onherroepelijk 20 september 2010, enkelbestemming "Centrum" en bestemmingsplan "Noorderbrug e.o.", onherroepelijk 20 maart 2013, enkelbestemming "Verkeer"). Het bedrijf Landbouwbelang is daarnaast reeds geruime tijd niet meer als bedrijf in werking. Afgezien van het weg bestemmen van delen van het gezoneerde industrieterrein is daarnaast een saneringsprogramma doorlopen teneinde de geluidzone rondom het industrieterrein Boschpoort terug te dringen. De na afronding van het saneringstraject ontstane ingeperkte 50 dB(A)-contour is echter nooit formeel als zone vastgesteld/opgenomen in de bestemmingsplannen.

Dit neemt echter niet weg dat de waarden uit het saneringsprogramma (vastgestelde MTG's ter plaatse van woningen) de maatgevende begrenzing vormen van de toegekende geluidruimte voor het industrieterrein Boschpoort. Aangezien daarnaast Sappi het enige geluidrelevante bedrijf is binnen het gezoneerde industrieterrein is sprake van een enkelvoudige invulling van de geluidruimte op basis van de vigerende omgevingsvergunning van Sappi. Op basis van de vergunde geluidruimte van Sappi wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting als gevolg van industrieterrein Boschpoort ter plaatse van het pand Grote Staat 5-15 ruimschoots beneden de voorkeursgrenswaarde van de 50 dB(A)-contour is gelegen. Derhalve vormt het aspect industrielawaai-gezoneerd géén aandachtspunt voor de ontwikkeling van dit pand.



DATUM
16 december 2022

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

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
16 december 2022

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

Gemeentelijk dominant monument (GM-1366)

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 3, lid 3 van de verordening kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg en het bepaalde in het bestemmingsplan zich daartegen niet verzet, daarbij rekening houdend met het gebruik van het bouwwerk.

- *Advies Welstand-/Monumentencommissie:*
Volgens het geldende bestemmingsplan is de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Welstands- / Monumentencommissie. In haar advies van de vergadering van 24 november 2022 heeft de commissie als volgt geadviseerd:
Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 3.1 Historische binnenstad en behoort tot het bebouwingstype H1 Historische binnenstad.

Het onderhavige pand is een gemeentelijk monument, is geregistreerd als dominant Maastrichts Planologisch Erfgoed.

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

In de vergadering wordt het aangepast voorstel toegelicht door de ontwerpers, [REDACTED] en [REDACTED] in aanwezigheid van [REDACTED] (initiatiefnemer), [REDACTED] (adviseur cultureel erfgoed), [REDACTED] (vergunningverlener) en uitvoerig met hen besproken.

Middels een presentatie geeft de ontwerper een toelichting op het gewijzigd ontwerp voor het dak, het laatst 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 strand te houden. Ter vergadering



DATUM

16 december 2022

wordt afgesproken zowel de omkadering van de eilanden als de kasten van de warmtepompen uit te voeren in een antraciete kleur.

Verder vraagt de commissie naar de detaillering van de nog grotendeels originele vensters in de Kuyt-gevel aan de Grote Staat in verband met de voorgenomen isolatiemaatregelen. Zij verzoekt dit in nauw overleg met de adviseur cultureel erfgoed uit te werken.

Ook vraagt de commissie zich af hoe de nieuwe winkel- of horecafunctie op de begane grond en eerste verdieping verwezenlijkt zal gaan worden, nu er op de daken geen ruimte meer is voor installaties. Zij geeft ook aan dat de gevels daar evenmin voor gebruikt kunnen worden. De architecten zeggen toe dat goed in de gaten te houden en zorgvuldig op te lossen.

Conclusie

Gelet op het feit dat het ontwerpteam gehoor heeft gegeven aan de gemaakte opmerkingen en met voorbehoud van de gestelde voorwaardes, kan de commissie schoorvoetend 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. Er kan niets meer bij.

De commissie stelt op basis van alle eerdere behandelingen de volgende voorwaardes aan haar positieve eindadvies:

- 1) Ruim vóór start uitvoering wordt een in het werk geplaatste mock-up ten aanzien van de opgaande gevels geplaatst. De mock-up moet in duidelijke maat en schaal verhouding zijn (schaal 1 op 1) van een hoek van de optopping inclusief kozijnen, metselwerk en beplating.
Ook dienen de verschillende glasdiktes/soorten en strips in de mock-up terug te komen.
Enkel wanneer de mock-up geheel klaar is, en de getoonde bouwmethode alsook materialisering haalbaar is, nodigt initiatiefnemer c.q. ontwerper de commissie uit voor beoordeling in het werk. Beoordeling van de mock-up dient ruim voordat de productie start plaats te vinden, 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.

