



*Gemeente Maastricht*

Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van  
Maastricht

# Omgevingsvergunning

Aanvrager:  
Loods 5 Vastgoed V B.V.  
t.a.v. de heer H. Hess  
Postbus 6005  
2001 HA HAARLEM

Locatie: Sphinxcour 5 te Maastricht  
Omschrijving: het bouwen/verbouwen en renovatie Loods 5

Uw OLOnummer: 2711259  
Onze referentie: 16-3304WB  
Datum: 06 februari 2018

Aantal bijlagen: 58



DATUM  
06 februari 2018

## Inhoudsopgave

Besluit .....	3
Aanvraag .....	3
Besluit .....	3
Toepasselijkheid Crisis- en Herstelwet bij beroep .....	4
Beroep .....	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 2.1.1.a Wabo) .....	7
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo) .....	11
een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2.1.e Wabo) .....	13
het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1.1.f of 2.2.1.b Wabo) .....	14
Verklaring van geen bedenkingen (ontheffing) provincie inzake Wet natuurbescherming .....	16
Voorschriften .....	17
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo) .....	17
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo) .....	19
een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2.1.e Wabo) .....	19
Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1.1.f of 2.2.1.b Wabo) .....	20
Voorwaarden op grond van de door de Provincie Limburg d.d. 7 november 2017 verstrekte ontwerp verklaring van geen bedenkingen op grond van de Wet Natuurbescherming; .....	21
Aanbevelingen .....	23
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo) .....	23



DATUM  
06 februari 2018

## Besluit

### Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 20 december 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Loods 5 Vastgoed V B.V.. Het betreft het bouwen/verbouwen en renovatie Loods 5 aan Sphinxcour 5 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 16-3304WB.

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 15 november 2017 het voornemen kenbaar gemaakt om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 17 november 2017 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerp-besluit.

Binnen de genoemde termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

### 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 2.1.1.a Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.2.1.b Wabo)
- een ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming (in de vorm van een verklaring van geen bedenkingen ex. artikel 2.27. Wabo jo. artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht)- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2.1.e Wabo)

Vanwege het beperken van de duur van de overlast naar belendende bedrijven als gevolg van de bouwwerkzaamheden en het consolideren van de monumentale gebouwen hebben wij op grond van artikel 6.2 van de Wabo besloten de aangevraagde omgevingsvergunning terstond in werking te laten treden. In dit kader achten wij het ter ondersteuning relevant dat met betrekking tot de ontwerpvergunning geen zienswijzen zijn ingediend.

Vanwege de voortgang van het werk en het behoud van de monumentale gebouwen wordt het negatief advies van de welstands-/monumentencommissie van 22 augustus 2017 op grond van artikel 2.10, lid 1 onder d. van de Wabo niet overgenomen. Dit wordt nog nader onderbouwd in deze vergunning.

Burgemeester en wethouders van Maastricht,

de secretaris,

de burgemeester,



DATUM  
06 februari 2018

### **Toepasselijkheid Crisis- en Herstelwet bij beroep**

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Dit betekent dat belanghebbenden in hun beroepschrift gemotiveerd moeten aangeven welke beroepsgronden worden aangevoerd.

Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend.

Na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. In het beroepschrift dient aangegeven te worden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

### **Beroep**

Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van 6 weken na de dag van de bekendmaking van dit besluit hiertegen beroep instellen.

Het beroepschrift dient gericht te worden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. Degene, die beroep heeft ingesteld, kan om een voorlopige voorziening verzoeken.

Dit verzoek dient gericht te worden aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Voor het in behandeling nemen van het beroepschrift en het verzoekschrift is griffierecht verschuldigd.



DATUM  
06 februari 2018

## Procedure Omgevingsvergunning

### Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 20 december 2016 ingediend door Buro Duck B.V. namens Loods 5 Vastgoed V B.V.

### Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het bouwen/verbouwen en renovatie Loods 5. Gelet op deze omschrijving wordt vergunning aangevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.2.1.b Wabo)
- een ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming (in de vorm van een verklaring van geen bedenkingen ex. artikel 2.27. Wabo jo. artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2.1.e 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 6 februari 2017. 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 2.1.1.a Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.2.1.b Wabo)
- een ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming (in de vorm van een verklaring van geen bedenkingen ex. artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.10a. van het Besluit omgevingsrecht)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2.1.e Wabo)

### Totstandkomingsprocedure

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

### Termijnen

Bij de totstandkoming van deze beschikking is op 3 februari 2017 met wederzijde goedvinden van de aanvrager de beslistermijn opgeschort met 84 dagen.



DATUM  
06 februari 2018

**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;
- Provincie Limburg, verklaring van geen bedenkingen Wet Natuurbescherming.



DATUM  
06 februari 2018

## Overwegingen

### het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.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

#### *Terstond in werking treden*

Vanwege de monumentale status van de bestaande gebouwen in combinatie met de slechte staat, is het van belang dat direct gestart wordt met renovatiewerkzaamheden om zodoende instortingsgevaar te voorkomen en de monumentale gebouwen te behouden.

Gelet op het gegeven dat er geen zienswijzen tijdens de tervisielegging zijn ingediend zijn er geen negatieve gevolgen door de directe inwerkingtreding van dit besluit.

Daarom is besloten de omgevingsvergunning direct in werking te laten treden waarbij de voorwaarden en mededeling bij dit besluit onverkort van toepassing zijn.

#### *Het proces rondom het welstandsadvies*

De aanvraag omgevingsvergunning dateert van 20 december 2016.

Betreffende monumentale gebouwen waren toen al in slechte staat.

Aanvrager heeft in het bijzonder voor deze locatie gekozen omdat de monumentale waarden, van de bestaande gebouwen een meerwaarde zijn voor zijn concept.

Het omvormen van het omvangrijke monumentale gebouwencomplex, dat bestaat uit verschillende gebouwen met elk hun eigen kenmerken en problematieken tot een onderscheidend woonwarenhuis is een grote en complexe opgave.

De indiening van de aanvraag is voorafgegaan door een drietal ateliersessies met een vooruitgeschoven ambtelijk specialist van de afdeling Cultureel Erfgoed.

Ondanks deze vooroverleggen was het plan pas 22 augustus 2017 volledig genoeg om dit in de welstands-/ monumentencommissie voor advies voor te leggen.

