



Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van Maastricht

# Omgevingsvergunning

Aanvrager:

Porthos Vastgoed B.V.

t.a.v. de heer J. Petit

Athoslaan 12 A

6213 CD MAASTRICHT

Locatie:

Scharnerweg 101-103 te Maastricht

Omschrijving:

Het voormalig KMAR gebouw gelegen aan de Scharnerweg 101-103 in Maastricht zal na, enige tijd van leegstand, worden herontwikkeld tot een plek voor uitgevallen jongvolwassenen waaronder dak-en thuisloze jongeren tot de leeftijd van 35 jaar in het project 'Skills in de stad'. Het hoofdgebouw op locatie zal voornamelijk t.b.v. wonen ingezet worden en de bijgebouwen als werkplaats/keuken. Dit om de bewoners te kunnen begeleiden/opleiden.

Monumentnummer: 506682

Uw OLOnummer: 7423631

Onze referentie: 22-2206WB

Datum: 10 juni 2024

Aantal bijlagen: 51



## Inhoudsopgave

|                                                                                                                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Besluit .....                                                                                                                                                     | 3  |
| Aanvraag .....                                                                                                                                                    | 3  |
| Besluit .....                                                                                                                                                     | 3  |
| Beroep .....                                                                                                                                                      | 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) .....                                                                    | 8  |
| Beleidsoverwegingen .....                                                                                                                                         | 9  |
| Het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.g en/of h Wabo) .....                                                                                                  | 12 |
| 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) .....     | 13 |
| Voorschriften .....                                                                                                                                               | 15 |
| Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo) het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo) ..... | 15 |
| Het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h Wabo) .....                                                                                 | 18 |
| 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) .....     | 19 |
| Aanbevelingen .....                                                                                                                                               | 21 |

## Besluit

### Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 25 november 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Porthos Vastgoed B.V. Het voormalig KMAR gebouw gelegen aan de Scharnerweg 101-103 in Maastricht zal na, enige tijd van leegstand, worden herontwikkeld tot een plek voor uitgevallen jongvolwassenen waaronder dak-en thuisloze jongeren tot de leeftijd van 35 jaar in het project 'Skills in de stad'. Het hoofdgebouw op locatie zal voornamelijk t.b.v. wonen ingezet worden en de bijgebouwen als werkplaats/keuken. Dit om de bewoners te kunnen begeleiden/opleiden. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 22-2206WB.

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 12 oktober 2023 het voornemen kenbaar gemaakt om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 17 oktober 2023 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon eenieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerp-besluit.

Binnen de genoemde termijn zijn wel zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is wel gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-besluit.

### 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,



T. Vaessen

Manager Vergunnen Wabo

**Beroep**

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 6:8, 4<sup>e</sup> lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een beroepschrift indienen met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. De beroepstermijn bedraagt zes weken.

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en bevat ten minste:

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

Het beroepschrift dient gericht te worden aan de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Het indienen van beroep heeft geen schorsende werking. Om de inwerkingtreding van het besluit en de gevolgen daarvan 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, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Voor het indienen van een beroepschrift/verzoek om voorlopige voorziening is een griffierecht verschuldigd.

U kunt ook digitaal beroep instellen en/of verzoeken om een voorlopige voorziening bij de 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.

## Procedure Omgevingsvergunning

### Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 25 november 2022 ingediend door Phidias B.V. namens Porthos Vastgoed B.V.

### Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: Het voormalig KMAR gebouw gelegen aan de Scharnerweg 101-103 in Maastricht zal na, enige tijd van leegstand, worden herontwikkeld tot een plek voor uitgevallen jongvolwassenen waaronder dak- en thuisloze jongeren tot de leeftijd van 35 jaar in het project 'Skills in de stad'. Het hoofdgebouw op locatie zal voornamelijk t.b.v. wonen ingezet worden en de bijgebouwen als werkplaats/keuken. Dit om de bewoners te kunnen begeleiden/opleiden.

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 25 mei 2023. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

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

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

### Totstandkomingsprocedure

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

### Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen

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

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

### **Zienswijzeprocedure**

Het ontwerp besluit heeft ter inzage gelegen van 13 oktober 2023 tot en met 27 november 2023.

In deze periode is ook een informatie bijeenkomst gehouden voor de klankbordgroep.

Er zijn vijf zienswijzen ingediend: door de initiatiefnemer, de omwonenden en het Rijksvastgoedbedrijf.

De zienswijzen zijn behandeld in bijgevoegde zienswijzenota.