- *Beoordeling Cultureel erfgoed:*

Zie advies onder bijgevoegd advies Grote Staat 5 -15 (MPE dom. 2022-11-21 gr.) MB bij besluit en onder kopje "cultureel erfgoed" onder het hoofdstuk afwijken bestemmingsplan.

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

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



DATUM
16 december 2022

Voorschriften

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

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (22-1472WB) 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 (22-1472WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. In/bij de planlocatie zijn geen autoparkeerplaatsen beschikbaar. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de bewoners van de te realiseren woningen geen recht c.a. afzien van hun recht op een parkeervergunning. Dit dient door de eigenaar van het pand (verkoper/verhuurder) voorafgaand aan de huur of koop actief aan bewoners te worden gecommuniceerd en in huur-/koopcontracten te worden opgenomen. Dit voorschrift geldt tevens voor rechtsopvolgers.
4. Het toestaan van dakterras op een plat dak, kan alleen onder de voorwaarden dat:
 - de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer bedraagt dan 1,20 meter;
 - er geen bouwwerken op het dakterras worden opgericht;
5. Gelet op het feit dat het ontwerpteam gehoor heeft gegeven aan de gemaakte opmerkingen en met voorbehoud van de gestelde voorwaardes, kan de commissie schoorvoetend 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. Er kan niets meer bij.
6. Op grond van de analyse in het ecologisch rapport worden effecten op vleermuizen uitgesloten. De plannen zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming. De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hiermee rekening gehouden te worden. Een controle voor de start van de ontwikkeling is hierbij belangrijk.



DATUM
16 december 2022

7. In lijn van het advies van de welstands-/monumentencommissie worden de volgende voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden:
- 1) Ruim vóór start uitvoering dient een in het werk geplaatste mock-up ten aanzien van de opgaande gevels te worden geplaatst. De mock-up moet in duidelijke maat en schaal verhouding zijn (schaal 1 op 1) van een hoek van de optopping inclusief kozijnen, metselwerk en beplating.
Ook dienen de verschillende glasdiktes/soorten en strips in de mock-up terug te komen.
Enkel wanneer de mock-up geheel klaar is, en de getoonde bouwmethode alsook materialisering haalbaar is, nodigt initiatiefnemer c.q. ontwerper de commissie uit voor beoordeling in het werk. Beoordeling van de mock-up dient ruim voordat de productie start plaats te vinden, 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 dienen te worden uitgevoerd in matzwarte kleur.
 - 4) De omkadering van de installatie eilanden dienen te worden uitgevoerd in een antraciete kleur.
8. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijde ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
9. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
10. 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.
11. Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze, overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit te geschieden; de terzake van toepassing zijnde publicaties van de arbeidsinspectie dienen in acht genomen te worden. Aanwijzingen welke door de toezichthouders / handhavers Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven in verband met ernstige hinder, overlast en/of de veiligheid, de verkeers- en brandveiligheid daaronder begrepen, moeten stipt en onverwijld worden opgevolgd.
12. Toezicht Wabo dient –voor zover het betreft bouwwerken waarvoor omgevingsvergunning is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de omgevingsvergunning– tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
- a. de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;



DATUM
16 december 2022

- c. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.

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

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

13. 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.

14. Archeologie:

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

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

15. In de bijlage opgenomen "BLVC-plan GROTE STAAT, MAASTRICHT CBRE" zijn maatregelen omschreven die tijdens het bouw- en slooproject van maandag t/m zaterdag tussen 07.00 en 19.00 uur, worden uitgevoerd. Met betrekking tot de milieuaspecten geluid, trillingen en stof zijn in het bovengenoemd plan voldoende maatregelen omschreven dat de hinder / overlast in de omgeving tot een minimum beperkt. Het is niet noodzakelijk om nog extra maatregelen op te leggen om de hinder / overlast verder te beperken.

Er dient een aparte ontheffing bouwbesluit aangevraagd te worden om op maandag, dinsdag, woensdag, vrijdag te kunnen werken van 22:00 tot 6:00 uur en donderdag van 23:00 tot 6:00 uur. Deze ontheffing kan verleend worden onder voorwaarden. Vanwege de grote publieks- en verkeersdruk zal er geen ontheffing worden verleend op donderdagavond (19.00 - 23.00), zaterdag en zondag.

16. Voorwaarden plaatsen warmtepompen:

- De buitenunits van de warmtepompen moeten op de aangegeven locaties aan de Grote Staat 11-15 te Maastricht worden geplaatst zoals aangegeven in de bouwtekening.
- De buitenunits van de warmtepompen dienen installatietechnisch (geprogrammeerd) in de avond- en nachtperiode in de silentmodus gezet te worden om aan de geluidseisen te voldoen.
- De buitenunits van de warmtepompen dienen op trillingsdempers geplaatst te worden om trillingen in de onderliggende verblijfsruimtes te voorkomen.