De welstands-/monumentencommissie heeft op dat moment een negatief advies afgeleverd. Er werden als gevolg van dit advies nog aanvullend ateliersessies georganiseerd zonder dat deze hebben geleid tot een nieuw advies van de welstands-/monumentencommissie.

Het negatief advies van de welstands-/monumentencommissie van 22 augustus 2017 is bijgesloten. Gebaseerd op de bijzondere opgave die het omvormen van dit gebouwencomplex tot Loods 5 betreft beslist het college, rekening houdend met alle spelende belangen, over te gaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij gewerkt wordt met een ontwerp- en bouwteam dat tijdens de werkzaamheden de kwaliteit van het te realiseren werk zal borgen.

Loods5 heeft op verzoek van de welstands-/monumentencommissie een nieuwe/extra architect ingeschakeld, welke ruime ervaring heeft met restauratieprojecten en met nieuwbouw. Tevens is door Loods5 een procesdocument opgesteld op basis waarvan de aanpak van de diverse monumentale onderdelen is verbeeld en verwoord. Ook hieruit blijkt het streven naar de gewenste kwaliteit.



DATUM  
06 februari 2018

Het ontwerp- en bouwteam vergadert in wisselende samenstelling gerelateerd aan de opgaven die op dat moment voorliggen.

De realisatie van het concept Loods 5 in het Sphinxgebied raakt aan vele belangen voor de stad. Ondanks het feit dat er op dit ogenblik geen positief advies van de welstands-/monumentencommissie op proces en inhoud ligt, wenst het college nu over te gaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van Loods 5. Zij heeft kennis genomen van alle spelende belangen en is tot een weloverwogen beslissing gekomen.

#### 1 Economische grondslag

De vestiging van Loods 5 in Maastricht is voor het nieuw te ontwikkelen gebied Sphinx/Belvédère een economische drager en motor, waarmee voor Maastricht 300.000 extra bezoekers alsmede 100 extra arbeidsplaatsen worden gegenereerd. Het is een hoogwaardig en uniek concept en een grote aanwinst voor Maastricht en publiekstrekker voor het Sphinx- en Belvédère gebied;

#### 2 Belang van het behoud van het monument

Geen medewerking verlenen aan het bouwplan betekent, dat de bestaande monumentale gebouwen verder in verval geraken en naar zekerheid daardoor niet meer gehandhaafd kunnen worden. Sloop resteert dan enkel als enige optie waardoor een belangrijk stuk cultureel erfgoed komt te verdwijnen;

#### 3 Financiële overwegingen

De financiële consequenties voor de gemeente in zijn rol als eigenaar zullen de komende jaren qua beheer en onderhoud van de oude monumentale gebouwen zonder herbestemming immens en onverantwoord hoog zijn. Het voorgestelde detailhandelsconcept Loods 5 biedt een unieke gelegenheid en kans vanuit optiek van een verantwoord gemeentelijk middelengebruik.

#### 4 Waarborging inzake architectonische en cultuurhistorische kwaliteit

Ondanks het voorliggend negatief welstandsadvies wenst de gemeente en initiatiefnemer dat een gebouw wordt gerealiseerd met voldoende waarborgen voor een goede architectonische en cultuurhistorische kwaliteit.

In de vergunning wordt als voorwaarde opgenomen dat Loods 5 in overeenstemming en in samenwerking met een gezamenlijk ontwerp- en bouwteam het project dient te realiseren. De accenten van het ontwerp- en bouwteam liggen op de volgende punten;

1. Een uitwerking van het bouwplan met respect voor de historische gebouwen;
2. De lichtstraat;
3. De gevels aan de Boschstraat, Sphinxcour en het entreegebied;
4. Het waardevol dakenlandschap met daarop aangepaste ingrepen;
5. Plaatsing eventuele zonnepanelen rekening houdend met de kwaliteit van het dakenlandschap;
6. De architectuur van de nieuwbouw.

Met deze extra belangenafweging heeft het college indachtig de aard en omvang van de opgave en hetgeen met de WMC is gedeeld, besloten om in dit geval gebruik te maken van een nieuwe werkwijze waarbij de ontwikkelaar en de gemeente gedurende de realisatiefase hand in hand optrekken om zo te komen tot het beste resultaat voor de stad. Het college heeft daarbij vertrouwen dat een gebouw wordt gerealiseerd met voldoende respect voor de aanwezige monumentale waarden en met een architectuur die zich inpast in de Sphinxomgeving. Het ontwerp- en bouwteam probeert zoveel mogelijk met unanimiteit tot besluitvorming te komen. Daar waar unanimiteit niet mogelijk is worden de standpunten van de leden onderbouwd en helder in beeld gebracht en ter besluitvorming voorgelegd aan de directeur beleid en ontwikkeling. Naar het oordeel van de directeur kan een bestuurlijke terugkoppeling plaatsvinden vooraleer tot een besluit wordt gekomen.





DATUM  
06 februari 2018

### *Bestemmingsplan*

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

### *Redelijke eisen van welstand*

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.2 Bor is de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Welstands- / Monumentencommissie. In haar advies van de vergadering van 22 augustus 2017 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 3.2 Binnenstad West en behoort tot het bebouwingstype B1 Industrierrein.

De onderhavige panden zijn gedeeltelijk gemeentelijke monumenten, geregistreerd als dominant Maastrichts Planologisch Erfgoed.

De onderhavige panden zijn gedeeltelijk gemeentelijke monumenten, geregistreerd als kenmerkend Maastrichts Planologisch Erfgoed.

Voor de status van de diverse panden verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende bijlage met de uitwerking van de redengevende omschrijvingen.

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

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerpers van Buro Duck, dhr. A. van Werven en dhr. H. Lensink, de directeur van Loods 5 dhr. R. Rulof en namens de gemeente Maastricht en WOM Belvédère mevr. P. Satijn, dhr. G. Bartholomee en dhr. P. de Ronde en uitvoerig met hen besproken. Namens Buro Duck zijn verder nog aanwezig mevr. E. Sligman en namens de gemeente Maastricht mevr. E. Engels en dhr. R. Kohl

De stedenbouwkundige van de gemeente, dhr. P. de Ronde, licht in het kort de stedenbouwkundige uitgangspunten, de bouwkaders en de context nader toe.