Op onderdelen is de ontwerp-beschikking aangepast op grond van de ingediende zienswijzen.

De zienswijze nota is als bijlage bij dit besluit gevoegd en daarmee onderdeel van dit besluit.

### **Vergunning**

Bij besluit van 21 december 2023 is een omgevingsvergunning verleend voor het herontwikkelen van het pand Scharnerweg 101-103 tot een plek voor uitgevallen jongvolwassenen waaronder dak- en thuisloze jongeren tot de leeftijd van 35 jaar in het project 'Skills in de stad'.

### **Beroep**

Bij brief van 31 januari 2024 heeft mr. S. Schils namens de heer J.C. Dassen (Hunnenweg 1) en de heer R.W.J. de Jong (Hunnenweg 21) beroep ingesteld.

Naar aanleiding van de door eisers ingediende gronden van beroep hebben wij geconstateerd dat er in de verleende omgevingsvergunning onvolkomenheden zitten. Wij hebben dan ook besloten om een herstelbesluit te nemen.

## 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

## Toetsing

### *1. Bestemmingsplan*

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

### *2. Redelijke eisen van welstand*

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.2 Bor is de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Welstands- / Monumentencommissie. In de vergadering van 18 september 2023 en 27 november 2023 heeft de commissie het plan getoetst.

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 5.2 Oude linten en Terraspark en behoort tot het bebouwingstype T3 Instituut. Het onderhavige pand is een rijksmonument.

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype en het monumentenbeleid.

Met het aangepaste ontwerp is aan meerdere voorwaarden voldaan. Deze voorwaarden worden nader omschreven bij het punt 'wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument'.

Omdat verdere uitwerking in deze fase niet mogelijk is, zullen details verder uitgewerkt moeten worden nadat destructief onderzoek heeft plaatsgevonden. De voorbereiding en uitvoering van de herontwikkeling dienen verder in nauw overleg met de gemeentelijke adviseur Cultureel Erfgoed te gebeuren.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg waarbij aan de voorwaarden die bij de voorschriften zijn genoemd behorende bij deze vergunning moet worden voldaan.

### *3. Bouwbesluit*

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

### *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.

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

**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:**

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Heer Scharn, de bestemming Maatschappelijk met de nadere aanduiding 'militair'. dubbelbestemming Waarde Maastrichts Erfgoed; (Hoofdgebouw rijksmonument). Daarnaast gelden facetbestemmingsplan Parkeren, facetbestemmingsplan Short Stay, facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting en facetbestemmingsplan Cultuurhistorie.

**Definities**

Volgens art 1.58 (begrippen) zijn maatschappelijke voorzieningen bedoeld voor voorzieningen ten behoeve van het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: onderwijsinstellingen; bibliotheken; gezondheidszorg; jeugdupvang; naschoolse opvang; openbare dienstverlening; praktijkruimten; religie; verenigingsleven; welzijnsinstellingen. Verdere definities ontbreken in het bestemmingsplan

Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn in het bestemmingsplan Heer Scharn deze voorzieningen enkel toegestaan indien ze nader zijn aangeduid zoals;

- zorginstelling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' (zoi);
- medisch centrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk- medisch centrum' (sm-mc);
- bijzondere woonvorm, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-bijzondere woonvorm' (sm-bw);
- deze locatie is aangeduid ten behoeve van militaire doeleinden en dus niet voor andere vorm van Maatschappelijk gebruik.

**Parkeren**

Volgens artikel 3 van het facetbestemmingsplan Parkeren mogen de in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden.

**Exploitatieplan**

Het initiatief betreft een bouwplan waarvoor geen kostenverhaal aan de orde is.

**Planschade**

Er is een planschadeovereenkomst met de aanvrager afgesloten.

**Conclusie strijdigheden bestemmingsplan**

Het verzoek is in strijd met artikel 13.1 van het geldende bestemmingsplan Heer-Scharn, omdat de vervaardiging van kleding, kantoorfunctie, detailhandel, horeca (terras) en de bijzondere woonvorm niet rechtstreeks zijn toegelaten.

**Procedure: Kruiemelgevallenregeling**

Medewerking aan het plan is in deze situatie mogelijk met gebruikmaking van de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid op grond van art. 2.1, lid 1 onder c, juncto art. 2.12, lid 1 sub a onder 2 van de Wabo, juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 4 onderdeel 9 van de bij het Bor behorende bijlage.