DATUM

16 december 2022

- Indien er andere warmtepompen worden gebruikt dan in het akoestisch rapport zijn beschreven dient dit eerst overlegd te worden met de Gemeente Maastricht.
17. Voorwaarden gevels van woningen naast LBK's van de Bijenkorf:
- De gevelbekleding van de woningen die naast de LBK's zijn gelegen dient tenminste aan een geluidreductie te voldoen van $RA, tr > 45$ dB.
 - Indien de gevelopbouw uiteindelijk anders is dan beschreven in het akoestisch rapport moet het geluid opnieuw beoordeeld worden.
 - De gevelafwerking moet zeer goed gemonteerd worden op de HSB-elementen. Dit om eventueel rammelen van de gevelafwerking als gevolg van de luchtafblaas te voorkomen.
 - Ook zou het wenselijk zijn om te overwegen om de luchtafblaasopening op een andere positie op te nemen, zodat de gevels van de woningen niet direct wordt aangestraald en er ook een vrijere uitlaat van afblaasopening kan worden gerealiseerd. Dit dient wel overlegd te worden met de gemeente Maastricht.
18. Met de werkzaamheden mag niet worden gestart voordat de bestaande draagconstructies - met inbegrip van dergelijke onderdelen van belendingen- op hechtheid zijn onderzocht en zonodig zijn versterkt. Indien naar het oordeel van Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) terzake de te treffen voorzieningen berekeningen en/of tekeningen zijn vereist, dienen deze bescheiden in tweevoud aan genoemd team te worden verstrekt. Met de uitvoering mag niet worden begonnen vooraleer deze bescheiden door of namens ons college zijn goedgekeurd.
19. 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.
20. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende bescheiden bij Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:
- Bouwplaatsvoorzieningen (grondkering t.b.v. bouwput en kraanfundatie)
 - Wapening funderingsbalken en –poeren
 - Wapening begane grondvloeren
 - Wapening betonkolommen en –wanden
 - Staalconstructies
 - Wapening van de verdiepingvloeren
 - Prefab balkonplaten
 - Prefab gevelelementen
 - Houtconstructies / Dak

Deze gegevens moeten tenminste drie weken voor uitvoering van de desbetreffende onderdelen te zijn 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 voornamelijk geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning.



DATUM
16 december 2022

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. Met werkzaamheden mag pas worden gestart na ontvangst van de goedkeuringsbrief door de gemeente.

21. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende gegevens bij Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:
- monsters van de toe te passen gevelmaterialen (mock-up)
 - monsters van de toe te passen dakbedekking
 - tekeningen m.b.t. het aan te brengen (mechanische) ventilatiesysteem;
 - een terrein-inrichting en -ketenplan
 - een bouw- en sloopveiligheidsplan

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

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 (22-1472WB) 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 (22-1472WB) 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 tijde ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. In/bij de planlocatie zijn geen autoparkeerplaatsen beschikbaar. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de bewoners van de te realiseren woningen geen recht c.a. afzien van hun recht op een parkeervergunning. Dit dient door de eigenaar van het pand (verkoper/verhuurder) voorafgaand aan de huur of koop actief aan bewoners te worden gecommuniceerd en in huur-/koopcontracten te worden opgenomen. Dit voorschrift geldt tevens voor rechtsopvolgers.
6. Het toestaan van dakterras op een plat dak, kan alleen onder de voorwaarden dat:



DATUM
16 december 2022

- de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer bedraagt dan 1,20 meter;
 - er geen bouwwerken op het dakterras worden opgericht;
7. Gelet op het feit dat het ontwerpteam gehoor heeft gegeven aan de gemaakte opmerkingen en met voorbehoud van de gestelde voorwaarden, kan de commissie schoorvoetend 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. Er kan niets meer bij.
8. Op grond van de analyse in het ecologisch rapport worden effecten op vleermuizen uitgesloten. De plannen zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming. De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hiermee rekening gehouden te worden. Een controle voor de start van de ontwikkeling is hierbij belangrijk.
9. In lijn van het advies van de welstands-/monumentencommissie worden de volgende voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden:
- 1) Ruim vóór start uitvoering dient een in het werk geplaatste mock-up ten aanzien van de opgaande gevels te worden geplaatst. De mock-up moet in duidelijke maat en schaal verhouding zijn (schaal 1 op 1) van een hoek van de optopping inclusief kozijnen, metselwerk en beplating. Ook dienen de verschillende glasdiktes/soorten en strips in de mock-up terug te komen. Enkel wanneer de mock-up geheel klaar is, en de getoonde bouwmethode alsook materialisering haalbaar is, nodigt initiatiefnemer c.q. ontwerper de commissie uit voor beoordeling in het werk. Beoordeling van de mock-up dient ruim voordat de productie start plaats te vinden, 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 dienen te worden uitgevoerd in matzwarte kleur.
 - 4) De omkadering van de installatie eilanden dienen te worden uitgevoerd in een antraciete kleur.
10. Archeologie:
- Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.*