De commissievoorzitter, dhr. M. Homan, stelt een strategie van de planbehandeling voor en geeft nadere toelichting op de houding van de commissie bij de beoordeling van het plan.

Dhr. Homan stelt, namens de commissie, dat het exploitatiemodel van 'Loods 5' en de intentie om de monumentale gebouwen te willen bewaren een vruchtbare combinatie vormt. De commissie wil vooral bijdragen aan de kwaliteit van die combinatie.

Het initiatief van 'Loods 5' balanceert tussen de voor de exploitatie noodzakelijke aanpassingen en het nieuwe leven van het industriële complex. En balanceert tussen het belang van de plaatselijke bevolking en het bedienen van de besteding van de consumentenbezoeker. Als die balans wordt gevonden, kan dat een sterke impuls zijn voor de stedelijke vitaliteit van Maastricht.

Ook daar draagt de WMC graag aan bij.

Vervolgens lichten de architecten de visie en het plan uitgebreid toe.

De commissie heeft zowel via de presentatie als ook via vooraf toegezonden documenten kennis genomen van het initiatief, het plan, de herbestemming van de bestaande gebouwen, de restauratiegedachte en de voorgestelde nieuwbouw.



DATUM  
06 februari 2018

De commissie is van mening dat op hoofdzaken (herbestemming, restauratievisie en architectuurvisie) nog geen goede balans gevonden is, waardoor de exploitatie en bediening van de consumenttoeristen meer aandacht heeft dan de nieuwe monumentaliteit, de nieuwbouw en het industriële verleden. Immers Loods 5 en de bezoekers zijn te gast in een monument en in een oude industriële omgeving.

Detailzaken zijn in een inhoudelijke diepgaande discussie niet aan de orde geweest in dit overleg. De voorzitter stelt voor om in een collegiaal overleg samen te zoeken naar de juiste balans en op hoofdthema's afspraken te maken, waarbinnen het plan verder kan worden uitgewerkt.

In dit overleg dient aan de orde te komen:

A. Restaureren van de bestaande gebouwen.

Organiseer een ontwerpdialoog tussen een restauratiearchitect en de architect om te komen tot een restauratievisie op de gebouwonderdelen.

B. Hoe wordt omgegaan met aanpassingen aan de bestaande gebouwen als gevolg van de herbestemming. Denk daarbij aan het maken van nieuwe gevelopeningen, doorbraken intern, passages, buitenruimten voor de woningen, nieuwe invullingen in bestaande ramen en puien etc.

C. Hoe wordt invulling gegeven aan de wens om nieuwbouw te realiseren binnen de kaders van de monumentale/ industriële omgeving.

D. Hoe wordt het industriële verleden leesbaar gemaakt aan de bezoeker van Loods 5.

Om redenen als aangegeven in het hoofdstuk "het proces rondom het welstandsadvies" worden de architectonische en cultuur-historische kwaliteiten gerealiseerd middels een bouw- en ontwerpteam en dienen deze na vergunningverlening, tijdens de bouw in overeenstemming met het bouw- en ontwerpteam gerealiseerd te worden.

Middels een bouw- en ontwerpteam wordt er zorg voor gedragen dat zowel de cultuur historische waarden gerespecteerd, als ook voldoende kwaliteit van architectuur gerealiseerd wordt.

### *Bouwbesluit*

#### *Isolatie*

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het gestelde in het Bouwbesluit. Uit deze toets is gebleken dat de aanvraag op onderdelen niet voldoet aan een aantal daarin gestelde eisen. Het plan voldoet niet aan de minimale isolatie-eis als gesteld in artikel 5.6 van het Bouwbesluit Rc min. 1,3 m<sup>2</sup>.K/W voor de nieuwe vloeren en de vloeren van het bestaande gebouw die worden voorzien van een afdeklaag. Aanvrager heeft voor deze onderdelen ontheffing gevraagd voor het toepassen van deze gestelde isolatie-eis.

Aangezien de bestaande wanden in de oorspronkelijke staat gehandhaafd worden, is hiervoor geen isolatie-eis van toepassing.

De gevraagde ontheffing voor de isolatie van de bestaande vloeren die voorzien worden van een deklaag (looppad bezoekers) zal nader worden bezien in relatie tot onder meer de aanwezigheid van de cultuur-historische waarden van de bestaande vloeren, waarbij afstemming dient plaats te vinden met de gemeentelijke afdeling Cultureel Erfgoed.

De gevraagde ontheffing voor de isolatie van de nieuwe vloeren kan niet worden gehonoreerd. De nieuwe vloeren van de nieuwbouw dienen daarom voorzien te worden van een thermische isolatie met een minimale waarde van Rc 1,3 m<sup>2</sup>. K/W.

#### *Constructies*

Op het gebied van de bouwconstructies dient, binnen 6 weken na verzending van dit besluit, een uitgewerkt plan ter goedkeuring overlegd te worden.



DATUM  
06 februari 2018

Betreffende bouwdelen mogen niet uitgevoerd worden voordat de constructies door de gemeente zijn goedgekeurd.

Omdat de hoofdconstructie een brandwerendheid heeft van 30 minuten, mogen er geen verblijfsruimten op een hoogte van meer dan 13 meter aanwezig zijn.

*Brandveiligheid:*

- Op basis van de brandweertoegangen is een toetsing uitgevoerd m.b.t. de penetratiediepte (max. 60 m. NEN1594). Uit deze toets is gebleken dat de maximale penetratiediepte overschreden wordt met 30 m. waardoor droge blusleidingen noodzakelijk zijn. Deze leidingen en aansluitingen dienen door de gemeente goedgekeurd te worden;
- Het PVE van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie dient door de gemeente goedgekeurd te worden;
- Nadere informatie over de interne organisatie is nodig om te beoordelen of alarmopvolging en ontruiming van het object voldoende geborgd is. Een ontruimingsplan en de relevante informatie dienen overlegd te worden;

*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 322 parkeerplaatsen. Op grond van het gestelde in lid 4 van dit artikel kan hiervan worden afgeweken, indien het voldoet 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 wordt in de vereiste parkeerbehoefte voorzien middels de nabijgelegen parkeerterreinen Sphinx (500 pp) en Cabergerweg (700 pp). Beide terreinen bieden gezamenlijk voldoende ruimte. Daarmee is er voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van het bouwplan.

