



Gemeente Maastricht

Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Omgevingsvergunning



Vrijthof 50 en 51

het verbouwen van het pand van kantoor tot hotel met
brasserie

12-1441WB, 14-02-2014

Aantal bijlagen: 14



Inhoudsopgave

Besluit	3
Aanvraag	3
Besluit	3
Beroep	4
Procedure Omgevingsvergunning	5
Gegevens aanvrager	5
Projectbeschrijving	5
Bevoegd gezag	5
Ontvankelijkheid en opschorting procedure	5
Totstandkomingsprocedure	5
Zienswijze	6
Adviezen/Verklaring van geen bedenkingen	6
Overwegingen	7
Bouwen	7
Afwijken bestemmingsplan	9
Slopen	10
Beschermd monument	11
Brandveilig gebruik	13
Voorschriften	14
Bouwen	14
Monument	17
Aanbevelingen	19
Bouwen	19

Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 23 oktober 2012 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED]. Het betreft het verbouwen van het pand van kantoor tot hotel met brasserie aan Vrijthof 50 en 51 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 12-1441WB.

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 14 november 2013 het voornemen kenbaar gemaakt om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 18 november 2013 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerp-besluit.

Binnen de genoemde termijn zijn zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is niet 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 de vergunning.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,





Beroep

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 8:1 juncto 7:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) binnen zes weken ingaande op de dag na de dag waarop dit besluit is bekendgemaakt c.q. is verzonden of uitgereikt, schriftelijk beroep instellen tegen dit besluit.

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 23 oktober 2012 ingediend door mevrouw [REDACTED]

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het verbouwen van het pand van kantoor tot hotel met brasserie. Gelet op deze omschrijving wordt vergunning aangevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het brandveilig gebruiken of in gebruik nemen van een bouwwerk als bedoeld in de Wabo
- het wijzigen/herstellen van een beschermd rijksmonument danwel het slopen van een beschermd rijksmonument
- het afwijken van het bestemmingsplan door middel van een projectafwijkingsbesluit

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op grond van het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage is het college van Burgemeester en wethouders van Maastricht het bevoegd gezag om op de aanvraag voor de omgevingsvergunning te beslissen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen, dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

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 ontbrak. 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 03 juni 2013. 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.

Totstandkomingsprocedure

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo. Gelet hierop hebben wij conform artikel 3.8 Wabo van de aanvraag kennis gegeven op onze website (www.maastricht.nl/bekendmakingen).



Zienswijze

Het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 18 november 2013 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerp-besluit.

Binnen de genoemde termijn zijn zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen worden ongegrond geacht. Verwezen wordt naar de bijgevoegde inhoudelijke behandeling van de ingediende zienswijzen in de bijlage.

Adviezen/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.

Wij hebben het advies van de Welstands- en monumentencommissie ontvangen.

Wij hebben binnen de daarvoor gestelde termijn het advies ontvangen Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wordt in bij wet of algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën van gevallen een omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

In het onderhavige geval is op grond van het bepaalde in paragraaf 6.2 Besluit omgevingsrecht dan wel de Natuurbeschermingswet en/of Flora- en Faunawet geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.



Overwegingen

Bouwen

De aanvraag heeft betrekking op het 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. Bouwbesluit
2. Bouwverordening
3. Bestemmingsplan
4. Redelijke eisen van welstand
5. Tunnelveiligheid

Toetsing

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.

Zoals blijkt uit de bij de aanvraag om omgevingsvergunning overgelegde bescheiden houdt de aanvraag tevens een verzoek tot toepassing van een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 1.3 van het Bouwbesluit in. Het in de aanvraag opgenomen verzoek wordt, gelet op de hieraan ten grondslag liggende motivering, door ons als gelijkwaardig beschouwd.

Gelet op het monumentale karakter van het pand wordt ontheffing verleend van de nieuwbouwvoorschriften van het Bouwbesluit tot het niveau zoals dit blijkt uit de bij deze omgevingsvergunning behorende gewaarmerkte bescheiden.

Bouwverordening

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 6 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 is er een langjarige huurovereenkomst overlegd waarbij parkeerplaatsen worden gehuurd in de parkeergarage van Q-park Entre Deux Maastricht.