**Goede ruimtelijke ordening**

Afwijking van het bestemmingsplan is alleen mogelijk indien sprake is van een goede ruimtelijke ordening; zowel ter plaatse als in de omgeving moet een goed woon en leefklimaat worden gewaarborgd; in dit verband dienen de nodige onderzoeken te worden aangeleverd en een ruimtelijke

motivering waarin de afwijking van het bestemmingsplan nader wordt onderbouwd en gemotiveerd wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met een goede ruimtelijke ordening.

## **Beleidsoverwegingen**

### *Wonen*

In de motivering is een duidelijke omschrijving van de doelgroep (uitgevallen jongvolwassenen waaronder dak- en thuisloze jongeren tot de leeftijd van 35 jaar) en de betaalbaarheid toegevoegd. Er wordt gewerkt met een plekfinanciering. De verhuurprijs voor de jongeren tot 23 jaar voldoet aan de kwaliteitskortingsgrens. Voor jongeren tot 23 jaar is de kwaliteitskortingsgrens extra van belang. Zij krijgen namelijk helemaal geen huurtoeslag meer wanneer ze een sociale huurwoning betrekken die duurder is dan de kwaliteitskortingsgrens. Voor de verhuurprijs voor de oudere jongvolwassenen is de ondernemer gehouden aan het verhuren conform Wet op de Huurtoeslag art. 13 lid 1, zijnde verhuren onder de liberalisatiegrens.

Ook is nu expliciet gemaakt dat de woningen niet passen binnen de regionale definitie van zorgwoningen zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (Uitwerkingsnotitie beleidsafspraken IX inzake zorgwoningen SVWZL). Deze woonvorm is te vergelijken met, maar niet gelijk aan, begeleid wonen van jongeren met de Wmo indicatie beschermd wonen. Daarmee is het te zien als een maatschappelijk begeleide woonvorm.

Vanuit het woonbeleid kan medewerking worden verleend aan dit plan onder de voorwaarden opgenomen als voorschriften in de vergunning.

### *Openbare Ruimte*

Het opnieuw in gebruik nemen van het kazernesgebouw voor een maatschappelijke doelstelling wordt zeer toegejuicht en is goed voor de stad. Als het gaat om de ruimtelijke kwaliteit voor de herinrichting van het terrein rondom de gebouwen (gezien de door de gemeente zelf vastgestelde Omgevingsvisie) ziet de gemeente graag een uitgewerkt plan met een aanlegvergunning.

De gemeente gaat graag in gesprek samen met de initiatiefnemer en de omwonenden in de klankbordgroep over de herinrichting van de buitenruimte aan de hand van het met participatie tot stand gekomen concept-ontwerp voor de buitenruimte.

Bij de herinrichting zijn de volgende beleidsdoelen van belang:

- Bijdragen aan de gewenste vergroeningsopgave van de stad en het voorkomen van hittestress.
- Bijgedragen aan het verminderen van verharde oppervlakten en het inziggen van en/of het afkoppelen van hemelwater.

### *Economie*

Het is een locatie die conform de Omgevingsvisie Maastricht geen onderdeel is van een ontmoetingsplek, maar wel ligt aan een 'levendige route' en aan de rand van het 'gewenste levendige gebied Centrum Oost'. Daarbij kent de Scharnerweg een mix van wonen en verschillende functies op commercieel en maatschappelijk gebied. Daarmee is vestiging van een mix van bepaalde functies, met een lagere intensiteit dan in de dynamische centra, mogelijk op deze locatie.

Vanuit beleid economie kan medewerking worden verleend aan dit plan onder voorwaarden opgenomen als voorschriften in de vergunning

### *Horeca*

Het betreft hier een ondergeschikte horecafunctie bij een maatschappelijke hoofdfunctie (zijnde een opleidingscentrum voor speciale doelgroepen), waarbij de maatschappelijke bestemming gehandhaafd blijft. Bij beëindiging van het initiatief, wordt de ondergeschikte horecafunctie ook ingetrokken en dienen de horeca activiteiten direct te stoppen.

Vanuit beleid horeca kan medewerking worden verleend aan dit plan onder voorwaarden opgenomen als voorschriften in de vergunning

### *Cultureel Erfgoed*

De beleidsafwegingen over Cultureel Erfgoed worden toegelicht bij het punt 'wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument'.

### *Verstoring*

Het akoestisch onderzoek t.a.v. wegverkeerslawaai is goedgekeurd en is gebruikt voor het opstarten van de hogere grenswaarde procedure voor gebouw A. Voor het plan is een hogere grenswaarde vastgesteld van 49-50 dB.