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

**het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.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

*Bestemmingsplan inzake Wet geluidhinder*



DATUM  
06 februari 2018

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 10.7 van het geldende bestemmingsplan Sphinx, omdat het woongebouw aan de Frontensingel gelegen is binnen de onderzoekszones conform art. 74 van de Wet geluidhinder. Binnen deze zones mogen woningen en andere geluidgevoelige gebouwen in beginsel alleen gerealiseerd worden indien ter zake door het college van B&W hogere grenswaarden zijn vastgesteld.

Omdat de gevelbelasting als gevolg van het verkeerslawaai 67 d(B) (excl. correctie) op de gevel aan de Frontensingel bedraagt, dient overwogen te worden of een hogere grenswaarde op grond van de Wet Geluidhinder vereist is. Tenzij op andere gronden van een hogere waarde kan worden afgezien.

Omdat de gevels gelegen binnen de geluidzone van 53 d(B) aan de Frontensingel als "dove gevels" (zonder te openen delen, behoudens de dakloggia's) worden uitgevoerd en een binnenniveau van 33 d(B) gerealiseerd wordt, is een ontheffing voor een hogere grenswaarde op grond van de Wet Geluidhinder niet vereist.

Door aanvrager is middels een akoestisch rapport aangetoond te worden dat ondanks een gevelbelasting t.g.v. het verkeerslawaai op de Frontensingel met 67 d(B) op de kopgevel, een maximaal binnenniveau van 33 d(B) gerealiseerd wordt. Het voldoen aan 33 d(B) binnenniveau wordt als voorschrift opgenomen in deze vergunning. De vereiste voorzieningen zijn aangegeven in bijgesloten akoestisch rapport. De appartementen op de 3<sup>e</sup> verdieping van het Spoorgebouw, gelegen aan de Noord-, West- en Zuidgevel dienen voorzien te worden van de akoestische voorzieningen als opgenomen in bijgesloten akoestisch rapport.

#### *Bestemmingsplan betreffende industrielawaai en externe veiligheid*

De aangevraagde activiteit is tevens in strijd met artikel 12.1.1 van het geldend bestemmingsplan "Sphinx" betreffende het bouwen van een geluidgevoelige bestemming in het op de plankaart aangegeven gebied met de aanduiding "Geluidzone industrie 1".

De aangevraagde activiteit is tevens in strijd met artikel 12.1.3 van het bestemmingsplan "Sphinx" betreffende het plaatsen van een kwetsbaar object in het op de plankaart aangegeven gebied met de aanduiding "veiligheidszone leiding".

#### Binnenplanse afwijkingen voor industrielawaai en externe veiligheid

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef, onder a, onder 1<sup>o</sup> van de Wabo kan de gevraagde omgevingsvergunning bij strijd met het bestemmingsplan slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan "Sphinx" opgenomen regels betreffende afwijking.

In artikel 12.1.1, 12.1.3 en 12.2 is aangegeven dat van voornoemde voorschriften ontheffing verleend kan worden.

Alle belangen tegen elkaar afwegende zijn wij van mening dat de vergunning door middel van een binnenplanse afwijking voor deze onderdelen verleend kan worden, omdat:

- De geluidsbelasting als gevolg van het industrielawaai is aanzienlijk lager dan de geluidsbelasting als gevolg van het verkeerslawaai. Mits aangetoond wordt dat het plan voldoet aan het vereiste binnenniveau van 33 d(B) als gevolg van het verkeerslawaai op de Frontensingel, voldoet het plan daarmee ook aan de eisen inzake het industrielawaai. Daarmee kan op grond van artikel 12.1.1 van het bestemmingsplan ontheffing (binnenplanse afwijking) worden verleend ten behoeve van woningen binnen de zoning. Het voldoen aan 33 d(B) binnenniveau wordt als voorschrift opgenomen in deze vergunning.
- De op de plankaart aangegeven "veiligheidszone leidingen" heeft betrekking op een hoge druk gasleiding, die is gelegen aan de straatkant van de Frontensingel. In het bestemmingsplan "Sphinx" is in bijlage 2 onder Verantwoording Groepsrisico een aantal mogelijke maatregelen besproken die denkbaar zijn met betrekking tot het risico.



DATUM  
06 februari 2018

Onderstaand is aangegeven op welke wijze de in het vorige hoofdstuk genoemde maatregelen daadwerkelijk bij de invulling van het Sphinxterrein worden toegepast;

- Toepassing scherfwerende beglazing; deze maatregel heeft betrekking op het LPG vervoer over de weg; door het verleggen van de Noorderbrug is deze voorziening niet meer vereist;
- Beperking van het glasoppervlakte aan de wegzijde; ook deze eis is gerelateerd aan het LPG vervoer over de weg en is vanwege het verleggen van de Noorderbrug niet meer vereist;
- Situering van nooduitgangen van de risicobron afgericht; alle gebouwen zijn voorzien van nooduitgangen die aan de Oost-zijde gesitueerd zijn;
- Binnen een gebouw kwetsbare groepen zo ver mogelijk van de risicobron situeren; de invalide-ingang van Loods5 is aan de Oost-zijde gesitueerd;
- Vermijden van gebouwfuncties met minder zelfredzame personen; het bouwplan betreft geen specifieke functie voor minder zelfredzame personen;
- Gebouwen waarbij geen BHV-organisatie aanwezig is uitvoeren met een centraal omroepsysteem om de aanwezige personen tijdig te waarschuwen; de aanwezige BHV-organisatie bij Loods 5 dient zorg te dragen voor het veilig vluchten in geval van een calamiteit;
- Gebouwen uitvoeren met een afsluitbare ventilatie die centraal kan worden gestuurd; de aanzuigopening dient van de risicozijde afgekeerd te worden. Voor de appartementen is dat al een eis op grond van het verkeerslawaaai aan de Frontensingel, voor de detailhandel wordt de situering van de aanzuigopening als voorwaarde in de vergunning opgenomen.

Daarmee kan op grond van artikel 12.1.3 van het bestemmingsplan ontheffing (binnenplanse afwijking) worden verleend ten behoeve van externe veiligheid.

#### **een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2.1.e Wabo)**

De aanvraag heeft betrekking op het maken, hebben of veranderen van een uitweg dan wel het veranderen van het gebruik daarvan als bedoeld in artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wabo juncto artikel 2.1.5.3, lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Maastricht 2006 (APV).