Bestemmingsplan

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het bestemmingsplan Centrum Binnenstad en Centrum Binnenstad, Herziening 1995. 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 Afwijken bestemmingsplan 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 09 juli 2013 heeft de commissie als volgt geadviseerd:

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "Welstand transparant" van de gemeente Maastricht van mei 2004, is gelegen binnen het gebied 3.1, Historische binnenstad en behoort tot het bebouwingstype H1, Historische binnenstad.

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

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de architect [REDACTED] en uitvoerig met hem besproken.

Het aangepast voorstel voor het verbouwen van het pand en het realiseren van nieuwbouw op het binnenterrein voldoet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg. De vier punten waaraan nog voldaan moest worden zijn op bevredigende wijze afgehandeld.

De commissie gaat ervan uit dat bij de uitvoering de houtmaten van de glasdeuren conform tekening worden aangehouden.

Op 10 juli 2013 zijn de details voorgelegd aan de mandaatcommissie. De details voldoen aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg.

Tunnelveiligheid

Dit aspect is in dit geval niet van toepassing.

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



Afwijken bestemmingsplan

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

Toetsing

De aangevraagde activiteit is in strijd met het gestelde in het geldende bestemmingsplan Centrum Binnenstad en Centrum Binnenstad, Herziening 1995. Volgens artikel 3 van dit bestemmingsplan is het realiseren van een hotel binnen deze bestemming niet toegestaan. Tevens is het realiseren van het nieuwbouwgedeelte op het binnenterrein in strijd met het geldende bestemmingsplan, uitbreiding is niet toegestaan.

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

De ruimtelijke onderbouwing 'Theaterhotel Vrijthof' d.d. 23 september 2013 (inclusief bijlage) maakt als zodanig deel uit van de motivering van het besluit. In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan alle ruimtelijk relevante toetsingscriteria.

In dit geval kan - gelet op de bovenstaande motivering - de omgevingsvergunning voor de gevraagde activiteit worden verleend.



Slopen

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 genoemd onder het gedeelte beschermd monument. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen onder voorschriften worden verleend.



Beschermd monument

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

Toetsing

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

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

Advies Welstands-/monumentencommissie:

In haar advies van de vergadering van 09 juli 2013 heeft de commissie als volgt geadviseerd: Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "Welstand transparant" van de gemeente Maastricht van mei 2004, is gelegen binnen het gebied 3.1, Historische binnenstad en behoort tot het bebouwingstype H1, Historische binnenstad.

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

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de architect [REDACTED] en uitvoerig met hem besproken.

Het aangepast voorstel voor het verbouwen van het pand en het realiseren van nieuwbouw op het binnenterrein voldoet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg. De vier punten waaraan nog voldaan moest worden zijn op bevredigende wijze afgehandeld.

De commissie gaat ervan uit dat bij de uitvoering de houtmaten van de glasdeuren conform tekening worden aangehouden.

Op 10 juli 2013 zijn de details voorgelegd in de mandaatcommissie. De details voldoen aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg.

Advies cultureel erfgoed Gemeente Maastricht:

Het plan is akkoord omdat de wijzigingen binnen minimaal zijn en de monumentale, constructieve en structurele waarden nauwelijks worden aangetast.

Het deels dicht bouwen van de binnenruimte is vanuit monumentenzorg gezien geoorloofd omdat de binnenstad in het verleden altijd een hoge dichtheid heeft gekend en op de historische kaarten uit 1740 en 1840 de beide binnenruimtes ook al deels waren dicht bebouwd.



Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed:

Het advies luidt positief met in achtneming van onderstaande aanbevelingen:

- De voorgestelde locatie en toegang tot de kelder af te stemmen op de historische locatie en toegang tot de kelder. (dit is inmiddels in het plan aangepast, de toegang tot de kelder is vervallen)
- Historisch materiaal met een hoge ouderdoms- en zeldzaamheidswaarde bij de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van brandveiligheid, comfortverbetering, gas, water, licht en electra, respecteren.
- De waardevolle muurdelen op het achterterrein integreren in de planvorming.
- Het gemeentelijk archeologiebeleid toe passen op de archeologische resten op het achterterrein.

Mede gelet op het advies van de commissie en de rijksdienst 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.



Brandveilig gebruik

De aanvraag heeft betrekking op het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid, in artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), aangewezen categorieën gevallen. Dit is geregeld in artikel 2.1, lid 1, sub d van de Wabo.

In dit geval gaat de aanvraag over:

- het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen.