Onderzoek Keukeninstallaties en laad- en losactiviteiten:

Dit betreft industriellawaai. Het onderzoek inzake geluid van de keukenafzuiging en de laad- en losactiviteiten zijn door de RUD\_ZL beoordeeld en akkoord bevonden.

Op 04-06-2024 is door de RUD\_ZL de op 27 mei 2024 toegevoegde aanvulling op het Akoestisch industriellawaai van Kompas Adviseurs en ingenieurs bv beoordeeld en akkoord bevonden.

### *Externe Veiligheid:*

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied. Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico.

De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid Maastricht en de daarin gemaakte keuzes.

### *Verkeer/parkeren*

De parkeerbalans (zone 2) wordt getoetst aan de hand van het Facet Bestemmingsplan Parkeren. Binnen het Facet Bestemmingsplan Parkeren wordt verwezen naar de Parkeernormen Maastricht 2021. Het plan zorgt voor een parkeerbehoefte van 18 parkeerplaatsen. De aangedragen parkeeroplossing is voldoende. Parkeerberekening:

Kantoor:  $1,65 \times 0,9 = 1,5$  pp.

Winkel:  $0,59 \times 1,8 = 1,1$  pp.

Horeca:  $2,71 \times 4 = 10,8$  pp.

Bedrijf:  $5,6 \times 0,5 = 2,8$  pp.

Woning:  $5 \times 0,7 = 3,5$  pp.

Kamer:  $10 \times 0,4 = 4$  pp.

Totaal:  $23,7 > 24$  pp.

Door de verschillende functies worden de aanwezigheidspercentages toegepast. De totale parkeerbehoefte voor dit plan betreft op het drukste moment 18 parkeerplaatsen. De aangedragen parkeeroplossing is voldoende.

### Verkeersaantrekkende werking.

De ontwikkeling leidt niet tot een significante verandering wat betreft verkeersaantrekkende werking, met de voorschriften van Economie en horeca in acht genomen.

### Bevoorrading.

De ontwikkeling leidt tot een verandering wat betreft bevoorrading. Langs beide ingangen zal het laden en lossen van goederen plaatsvinden. Er mag niet gemanoeuvreerd worden op de openbare weg of in de openbare ruimte vanwege overlast voor omwonenden.

### Fietsstallen.

In de nieuwe nota parkeernormen zijn ook normen voor fietsparkeren opgenomen. Het plan zorgt voor een parkeerbehoefte van 51 fietsparkeerplaatsen. Het plan voldoet aan de fietsparkeerbehoefte van 51 fietsparkeerplaatsen. Fietsparkeerberekening:

Kantoor:  $1,65 \times 0,7 = 1,2$  pp.

Winkel:  $0,59 \times 1,6 = 0,9$  pp.

Horeca:  $2,71 \times 8 = 21,7$  pp.

Woning:  $5 \times 2,5 = 12,5$  pp.

Kamer:  $10 \times 1,5 = 15$  pp.

Totaal:  $51,3 > 51$  pp





## *Bodem*

Voor de sterke verontreinigingen (> interventiewaarde) met zware metalen en minerale olie is er sprake van gevallen van ernstige bodemverontreiniging, maar is er geen sprake van spoedige saneringsgevallen in de huidige situatie. Maar ook in de toekomstige situatie (bestemming/gebruik), zoals beschreven in de ruimtelijke motivering d.d. 6 september 2023, is er geen noodzaak tot spoedige sanering.

Zodra er echter t.b.v. de herinrichting meer dan 25 m<sup>3</sup> aaneengesloten ontgraving wordt verricht dient dit (activiteit graven onder de Omgevingswet vanaf 1 januari 2024) eveneens bij de gemeente Maastricht te worden gemeld. Worden de graafwerkzaamheden (> 25 m<sup>3</sup>) nog dit jaar gemeld (start procedure Wbb) dan is het overgangsrecht van toepassing.

## *Groen Natuur Landschap - Gebiedsbescherming (Stikstof).*

Het rapport over de stikstof uitstoot gedurende de bouwfase/aanlegfase is goedgekeurd.

## *Groen Natuur Landschap – Soortenbescherming*

Op basis van de voorgenomen ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat er geen verbodsartikelen uit de wet worden overtreden.

## *Stedenbouw*

De voorgestelde maatschappelijke invulling is passend voor de monumentale bebouwing van de kazerne. De bebouwing blijft in samenhang als ensemble functioneren. Er zijn in dit plan geen grote ruimtelijke wijzigingen.