Op grond van artikel 2.1.5.3, lid 3 van de APV kan de gevraagde omgevingsvergunning worden geweigerd in het belang van:

- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

#### Toetsing

De aangevraagde uitwegactiviteit verzet zich niet tegen de belangen als genoemd in artikel 2.1.5.3, lid 3 van de APV. Aangezien de uitrit is voorzien aan de zijde van de Frontensingel met een gescheiden in- en uitrit, is de verkeersveiligheid gegarandeerd en resulteert dit in een minimale overlast voor de omgeving.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'uitweg' onder voorschriften worden verleend.



DATUM  
06 februari 2018

## het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1.1.f of 2.2.1.b Wabo)

### 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<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup> van de Wabo juncto artikel 3, lid 2 onder a en b van de Erfgoedverordening.

#### Toetsing door Welstands- en monumentencommissie

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 (WMC). In haar advies van de vergadering van 22 augustus 2017 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 3.2 Binnenstad West en behoort tot het bebouwingstype B1 Industrierrein.

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

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

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

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerpers van Buro Duck, dhr. A. van Werven en dhr. H. Lensink, de directeur van Loods 5 dhr. R. Rulof en namens de gemeente Maastricht en WOM Belvedere mev. P. Satijn, dhr. G. Bartholomee en dhr. P. de Ronde en uitvoerig met hen besproken. Namens Buro Duck zijn verder nog aanwezig mev. E. Sligman en namens de gemeente Maastricht mev. E. Engels en dhr. R. Kohl

De stedenbouwkundige van de gemeente, dhr. P. de Ronde licht in het kort de stedenbouwkundige uitgangspunten, de bouwkaders en de context nader toe.

De commissievoorzitter, dhr. M. Homan, stelt een strategie van de planbehandeling voor en geeft nadere toelichting op de houding van de commissie bij de beoordeling van het plan.

Dhr. Homan stelt, namens de commissie, dat het exploitatiemodel van 'loods 5' en de intentie om de monumentale gebouwen te willen bewaren een vruchtbare combinatie vormt. De commissie wil vooral bijdragen aan de kwaliteit van die combinatie.

Het initiatief van 'loods 5' balanceert tussen de voor de exploitatie noodzakelijke aanpassingen en het nieuwe leven van het industriële complex. En balanceert tussen het belang van de plaatselijke bevolking en het bedienen van de besteding van de consumentenbezoeker. Als die balans wordt gevonden, kan dat een sterke impuls zijn voor de stedelijke vitaliteit van Maastricht.

Ook daar draagt de WMC graag aan bij.



DATUM  
06 februari 2018

Vervolgens lichten de architecten de visie en het plan uitgebreid toe.

De commissie heeft zowel via de presentatie als ook via vooraf toegezonden documenten kennis genomen van het initiatief, het plan de herbesteding van de bestaande gebouwen, de restauratiegedachte en de voorgestelde nieuwbouw.

De commissie is van mening dat op de hoofdzaken (herbesteding, restauratievisie en architectuurvisie) nog geen goede balans gevonden is, waardoor de exploitatie en bediening van de consumententoeeristen meer aandacht heeft dan de nieuwe monumentaliteit, de nieuwbouw en het industriële verleden. Immers Loods 5 en de bezoeker zijn te gast in een monument en in een oude industriële omgeving.

Detailzaken zijn in een inhoudelijke diepgaande discussie niet aan de orde geweest in dit overleg. De voorzitter stelt voor om in een collegiaal overleg samen te zoeken naar de juiste balans en op hoofdthema's afspraken te maken, waarbinnen het plan verder kan worden uitgewerkt.

In dit overleg dient aan de orde te komen:

A. Restaureren van de bestaande gebouwen.

Organiseer een ontwerpdialoog tussen een restauratiearchitect en de architect om te komen tot een restauratievisie op de gebouwonderdelen.

B. Hoe wordt omgegaan met aanpassingen aan de bestaande gebouwen als gevolg van de herbesteding. Denk daarbij aan het maken van nieuwe gevelopeningen, doorbraken intern, passages, buitenruimten voor de woningen, nieuwe invullingen in bestaande ramen en puin etc.

C. Hoe wordt invulling gegeven aan de wens om nieuwbouw te realiseren binnen de kaders van de monumentale/ industriële omgeving.

D. Hoe wordt het industriële verleden leesbaar gemaakt aan de bezoeker van Loods 5.

Om redenen als aangegeven in het hoofdstuk "het proces rondom het welstands-advies" worden de architectonische en cultuur-historische kwaliteiten gerealiseerd middels een bouw- en ontwerpteam en dienen deze na vergunningverlening, tijdens de bouw in overeenstemming met het bouw- en ontwerpteam gerealiseerd te worden.

Middels een bouw- en ontwerpteam wordt er zorg voor gedragen dat zowel de cultuur historische waarden gerespecteerd, alsook voldoende kwaliteit van architectuur gerealiseerd wordt.

#### Ambtelijke beoordeling door Cultureel Erfgoed:

De planvorming en herontwikkeling hebben betrekking op in totaliteit 19 voormalige Sphinx fabrieksgebouwen.

Het herbesteden en herontwikkelen van deze voormalige Sphinx-Noord fabrieksgebouwen tot detailhandel (lees: winkelruimte van Loods 5) met bovenwoningen wordt als een positieve impuls beschouwd en ook als zodanig geadviseerd.

De werkzaamheden die voorgesteld worden in het kader van deze herbesteding gaan voor het overgrote deel uit van het zoveel mogelijk respecteren van de bestaande situatie.

Met het implementeren van deze nieuwe functie kan op veel plekken dan ook ingestemd worden. De planvorming en voorgestelde (bouwkundige) aanpassingen bevatten echter wel nog enkele aandachtspunten c.q. strijdigheden met de restauratie richtlijnen.

In de WMC vergadering van 22-08-2017 evenals de ateliersessie van 05-09-2017 zijn deze aandachtspunten en strijdigheden uitgebreid besproken en becommentarieerd door de ambtelijke adviseur van afdeling Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit.

Deze aandachtspunten ter zake het respecteren van de aangetroffen cultuur-historische waarden dienen meegenomen, bijgesteld en/of nader toegelicht te worden.