Toetsing

Op grond van het bepaalde in artikel 2.13 van de Wabo dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd indien de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk niet voldoende verzekerd is.

Voor de beoordeling van de vraag of de hiervoor bedoelde brandveiligheid voldoende verzekerd is, is getoetst aan het gestelde in het Bouwbesluit 2012.

De aanvraag voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit met uitzondering van de voorgeschreven loopafstand van 20 meter.

Uit de beoordeling van de aanvraag is gebleken, dat door middel van toepassing van een gelijkwaardige voorziening/oplossing als bedoeld in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 ten minste dezelfde mate van brandveiligheid wordt bereikt als is beoogd met het hierboven genoemde voorschrift.

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



Voorschriften

Bouwen

1. Met de bouw mag niet worden gestart voordat met team Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) overeenstemming is bereikt omtrent de op het bouwterrein c.q. in de bouwput te treffen voorzieningen ter voorkoming van schade en/of hinder voor de omgeving.
2. Ter nadere goedkeuring dienen bij team Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) installatietekeningen van de aan te brengen brandveiligheidsinstallaties in tweevoud te worden ingediend. Deze bescheiden dienen tenminste drie weken voor uitvoering van de desbetreffende onderdelen te worden ingediend. Met het aanbrengen van deze installaties mag niet worden begonnen vooraleer de genoemde bescheiden door of namens ons college zijn goedgekeurd. De met betrekking tot de hierboven genoemde onderdelen vermelde gegevens op de bij deze omgevingsvergunning behorende gewaarmerkte tekeningen zijn niet in deze vergunning begrepen.
3. Het bouwterrein moet, vanaf het tijdstip van aanvang van de werkzaamheden en gedurende de bouwtijd, van de openbare weg worden afgescheiden middels een op aanwijzing van team Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) te plaatsen afrastering met een hoogte van minimaal 2.20 meter, samengesteld uit palen en gaas, systeemhekken of gelijkwaardig. De maaswijdte van het toe te passen gaas mag –in tenminste 1 richting- maximaal 0.10 meter bedragen.
4. De volgende (onderdelen van) bouwwerkzaamheden dienen vooraf gemeld te worden:

Het bouwtoezicht 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 van:

- a. De aanvang van de 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.

Het bouwtoezicht dient tenminste drie werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

De bedoelde kennisgevingen moeten schriftelijk geschieden. Hiervoor kunt u de bijgevoegde **groene** antwoordkaart invullen en inzenden.



5. De volgende (onderdelen van) bouwwerkzaamheden dienen conform de bouwverordening onmiddellijk na voltooiing gemeld te worden bij het bouwtoezicht:

Het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil en het gereedkomen van thermische isolatie in de spouw van wanden, alsmede van de thermische isolatie in andere besloten constructie. Deze werkzaamheden mogen niet zonder toestemming van het bouwtoezicht aan het oog worden onttrokken gedurende twee dagen na het tijdstip van kennisgeving. Dit is tevens van toepassing op die onderdelen van het bouwwerk, waarvoor in de aan de omgevingsvergunning verbonden voorwaarden een plicht tot kennisgeving van voltooiing is bepaald.

De beëindiging van de werkzaamheden waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt uiterlijk op de dag van het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht gemeld.

De bedoelde kennisgevingen moeten schriftelijk geschieden. Hiervoor kunt u de bijgevoegde **blauwe** antwoordkaart invullen en inzenden.

6. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het totale bouwproces. Indien de verantwoordelijkheid naar bijvoorbeeld de (hoofd)aannemer op de bouw is gemandateerd dient voorafgaand aan de uitvoering schriftelijk (en met wederzijdse akkoordverklaring) bij de gemeente te worden gemeld.
7. 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.
8. De planlocatie is gelegen binnen de archeologische zero tolerance-zone van de historische binnenstad van Maastricht. Dit houdt in dat bij elke bodemverstoring dieper dan 40 cm door het bevoegd gezag (in deze gemeente Maastricht, namens deze steller van dit advies) beoordeeld wordt of archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Vanwege de geringe verstoring (plaatsen boorpalen en kessen, tot max. 80 cm -mv) zal het archeologisch onderzoek in dit geval de vorm hebben van een archeologische begeleiding van de bodemversturende werkzaamheden.