## *Welzijn/sociaal*

De afdeling welzijn ziet nog steeds grote noodzaak tot het realiseren van woonruimte en zorg voor de doelgroep dak- en thuislozen.

Er is door het college reeds besloten middels het sluiten van een (intentie- en samenwerkings-) overeenkomst dat dit project voldoet aan de vraag in de stad/regio naar plekken die een totale aanpak op verschillende gebieden biedt voor jong volwassenen.

## *Archeologie*

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone B. Dit houdt in dat plangebieden met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer en waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie.





DATUM  
10 juni 2024

### **Het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.g en/of 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  
10 juni 2024

**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)**

**Toetsing**

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

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

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

***Advies Welstands- /Monumentencommissie***

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.2 Bor is de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Welstands- / Monumentencommissie. In de vergadering van 18 september 2023 en 27 november 2023 heeft de commissie het plan getoetst.

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 5.2 Oude linten en Terraspark en behoort tot het bebouwingstype T3 Instituut. Het onderhavige pand is een rijksmonument. De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype en het monumentenbeleid.

Met het aangepaste ontwerp is aan meerdere voorwaarden voldaan. Omdat verdere uitwerking in deze fase niet mogelijk is, zullen details verder uitgewerkt moeten worden nadat destructief onderzoek heeft plaatsgevonden. Daarom is in de voorschriften opgenomen dat de verdere voorbereiding en uitvoering van de herontwikkeling in nauw overleg met de gemeentelijke adviseur Cultureel Erfgoed moet gebeuren.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg met de voorwaarden van de voorschriften die benoemd zijn bij het hoofdstuk voorschriften.

***Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en Gemeentelijk Cultureel Erfgoed***

Met de functionele herbestemming alsook de rest van het terrein (inclusief gebouwen) van het voormalige hoofdgebouw van de Koninklijke Marechaussee kan ingestemd worden. Met de overgrote meerderheid van de daaruit voorkomende bouwkundige aanpassingen kan onder voorwaarden ingestemd worden. In de motivering staan alle overwegingen en voorwaarden uitgebreid omschreven en een samenvatting volgt onderstaand. In het kader van deze voorwaarden dient nauw overleg en communicatie plaats te vinden met toezichthouder en adviseur Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht, zowel m.b.t. de verdere uitwerking c.q. doorontwikkeling van de plannen alsook voorafgaand én ten tijde van de uitvoering.

De Rijksdienst voor cultureel Erfgoed heeft op 28 juli 2023 geadviseerd.



DATUM  
10 juni 2024

De volgende zaken zijn geadviseerd over het Cultureel Erfgoed:

- Aanpassingen i.h.k.v. brandveiligheid in details worden uitgewerkt.
- Voorwaarde dat originele binnendeuren behouden blijven.
- Voorwaarde m.b.t. dichtzetten originele deurkozijnen inclusief behoud.
- Inpassing reversibiliteit natte cellen i.c.m. behouden ruimtelijkheid kamers.
- Voorwaarde m.b.t. exacte dimensionering benodigde installatieonderdelen i.r.t. verlaagde plafonds, koven, ruimtelijkheid, capaciteit en dakuitlopen.
- Gebreken- en restauratieplan ontbreekt.
- Voorwaarde m.b.t. inboeten metselwerk en vernieuwen voegwerk.
- Voorwaarde m.b.t. geheel vervangen hwa's.
- Voorwaarde m.b.t. reinigen gevels.
- Op het moment dat de gevelkozijnen worden aangepast en gerestaureerd, deze nader toe te lichten en de oorspronkelijke, de bestaande en de nieuwe principedetails inclusief kleurenplan ter advisering voor te leggen aan de gemeentelijke adviseur Cultureel Erfgoed. Hierbij is het niet wenselijk moderne KVT-detaillering en Wiener Sprosse glasroeden toe te passen.
- Het bouwhistorisch rapport te actualiseren en de luchtplaats als positief hierin te waarderen.
- De kluis onder de trap van de voormalige dienstwoning te behouden.
- De kastdeuren en kozijnen in de bestaande ruimten A2.16 en A2.17 te behouden en de badkamers uit te voeren als een losstaand meubel.
- De binnendeuren en kozijnen in de gang op de tweede verdieping te behouden en aan de kamerzijde geluid- en brandwerend af te werken.
- De ruimtelijkheid en beleving van de zolder te behouden door de wanden van het traphuisportaal niet tot aan het dakbeschot door te zetten.
- Geen verlaagde plafonds aan te brengen in de gangen.
- Principedetails en bijbehorende toelichting over leidingwerk en installaties en geluid- en brandwerende voorzieningen ter advisering voor te leggen aan mijn bouwkundige collega.
- Een nadere onderbouwing van het pakket aan ventilatie-, isolatie- en verduurzamingsmaatregelen ter beoordeling voor te leggen aan mijn bouwkundige collega.
- De vlaggenmast op het exercitieterrein op te nemen in het nieuwe ontwerp.
- De ventilatiekasten op het dak van gebouw B uit zicht te verplaatsen en de zonnepanelen te plaatsen in een vlakke opstelling.
- Een restauratieplan met gebrekenplan en werkomschrijvingen ter advisering voor te leggen aan mijn bouwkundige collega.