#### Afsluitend



DATUM  
06 februari 2018

Om redenen als aangegeven in het hoofdstuk "het proces rondom het welstandsadvies" worden de architectonische en cultuur-historische kwaliteiten gerealiseerd middels een bouw- en ontwerpteam en dienen deze na vergunningverlening, tijdens de bouw in overeenstemming met het bouw- en ontwerpteam gerealiseerd te worden.

Middels een bouw- en ontwerpteam wordt er zorg voor gedragen dat zowel de cultuur historische waarden alsook voldoende kwaliteit van architectuur gerealiseerd wordt.

Het plan dient alsnog zodanig uitgewerkt te worden dat het bouw-/ontwerpteam op zorgvuldige wijze de relevante aspecten kan bespreken om zo te komen tot de best mogelijke oplossing.

Hierbij zal per pand beoordeeld worden wat de vereiste aanpassingen zijn.

#### **Verklaring van geen bedenkingen (ontheffing) provincie inzake Wet natuurbescherming**

Bij de beoordeling van de aanvraag is geconstateerd, dat de activiteit "ontheffing o.g.v. Wet natuurbescherming" onderdeel uitmaken van het project en dat zij onlosmakelijk zijn verbonden met de bovengenoemde activiteiten.

De kelder onder de Belgen wordt vooralsnog dichtgemaakt vanwege de slechte staat (als zodanig ook op de plattegrond aangegeven) en mogelijk op termijn herbestemd.

Vanwege de aanwezige vleermuizen in deze kelder dienen mitigerende maatregelen gerealiseerd te worden.

Voorwaarde van de Provincie voor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen is het realiseren van mitigerende maatregelen voor de huisvesting van de vleermuizen.

De Provincie Limburg heeft 23 januari 2018 een verklaring van geen bedenkingen verstrekt. Voor de inhoud van de verklaring verwijzen wij naar bijlage 1.

Aan deze verklaring van geen bedenkingen zijn voorwaarden verbonden die zijn opgenomen in dit besluit onder voorwaarde voor de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming".

Het besluit van de Provincie is daarmee onderdeel van de omgevingsvergunning.





DATUM  
06 februari 2018

## Voorschriften

### het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.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 (16-3304WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: [centraalpunt@maastricht.nl](mailto: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 (16-3304WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: [centraalpunt@maastricht.nl](mailto: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 ter zake 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. Middels bijgesloten akoestisch rapport is aangetoond dat het woongebouw aan de Frontensingel kan voldoen aan een binnenniveau van 33 d(B).  
De vereiste voorzieningen zijn aangegeven in bijgesloten akoestisch rapport. De appartementen op de 3<sup>e</sup> verdieping van het Spoorgebouw, gelegen aan de Noord-, West- en



DATUM  
06 februari 2018

Zuidgevel dienen voorzien te worden van de akoestische voorzieningen als opgenomen in bijgesloten akoestisch rapport.

8. Omdat de hoofddraagconstructie een brandwerendheid heeft van 30 minuten, mogen er geen verblijfsruimten op een hoogte van meer dan 13 meter aanwezig zijn.
9. Gebouwen waarbij geen BHV-organisatie aanwezig is dienen te worden uitgevoerd met een centraal omroepsysteem om de aanwezige personen tijdig te waarschuwen; de aanwezige BHV-organisatie dient zorg te dragen voor het veilig vluchten in geval van een calamiteit.
10. De aanwezige BHV-organisatie bij Loods 5 dient zorg te dragen voor het veilig vluchten in geval van een calamiteit. Een ontruimingsplan en de relevante informatie dienen ter goedkeuring overlegd te worden.
11. De vereiste droge blusleidingen dienen door de gemeente goedgekeurd te worden. Met de uitvoering van betreffende leidingen mag niet gestart worden voordat deze door de gemeente zijn goedgekeurd.
12. In verband met de externe veiligheid en de ligging van het gebouw in de op de plankaart van het bestemmingsplan aangegeven zone "veiligheidszone leidingen" (hoge druk gasleiding langs de Frontensingel), dient een centraal afsluitbare ventilatie toegepast te worden in zowel winkels, horeca als woongebouw. De aanzuigopening van de ventilatie dient van de risicozijde afgekeerd te worden. De hiertoe in te dienen gegevens dienen zo spoedig mogelijk bij de gemeente te zijn ingediend. Met de uitvoering van betreffende ventilatie mag niet gestart worden voordat deze installatie door de gemeente is goedgekeurd.
13. De brandmeld- en ontruimingsinstallatie dient door de gemeente goedgekeurd te worden. Met de uitvoering van deze installaties mag niet gestart worden voordat deze door de gemeente goedgekeurd zijn.
14. De vereiste geluidwerende voorzieningen aan het woongebouw dienen op tekening aangegeven te worden. De ventilatie van het woongebouw kan niet aan de zijde Frontensingel gesitueerd worden vanwege het verkeerslawaai. De vereiste mechanische ventilatie, rekening houdend met een binnenniveau van 33 d(B) en de aanzuigopening aan de Oost-zijde dient op tekening aangegeven te worden. De hiertoe in te dienen gegevens dienen zo spoedig mogelijk bij de gemeente te zijn ingediend. Met de uitvoering van betreffende ventilatievoorzieningen mag niet gestart worden voordat deze door de gemeente is goedgekeurd.
15. Om redenen als aangegeven in het hoofdstuk "het proces rondom het welstandsadvies" worden de architectonische en cultuur-historische kwaliteiten gerealiseerd middels een bouw- en ontwerpteam en dienen deze na vergunningverlening, tijdens de bouw in overeenstemming met het bouw- en ontwerpteam gerealiseerd te worden. Middels een bouw- en ontwerpteam wordt er zorg voor gedragen dat zowel de cultuur historische waarden alsook voldoende kwaliteit van architectuur gerealiseerd wordt. Het plan dient alsnog zodanig uitgewerkt te worden dat het bouw-/ontwerpteam kan instemmen met de voorgestelde wijzigingen en uitbreiding van de bestaande panden. Hierbij zal per pand beoordeeld worden wat de vereiste aanpassingen zijn. Een gewijzigd voorstel van de voorgevel van de uitbreiding dient ter beoordeling aan het ontwerp- en bouwteam overlegd te worden.