DATUM

16 december 2022

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

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

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (22-1472WB) 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 (22-1472WB) 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 tijde ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de volgende bescheiden aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - de omgevingsvergunning;
 - andere toestemmingen;
 - het bouwveiligheidsplan;
 - een (voorgenomen) besluit artikel 13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.
6. Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze, overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit te geschieden; de terzake van toepassing zijnde publicaties van de arbeidsinspectie dienen in acht genomen te worden. Aanwijzingen welke door de toezichthouders / handhavers Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven in verband met ernstige hinder, overlast en/of de veiligheid, de verkeers- en brandveiligheid daaronder begrepen, moeten stipt en onverwijld worden opgevolgd.
7. 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.
8. 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



DATUM

16 december 2022

uitvoering mag niet worden begonnen voordat deze constructiebescheiden zijn goedgekeurd.

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.
10. 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 bouw- en sloopveiligheidsplan

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

11. 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).

12. 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.



DATUM
16 december 2022

13. Archeologie:

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

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

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

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (22-1472WB) 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 (22-1472WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Gelet op het feit dat het ontwerpteam gehoor heeft gegeven aan de gemaakte opmerkingen en met voorbehoud van de gestelde voorwaarden, kan de commissie schoorvoetend 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. Er kan niets meer bij.
4. In lijn van het advies van de welstands-/monumentencommissie worden de volgende voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden:
 - 1) Ruim vóór start uitvoering dient een in het werk geplaatste mock-up ten aanzien van de opgaande gevels te worden geplaatst. De mock-up moet in duidelijke maat en schaal verhouding zijn (schaal 1 op 1) van een hoek van de optopping inclusief kozijnen, metselwerk en beplating.
Ook dienen de verschillende glasdiktes/soorten en strips in de mock-up terug te komen.
Enkel wanneer de mock-up geheel klaar is, en de getoonde bouwmethode alsook



DATUM

16 december 2022

materialisering haalbaar is, nodigt initiatiefnemer c.q. ontwerper de commissie uit voor beoordeling in het werk. Beoordeling van de mock-up dient ruim voordat de productie start plaats te vinden, 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 dienen te worden uitgevoerd in matzwarte kleur.
 - 4) De omkadering van de installatie eilanden dienen te worden uitgevoerd in een antraciete kleur.
5. Tijdens de restauratie van het monument dient te worden uitgegaan van zoveel mogelijk behoud van historische materialen in plaats van sloop en reconstructie.
 6. 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.
 7. 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.
 8. 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.
 9. Een monument moet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden te allen tijde afdoende tegen weersinvloeden beschermd zijn.
 10. 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.
 11. Stut- en stempelconstructies moeten zodanig worden aangebracht dat zij geen schade kunnen veroorzaken aan historisch waardevolle elementen.
 12. Steigers moeten zodanig geplaatst en bevestigd worden, dat de schade aan de gevel tot een minimum beperkt blijft.
Verankerings-elementen moeten bij demontage worden verwijderd en de ontstane gaten moeten gevuld worden met daartoe geëigende, bij het monument passende materialen. Steigers mogen niet aan geveltoppen worden "gehangen".
 13. 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.



DATUM
16 december 2022

14. 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.
15. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijde ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
16. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
17. 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.
18. 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.



DATUM
16 december 2022

Aanbevelingen

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

1. U wordt erop 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. Bij eventueel gebruik van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.) kan het zijn dat u een melding moet doen of een vergunning nodig heeft. Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht: <http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>
4. In verband met de eventuele aanwezigheid van leidingen en kabels onder, op of aan het te slopen object, alsmede ter verwijdering van gas-, water- en elektriciteitsmeters, leidingen, schakelkasten, telefoonleidingen enz. dient, mede ter voorkoming van schade, voor de aanvang van de werkzaamheden tijdig contact opgenomen te worden met de betrokken nuts- en telecombedrijven.
5. Indien de hoeveelheid sloopafval meer dan 10m³ zal bedragen of wanneer asbest wordt verwijderd, dient ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding bij Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) worden ingediend.
6. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken, indien gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
7. Voor de rioolaansluiting dient ten behoeve van de daarvoor vereiste vergunning bij Beheer en Onderhoud, Ankerkade 275, 6222 NL Maastricht, een aanvraag te worden ingediend.

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

1. U wordt erop 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. Er mag zonder toestemming / vergunning van de gemeente geen gebruik worden gemaakt van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.). Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht (<http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>)
3. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.



DATUM
16 december 2022

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

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

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

1. U wordt erop 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.