Het programma van eisen voor dit onderzoek zal worden opgesteld door de archeologen van Team Ontwerp, Gemeente Maastricht, het veldwerk dient te worden uitbesteed. Zowel het veldwerk als de uitwerking van de resultaten daarvan zijn voor de rekening van de verstoorder. Wanneer een (voorlopige) planning van de werkzaamheden bekend is, verzoek ik u contact met de steller van dit advies op te nemen [REDACTED] om het opstellen van het programma van eisen in te kunnen plannen.

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



- een onderzoeksrapport naar de draagkracht van de bodem en een hierop gebaseerd funderingsadvies (tweevoud)
- het funderingsplan voor het bouwwerk (drievoud)
- berekening (tweevoud) en tekeningen (drievoud) m.b.t. de draagconstructies
- berekening (tweevoud) en tekeningen (drievoud) m.b.t. de te treffen voorzieningen inzake de geluidwering
- tekeningen m.b.t. het aan te brengen (mechanische) ventilatiesysteem (drievoud)
- tekeningen van het aan te brengen rioleringsstelsel (tweevoud)
- een terrein-inrichting en -ketenplan (drievoud)
- een bouwveiligheidsplan
- tekeningen in verband met het leidingverloop ten behoeve van gas, water en electra, veiligheid en comfort, in verband met het monument dienen deze los van het casco gerealiseerd te worden en eventuele historische bouwmaterialen met hoge ouderdom te ontzien bij de uitvoering van de werkzaamheden

Deze bescheiden dienen 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 begonnen vooraleer de genoemde bescheiden door of namens ons college zijn goedgekeurd. De met betrekking tot de hierboven genoemde onderdelen vermelde gegevens op de bij deze omgevingsvergunning behorende gewaarmerkte tekeningen zijn niet in deze vergunning begrepen.

10. Het betreft een uitbreiding van meer dan 50 m². Er dient een bodemonderzoek conform de NEN 5725, 5740 en 5707 te worden uitgevoerd. Met betrekking tot de NEN 5707 wordt opgemerkt dat de gemeente zelf een notitie asbestonderzoek aanvullend op de NEN heeft opgesteld.
11. Voor het uitbaten van een horecazaak is een DHW-vergunning noodzakelijk. Daarbij mag de ondernemer zijn horecazaak pas openen als hij in het bezit is van een dergelijke vergunning (houdt hierbij rekening met een proceduretijd) en moet bij de inrichting en uitvoering van een dergelijke horecazaak ook mogelijk rekening worden gehouden met de inrichtingseisen van die Drank- en HorecaWet.



Monument

1. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd met in acht name van het bepaalde in de verleende vergunning.
2. Tijdens de restauratie van het monument dient te worden uitgegaan van zoveel mogelijk behoud van historische materialen in plaats van sloop en reconstructie.
3. 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.
4. 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 dienen gedocumenteerd te worden. Indien nodig dienen nadere procesafspraken gemaakt te worden over eventuele inpassing in het plan.
5. 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.
6. Een monument moet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden te allen tijde afdoende tegen weersinvloeden beschermd zijn.
7. 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.
8. Stut- en stempelconstructies moeten zodanig worden aangebracht dat zij geen schade kunnen veroorzaken aan historisch waardevolle elementen.
9. Steigers moeten zodanig geplaatst en bevestigd worden, dat de schade aan de gevel tot een minimum beperkt blijft.
10. Verankerings-elementen moeten bij demontage worden verwijderd en de ontstane gaten moeten gevuld worden met daartoe geëigende, bij het monument passende materialen.
11. Steigers mogen niet aan geveltoppen worden "gehangen".
12. 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.



13. 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 goedgekeurd.
14. tekeningen in verband met het leidingverloop ten behoeve van gas, water en electra, veiligheid en comfort dienen te worden overlegd, in verband met het monument dienen deze los van het casco gerealiseerd te worden en eventuele historische bouwmaterialen met hoge ouderdom te ontzien bij de uitvoering van de werkzaamheden.



Aanbevelingen

Bouwen

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. Er mag geen openbaar terrein in gebruik worden genomen (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.) zonder daartoe toestemming te hebben verkregen. Hiertoe dient contact opgenomen te worden met het team Vergunnen Openbare Ruimte (Veiligheid en Leefbaarheid), telefoon 14 043.
4. 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 het team Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) worden ingediend.
5. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33, lid 2, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken, indien gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