DATUM  
06 februari 2018

16. Met inachtneming van de cultuur-historische waarden van de vloeren in de bestaande gebouwen die voorzien worden van een dekvloer, wordt in afstemming met de gemeentelijke afdeling Cultureel Erfgoed nader bezien of deze thermisch geïsoleerd dienen te worden met een Rc van minimaal 1,3 m<sup>2</sup>.K/W. Voor de aan te brengen isolatie van de nieuwe vloeren in de nieuwbouw kan geen ontheffing worden verleend.
17. Archeologie: indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, dient hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 onmiddellijk melding gemaakt te worden bij mevr. A.M. Brakman, tel. 043-3505845 of [anne.brakman@maastricht.nl](mailto:anne.brakman@maastricht.nl).
18. Bouwbesluit § 2.8 Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie;  
Uit een toets van de brandweertoegangen m.b.t. de penetratiediepte (max. 60 m. NEN1594) is gebleken dat deze maximale penetratiediepte met 30 m. overschreden wordt. Daarom is de toepassing van droge blusleidingen noodzakelijk is. Deze droge blusleidingen dienen op de tekeningen aangegeven te worden;  
Nadere info over de interne alarmorganisatie is nodig om te beoordelen of alarmopvolging en ontruiming van het object voldoende geborgd is. Een ontruimingsplan en de relevante informatie dienen overlegd te worden. De hiertoe in te dienen gegevens dienen zo spoedig mogelijk bij de gemeente te zijn ingediend. Met de uitvoering van betreffende leidingen mag niet gestart worden voordat deze door de gemeente zijn goedgekeurd.

**het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)**

1. De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 10.7 van het geldende bestemmingsplan Sphinx omdat het woongebouw aan de Frontensingel gelegen is binnen de onderzoekszones conform art. 74 van de Wet geluidhinder. Binnen deze zones mogen woningen en andere geluidgevoelige gebouwen alleen gerealiseerd worden indien ter zake door het college van B&W hogere grenswaarden zijn vastgesteld. De daarvoor vereiste procedure is niet noodzakelijk indien de gevels van het Spoorgebouw, gelegen binnen de geluidzone van 53 d(B) als "dove gevel" (met niet te openen geveldelen behoudens de dakloggia's) uitgevoerd worden en een binnenniveau gegarandeerd wordt van 33 d(B). In dit geval wordt in de aanvraag uitgegaan van dove gevels en dient te worden aangetoond dat aan het vereiste binnenniveau wordt voldaan. De hiertoe in te dienen gegevens dienen zo spoedig mogelijk bij de gemeente te zijn ingediend. Met de uitvoering van betreffende akoestische voorzieningen mag niet gestart worden voordat deze door de gemeente zijn goedgekeurd.

**een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2.1.e Wabo)**

1. De uitweg mag uitsluitend worden gebruikt als ontsluiting van het in de omgevingsvergunning genoemde perceel.
2. Voor zover deze werkzaamheden op gemeentegrond plaatsvinden, dienen deze verplicht door de gemeente te worden uitgevoerd. Dit ter bescherming van de mogelijk aanwezige ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen). Hiertoe dient u tijdig contact op te nemen met Beheer en Onderhoud van de Gemeente Maastricht, dhr. L. Custers telefonisch bereikbaar onder nummer 043-3505270.



DATUM  
06 februari 2018

3. Aan het uitvoeren van de werkzaamheden genoemd onder 3. zijn kosten verbonden. Deze komen voor rekening van de vergunninghouder. Nadere informatie kunt u verkrijgen bij de Beheer en Onderhoud van de Gemeente Maastricht, dhr. L. Custers telefonisch bereikbaar onder nummer 043-3505270.

#### **Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1.1.f of 2.2.1.b Wabo)**

1. Tijdens de restauratie van het monument dient te worden uitgegaan van zoveel mogelijk behoud van historische materialen in plaats van sloop en reconstructie.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Een monument moet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden te allen tijde afdoende tegen weersinvloeden beschermd zijn.
6. 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.
7. Stut- en stempelconstructies moeten zodanig worden aangebracht dat zij geen schade kunnen veroorzaken aan historisch waardevolle elementen.
8. 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".
9. 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.
10. 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.



DATUM  
06 februari 2018

11. 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.
12. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
13. 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.
14. Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze, overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit te geschieden; de ter zake 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.
15. Er is sprake van een grote samenhang voor wat betreft voorbereiding, planning en uitvoering tussen de diverse bouwprojecten in het Sphinxkwartier zoals de plannen voor Sphinx Noord, Sphinx Zuid en de aanpak van de openbare ruimte op en rondom deze bouwplannen. Alle betrokkenen onderkennen deze bijzondere, complexe situatie met een veelheid van "spelers" (WOM en haar contractspartijen en de daaraan gelieerde partijen, aannemers e.d.) en zijn ervan doordrongen dat dit vraagt om een proces waarbij van alle betrokkenen maximale wendbaarheid en flexibiliteit in de processen wordt verwacht waaronder de onderlinge afstemming van de uitvoering zonder dat dit over en weer leidt tot schadeclaims.
16. In de WMC vergadering van 22-08-2017 evenals de ateliersessie van 05-09-2017 zijn cultuur-historische aandachtspunten en strijdigheden uitgebreid besproken en becommentarieerd door de ambtelijke adviseur van afdeling Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit.  
Deze aandachtspunten worden tijdens de uitwerking van het plan door het ontwerp- en bouwteam zeker besproken om in overleg tot de beste oplossing te komen.

**Verklaring van geen bedenkingen (ontheffing) op grond van de Wet natuurbescherming (artikel 2.27. Wabo)**

Voorwaarden op grond van de door de Provincie Limburg d.d. 7 november 2017 verstrekte ontwerp verklaring van geen bedenkingen op grond van de Wet Natuurbescherming;

Algemene voorschriften;



DATUM  
06 februari 2018

1. De verklaring van geen bedenkingen (vvgb) wordt slechts onder de hoofdstuk 1 genoemde soorten en beschreven verboden handelingen verleend;
2. De vvgb geldt alleen voor de werkzaamheden die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in de vvgb zelf niets anders is aangegeven;
3. Het gebied waarop de vvgb betrekking heeft, betreft het plangebied van de bestaande Sphinx gebouwen, gelegen in de gemeente Maastricht aan de Sphinxcour te Maastricht, een en ander zoals is weergegeven op afbeelding 1 van het bij de aanvraag gevoegde rapport "Natuurwaarden Sphinx Noord en mitigatiemaatregelen (beschermde) soorten"(Ecolybrium, 1 augustus 2017; kenmerk 16-094-DR);
4. De houder van de omgevingsvergunning waar deze vvgb integraal onderdeel vanuit maakt dient onverwijld contact op te nemen met de gemeente Maastricht indien bij de uitvoering van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen;
5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van de vvgb op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek aan een toezichthouder van de gemeente Maastricht of de Provincie Limburg ter inzage worden gegeven;
6. De houder van de omgevingsvergunning waar deze vvgb integraal onderdeel vanuit maakt stelt ten minste vijf werkdagen voorafgaande aan de aanvang van het project de gemeente op de hoogte van de data en tijdstippen waarop de werkzaamheden worden gestart.