Een aantal van de geadviseerde zaken zijn al opgenomen in het ingediende ontwerp. In de afweging zijn zaken meer en minder belangrijk gevonden en afgewogen. De kozijnen worden vooralsnog niet opgepakt. Zaken die wij van belang vinden dat zij worden nageleefd zijn als voorschrift opgenomen.

### **Eindconclusie**

In het voortraject is uitgebreid participatie gevoerd met een klankbordgroep van omwonenden. Van deze overleggen zijn de participatieverslagen bijgevoegd. Hiermee zijn de belangen van de omwonenden in de afwegingen betrokken.

Alle belangen tegen elkaar afwegende zijn wij van mening dat de vergunning, met de hierna benoemde voorschriften, verleend kan worden.



DATUM  
10 juni 2024

## Voorschriften

### Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo) het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

1. Voorschriften vanuit Welstand/Monumenten:
  - De koven ten behoeve van het zichtbaar maken van de bovenlichten in de gang zijn 10 centimeter dieper gemaakt dan in het vorige ontwerp. Hierover is de commissie positief maar wel geeft de commissie mee dat koven enkel dienen te worden toegepast daar waar dit strikt noodzakelijk is en daar waar deze nodig zijn verzoekt de commissie deze alsnog zo diep mogelijk te maken.
  - Het vervangen van het verlaagde plafond over de volledige oppervlakte van de kamer door een koof is akkoord.
  - Het dicht zetten van de deuren aan de zijde van de kamer en het in zicht houden van de deuren aan de gangzijde is akkoord echter dient nog een detail aangeleverd te worden van hoe deze deuren brandwerend worden gemaakt aan de kamerzijde. Daarnaast zit een tegenstrijdigheid tussen de aanpak van de deuren in de tekeningen van de nieuwe toestand en het visiedocument. De aanpak in de tekeningen van de nieuwe toestand is akkoord, de aanpak uit het visiedocument niet.
  - Het restauratieplan dient aangevuld te worden met tekeningen waarop duidelijk staat aangeduid welke herstelwerkzaamheden zullen plaatsvinden. M.a.w. dienen de geveltekeningen aangevuld te worden met de ingrepen ten behoeve van de restauratie. Ook het aangeleverde gebrekenrapport van Vitruvius dient omgezet te worden naar een geveltekening zodat duidelijk wordt welke onderhouds- c.q. herstelwerkzaamheden aan de gevels gaat plaatsvinden.
  - De aanpak van de troggewelven in de kelder zoals aangegeven op de plattegrond van de kelder is akkoord.
  - Indien de aanvrager wenst de gevel te reinigen dient dit te gebeuren onder lage druk (maximaal 30 bar) met lauw water. Ook dit dient aangegeven te worden op tekening.
  - In zijn algemeenheid wordt opgemerkt dat alle tekeningen inclusief de rapporten op elkaar afgestemd moeten worden en geen tegenstrijdigheden tussen visiedocument en geveltekening en plattegronden dienen te zitten.
  - Daarnaast dient de voorbereiding en uitvoering van de herontwikkeling in nauw overleg met de gemeentelijke adviseur Cultureel Erfgoed te gebeuren.
2. Aanvullende voorschriften vanuit Cultureel erfgoed:
  - De kluis onder de trap van de voormalige dienstwoning te behouden.
  - De kastdeuren en kozijnen in de bestaande ruimten A2.16 en A2.17 te behouden en de badkamers uit te voeren als een losstaand meubel.
  - De ruimtelijkheid en beleving van de zolder te behouden door de wanden van het traphuisportaal niet tot aan het dakbeschot door te zetten.
  - Inpassing reversibiliteit natte cellen i.c.m. behouden ruimtelijkheid kamers.
3. Voorschriften vanuit Wonen:
  - De woningen zijn uitsluitend bestemd voor een maatschappelijke begeleide woonvorm, hetgeen te vergelijken is, maar niet gelijk is aan, de Wmo indicatie beschermd wonen voor niet meer dan 15 bewoners;
  - De woningen zijn bedoeld voor de specifieke doelgroep 'uitgevalen jongvolwassenen waaronder dak- en thuisloze jongeren tot de leeftijd van 35 jaar in het project 'Skills in de stad'.
4. Voorschrift vanuit verkeer:

Er mag niet gemanoeuvrerd worden met vrachtwagens op de openbare weg of in de openbare ruimte om overlast voor omwonenden te voorkomen.
5. Tijdens het laden en lossen moeten zowel de motor van het voertuig als de motor van de op dat voertuig aanwezige koeling NIET operationeel zijn. (uitgeschakeld zijn!)
6. Gebouw B, de opleidingskeuken, mag pas in gebruik genomen worden als de akoestische schermen rondom de technische afzuiginstallatie op het dak zijn aangebracht. Zonder akoestische schermen mag



DATUM  
10 juni 2024

- de afzuiging NIET in gebruik zijn. Deze technische installaties moeten conform voorschriften van de leverancier onderhouden worden.
7. Deuren aan de west- en zuidkant van gebouw B, de opleidingskeuken, moeten constant gesloten zijn en mogen enkel bij calamiteit als vluchtdoor gebruikt worden.
  8. Voorschriften vanuit Economie:
    - Een wijkleerbedrijf met maximaal 40 kleinschalige werkplaatsen (milieucategorie 1 en 2).
    - Enkel verkoop van ter plaatse eigen gemaakte producten, de verkoop is kleinschalig en functioneel ondergeschikt aan de werkplaatsen.
    - Ondergeschikt aanwezige kantoorruimten enkel ten behoeve van het personeel en vrijwilligers van het begeleid wonen en werken.
    - Verhuur van ondergeschikte kantoorruimten, enkel aan bewoners woonachtig in één van de panden op de locatie Scharnerweg 101-103 (vergelijkbaar met 'beroep aan huis' situatie) en derden (dit maakt het mogelijk dat professionals – bijvoorbeeld als ZZP-ers – ingezet kunnen worden of zich aan kunnen sluiten bij de community).
    - Verhuur van ondergeschikte kantoorruimten, als een zogenoemde 'co-workingspace'. Dit zijn kantoorruimten voor starters die zichtbaar en open toegankelijk zijn, gelegen op de begane grond en waar de werkplekken flexibel in gebruik zijn. Met name zzp-ers maken gebruik van dit soort faciliteiten op zoek naar het ontmoeten en kunnen samenwerken met andere ondernemers.
    - Een opleidingskeuken waarbij het ter plaatse gemaakte voedsel aan huis bezorgd wordt.
  9. Voorschriften vanuit Horeca:
    - Bezorging door derden van de op locatie vervaardigde maaltijden is niet toegestaan, dit omdat de activiteit geen nadelige gevolgen op de normale afwikkeling van het verkeer mag hebben ook mag er geen onevenredige toename van de parkeer behoefte ontstaan.
    - De horecafunctie maakt onderdeel van de overkoepelende doelstelling en activiteit, dat wil zeggen het opleidingscentrum, naast de functies van wonen en werken. De horecafunctie is daarbij ondergeschikt aan de maatschappelijke hoofdfunctie en het educatieve aspect voert de boventoon. De ondergeschiktheid uit zich in:
      - een maximale oppervlakte van de binnenruimte ten behoeve van de horecafunctie van 70 m<sup>2</sup>. Dit is exclusief de keuken.
      - beperkte openingstijden: doordeweeks overdag open tot 18.00 uur en twee avondopeningen tot 22.00 uur vooralsnog op dinsdag – en donderdagavond (zaterdag en zondag gesloten). In samenspraak met de klankbordgroep van omwonenden kunnen de avonden geschoven worden.
      - door de uitstraling te behouden van het sociaal-maatschappelijke karakter en niet van een reguliere horecalocatie.
      - Er is een opleider voor de op te leiden doelgroep en er zullen geen reguliere, niet tot de doelgroep behorende studenten/werknemers worden opgeleid en aangenomen.
    - Bij beëindiging van het initiatief, wordt de ondergeschikte horecafunctie ook ingetrokken en dienen de horeca activiteiten direct te stoppen.
    - Met dit besluit wordt géén vergunning verleend voor een buitenterras. Dit gebruik is dus ook niet toegestaan. Voor zover in een bijlage melding wordt gemaakt van een buitenterras worden deze passages als niet geschreven c.q. niet behorende bij dit besluit beschouwd.
  10. Voorschriften vanuit Groen en Inrichting:
    - Als de buitenruimte wordt heringericht moet er gestreefd worden naar vergroening en voorkomen van hittestress, en het verminderen van verhard oppervlak om regenwater in het gebied te houden.
    - De begroeide keerwand, zoals opgenomen in de tekening behorende bij het herstelbesluit, als erfafscheiding uitvoeren.
  11. Voorschriften vanuit Bodem:

Zodra er t.b.v. de herinrichting dieper dan 40 centimeter en/of meer dan 25 m<sup>3</sup> aaneengesloten ontgraving wordt verricht dient dit (activiteit graven onder de Omgevingswet vanaf 1 januari 2024) eveneens bij de gemeente Maastricht te worden gemeld.
  12. Voorschriften vanuit Archeologie:

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone B. Dit houdt in dat plangebieden met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer en waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer



DATUM  
10 juni 2024

plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie. Om te kunnen bepalen of archeologisch onderzoek nodig is, dient toelichting te worden gegeven op de herinrichting van het terrein. Denk hierbij aan aanplant van groen (omvang en aanlegdiepte plantgaten), aanleg van waterpartijen, parkeerplaatsen, kabels & leidingen e.d.

Bij het voorliggende plan zijn deze zaken nu niet aan de orde.

13. Voorschrift vanuit Constructies:  
Alvorens te starten met de werkzaamheden moeten alle constructies akkoord bevonden zijn.
14. 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 (22-2206WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: [centraalpunt@maastricht.nl](mailto:centraalpunt@maastricht.nl).
15. 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 (22-2206WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: [centraalpuntmaastricht.nl](http://centraalpuntmaastricht.nl).
16. 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.
17. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
18. 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.
19. 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.
20. Toezicht Wabo dient —voor zover het betreft bouwwerken waarvoor omgevingsvergunning is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de omgevingsvergunning—tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld: a.de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen; b.de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen; c.de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden. Toezicht Wabo dient tenminste drie werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton. De bovenstaande bedoelde kennisgevingen moeten, indien Toezicht Wabo dit verlangt, schriftelijk geschieden.



DATUM  
10 juni 2024

**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 (22-2206WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: [centraalpunt@maastricht.nl](mailto:centraalpunt@maastricht.nl).
2. Voorschrift vanuit Constructies:  
Alvorens te starten met de werkzaamheden moeten alle constructies akkoord bevonden zijn.
3. 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 (22-2206WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: [centraalpunt@maastricht.nl](mailto:centraalpunt@maastricht.nl).
4. 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.
5. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
6. 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.
7. Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze, overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit te geschieden; de terzake van toepassing zijnde publicaties van de arbeidsinspectie dienen in acht genomen te worden. Aanwijzingen welke door de toezichthouders / handhavers Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven in verband met ernstige hinder, overlast en/of de veiligheid, de verkeers- en brandveiligheid daaronder begrepen, moeten stipt en onverwijld worden opgevolgd.



DATUM  
10 juni 2024

**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. Voorschriften van de WMC en Cultureel Erfgoed zoals genoemd onder voorschriften bij bouwen en ruimtelijke regels en conform adviesdocument als bijlage bij en onderdeel van dit besluit
2. Voorschrift vanuit Constructies:  
Alvorens te starten met de werkzaamheden moeten alle constructies akkoord bevonden zijn.
3. 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 (22-2206WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: [centraalpunt@maastricht.nl](mailto:centraalpunt@maastricht.nl).
4. 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 (22-2206WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: [centraalpunt@maastricht.nl](mailto:centraalpunt@maastricht.nl).
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 Wabo toezichthouder 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 Wabo toezichthouder 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 Wabo toezichthouder 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 Wabo toezichthouder van de gemeente Maastricht.
14. Indien reguliere onderhoudswerkzaamheden afwijken van de bestaande situatie dient hierover vooraf overleg gevoerd te worden met de Wabo toezichthouder 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 moeten deze altijd ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.



DATUM  
10 juni 2024

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 stipt en onverwijld worden opgevolgd.



DATUM  
10 juni 2024

## Aanbevelingen

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. 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 10m<sup>3</sup> 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.