Specifieke soortvoorschriften;

7. Met in achtneming van onderstaande voorschriften, dienen de maatregelen uitgevoerd te worden zoals beschreven in de volgende bij het besluit gevoegde documenten:
  - a. Geschiktheidsbeoordeling ondergrondse gang Lage Fronten en Havenmeestergebouw Lage Fronten (Maastricht) voor overwinterende vleermuizen (Ecolybrium, 27 september 2017, kenmerk 16-094-VvLF).
  - b. Natuurwaarden Sphinx Noord en mitigatiemaatregelen (beschermde) soorten (Ecolybrium, 1 augustus 2017, kenmerk 16-094-DR), met uitzondering van het gedeelte met betrekking tot de inrichting en optimalisatie als winterverblijf van de bestaande kelders in de gebouwen.
8. Ter optimalisatie van de gang in de Lage Fronten als winterverblijfplaats dient in deze gang het aantal hangplaatsen voor vleermuizen te worden uitgebreid. De werktekening van de gang in de Lage Fronten wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente Maastricht, afdeling toezicht Wabo (Postbus 1992, 6201 BZ te Maastricht) en aan de provincie Limburg (Postbus 5700, 6202 MA te Maastricht). Na goedkeuring door de gemeente Maastricht en de Provincie Limburg kan worden aangevangen met de uitvoering van de maatregelen in de gang in de Lage Fronten.
9. De onder voorschrift 7 en 8 bedoelde maatregelen dienen te zijn gerealiseerd voordat de bestaande verblijfplaatsen van de vleermuizen worden beschadigd, vernield of dichtgemetseld;
10. De houder van de omgevingsvergunning waar deze vvgb integraal onderdeel vanuit maakt stelt ten minste een week voorafgaand aan de aanvraag van de mitigerende maatregelen als bedoeld in voorschrift 7 en 8 de gemeente Maastricht op de hoogte van de data en tijdstippen waarop mitigerende maatregelen worden uitgevoerd en afgerond;
11. De onder voorschrift 7 en 8 bedoelde maatregelen worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol dat ten allen tijde op de locatie aanwezig is en waarmee het uitvoerende personeel bekend is;
12. De effecten op de vleermuizen worden door een ecologisch deskundige gemonitord. Daarbij worden de alternatieve zomerverblijfplaatsen en winterverblijfplaatsen zoals opgenomen onder voorschrift 7 en 8 gemonitord op gebruik door vleermuizen. Deze monitoring vindt plaats in het jaar van de uitvoering van de werkzaamheden en in het jaar na uitvoering van de werkzaamheden gedurende de winterperiode van de vleermuizen (november -maart) en de zomerperiode van de vleermuizen (april- oktober). Vastgesteld wordt hoeveel van de nieuw aangebrachte en geoptimaliseerde verblijfplaatsen in gebruik worden genomen,



DATUM  
06 februari 2018

alsmede het totaal aantal gevestigde verblijfplaatsen en aantal dieren per soort. De monitoringsverslagen worden binnen 3 maanden na afloop van de totale monitoring aan de aan de gemeente Maastricht, afdeling toezicht Wabo (Postbus 1992, 6201 BZ te Maastricht) en aan de provincie Limburg (Postbus 5700, 6202 MA te Maastricht) overlegd;

Overige voorschriften;

13. De werkzaamheden, conform bovengenoemde voorschriften, dienen te worden uitgevoerd in afstemming met een deskundige op het gebied van de soorten waarvoor middels deze vvgb ontheffing is verleend. Onder een deskundige wordt verstaan:
  - a. Een inhoudelijke medewerker op het gebied van soorten bij een ecologisch adviesbureau;
  - b. Een persoon die beschikt over een afgeronde hbo- of universitaire opleiding met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie;
  - c. Een persoon die beschikt over een afgeronde mbo-opleiding, soortherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten;
  - d. Een persoon die beschikt over een door ervaring opgedane gelijkwaardig niveau;
  - e. Een persoon die zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en werkzaam is, of aangesloten is bij een Nederlandse beschermorganisatie;
  - f. Een persoon die zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de monitoring en/of bescherming van soorten.

## Aanbevelingen

### het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.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. 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 Vergunnen Openbare Ruimte en Horeca (Veiligheid en Leefbaarheid), telefoon 14 043.
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. Omdat 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



DATUM  
06 februari 2018

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, Mosae Forum 10, 6201 BZ Maastricht, een aanvraag te worden ingediend.
8. Voor het (gedeelte van het) bouwwerk dat zich boven, in of op de openbare weg bevindt zijn precariorechten verschuldigd. U zult hiervoor een aparte nota ontvangen van de BSGW. Informatie hieromtrent kunt u vinden op [www.bsgw.nl](http://www.bsgw.nl).
9. Ingebruikname van grond die eigendom is van de gemeente Maastricht is niet toegestaan voordat juridische levering of vestiging van het erfpachtrecht heeft plaatsgevonden, tenzij met betrekking tot het betreffende perceel(sgedeelte) een onvoorwaardelijke koop- of erfpachtsovereenkomst met de gemeente Maastricht tot stand is gekomen waarin deze ingebruikname (cq sloop- of bouwwerkzaamheden) is voorzien én team Vastgoed voor deze ingebruikname/werkzaamheden schriftelijke toestemming heeft verleend.
10. Om het betreffende pand in gebruik te mogen nemen, dient minimaal 4 weken vooraf aan de dag van de ingebruikname de vereiste activiteit brandveilig gebruik (melding) ingediend te worden.
11. De start van de bouw voordat het besluit onherroepelijk is, is voor risico van Loods 5 V B.V.