



Samenvatting

Het college heeft besloten om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van twee trappen aan 't Vloot. Tijdens de zorgvuldige sloop van de monumentale panden aan het Petrusbandenplein ten behoeve van de aanleg van een ondergrondse waterbuffer heeft de gemeente de trappartijen, die onderdeel uitmaakte van de woningen, niet kunnen behouden. Het college heeft besloten om twee van de trappartijen te herbouwen. Hiermee wijkt het college af van het advies van de welstandscommissie en de eerder verleende sloopvergunning. Er zijn naar het oordeel van het college echter geen zwaarwegende redenen om aan het behoud van alle vijf de trappen vast te houden. Daarnaast kost het herstel ervan veel geld en vermindert de aanwezigheid van de trappen die op terpen in het park zouden moeten worden geplaatst de waterbergende capaciteit van de regenwaterberging.

Beslispunten

1. Omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van twee trappen aan 't Vloot;
2. De WMC in kennis te stellen van het afwijken van het welstandsadvies.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 17 maart 2020:

Conform.



1. Aanleiding

In Heer is er bij extreme neerslag vaak sprake van wateroverlast. Dit heeft eerder zelfs geleid tot schade in en aan de woningen. Vandaar dat de gemeente al diverse projecten heeft uitgevoerd om de wateroverlast te beperken. Op het voormalige Sint Petrusbandenplein (nu 't Vloot) is mede daarvoor in 2017 een ondergrondse waterbuffer gebouwd. Hiervoor is een gymzaal en een aantal duplexwoningen gesloopt. Momenteel wordt gewerkt aan een parkje dat eveneens deel uitmaakt van het plan, enerzijds om meer water in de omgeving te kunnen bufferen en anderzijds om hittestress tegen te gaan.

Voorafgaand hieraan is een integraal inrichtingsplan gemaakt door een landschapsarchitect. De opgave hierbij was het omvormen van het stenige plein naar een groen buurtpark met daarin een open waterbuffer. Om ruimte te maken voor deze nieuwe functies is een rij duplexwoningen van de woningcorporatie Maasvallei (gemeentelijk monument) inmiddels gesloopt en is de straat, inclusief rijweg, vervallen. De gesloopte woningen lagen circa 1.30 meter hoger dan het straatniveau en waren bereikbaar via een vijftal trappartijen met een bordes die toegang gaven tot de woningen. De landschapsarchitect heeft destijds het idee gelanceerd om de trappartijen te behouden, dit als speelobject en inrichtingselement voor dit park. Dit plan, inclusief trappen, is door de landschapsarchitect in 2016 aan de Welstands-en Monumenten Commissie (WMC) gepresenteerd. Het behoud van de trappen, die de toegangen vormden tot de duplexwoningen, is echter geen randvoorwaarde geweest vanuit stedenbouw, noch vanuit cultureel erfgoed.

Gedurende het ontwerpproces is ook de buurt steeds betrokken geweest bij de planontwikkeling met betrekking tot de herinrichting, de meningen over het terugplaatsen van de trappen liepen hierbij uiteen.

Bij de formele sloopaanvraag door Maasvallei, eind 2018, heeft de WMC als voorwaarde gesteld dat de bestaande trappen als historisch relict gehandhaafd moesten blijven, dit op basis van het ontwerp van de landschapsarchitect. Om door te kunnen gaan met de projectvoorbereiding is toen naast een sloopaanvraag ook meteen een omgevingsvergunning aangevraagd om de vijf trappen te behouden, dit conform wens/eis van de WMC. Op dat moment was nog niet bekend in hoeverre de trappen constructief één geheel vormden met het te slopen gebouw. Tijdens de sloop van de duplexwoningen bleek dat de trappen niet op zichzelf konden blijven staan en dat ze na sloop weer opnieuw opgebouwd moesten worden. De herbouw van deze trappen kost ca. € 70.000,-. Op basis van dit gegeven is een en ander door de vakdisciplines opnieuw afgewogen. Vanuit stedenbouw en cultureel erfgoed waren er geen zwaarwegende redenen om persé aan het behoud van de trappen vast te houden. Het ontwerp voor het park is namelijk niet afhankelijk van deze trappen. Zowel mét als zonder trappes is er sprake van een goed ontwerp.



Omdat drie van de vijf trappen in de dieper gelegen waterbuffer gesitueerd zijn komen deze op heuveltjes/terpen in de buffer te staan waardoor minder water gebufferd kan worden. Begin 2019 is dit met de WMC besproken, de WMC blijft echter van mening dat deze trappen als historisch relict gehandhaafd moeten blijven. De WMC gaf aan dat in het verleden medewerking aan de sloop van de woningen is verleend onder de voorwaarde dat de vijf trappen gehandhaafd zouden blijven, hoewel dit destijds niet schriftelijk is vastgelegd. Tijdens de sloop van de woningen in 2019 heeft men met dit uitgangspunt rekening proberen te houden. Dit bleek technisch en constructief een onmogelijke opgave omdat de trappen geïntegreerd waren in het te slopen gebouw en niet als zelfstandig object waren gebouwd. Nadat de omgevingsvergunning voor behoud is verleend, is een offerte opgevraagd om deze trappen weer terug te plaatsen.

Op basis van de resultaten daarvan is besloten om de eerder afgegeven vergunning in te laten trekken en een nieuwe vergunning aan te vragen waarbij slechts twee van de vijf trappen terugkomen. Deze aanvraag is op 18-februari 2020 voorgelegd aan de WMC. De WMC heeft in dit overleg aangegeven vast te houden aan het eerder afgegeven advies. Gelet op de bovenstaande overwegingen wordt het college thans verzocht om – in afwijking van het advies van de WMC – een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van twee trappen.

2. Context

2.1 Heer en Meester.

Op basis van het plan “Heer en Meester” heeft op 3 april 2018 het college ingestemd met de collegenota “Subsidieaanvraag en samenwerkingsovereenkomst Maasvallei voor de ontwikkelingen rondom de Bauduinstraat”. In deze nota is beschreven dat 20 duplexwoningen van Maasvallei op het Sint Petrus Bandenplein konden worden gesloopt. Woningbouwvereniging Maasvallei heeft compensatie ontvangen voor het afstaan van de duplexwoningen aan het Sint Petrus Bandenplein. Een en ander maakte deel uit van de Woonprogrammering in Maastricht en de bijhorende regeling “Herverdeling Woningbouwprogramma”.

2.2 Omgevingsvergunning.

Voor de sloop van de trappen is in het kader van de Omgevingswet een sloopvergunning aangevraagd. De aanvraag heeft betrekking op het slopen van een beschermd monument als bedoeld in artikel 2.2. lid 1 onder b 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.



Vanwege het feit dat het de sloop van een beschermd monument betrof heeft de WMC een advies uitgebracht. Voor de herbouw van twee trapjes is een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd.

2.3 Welstandsnota.

De gehanteerde criteria worden ontleend aan de Welstandsnota die in 2018 is vastgesteld. In dit document staan de criteria vermeld waaraan de WMC bouwplannen en voorstellen voor reclame toetst. De commissie geeft vervolgens een advies over de vraag of een bouwwerk, reclame-uiting of verlichting redelijkerwijze past in de omgeving. Als de plannen voldoen aan de redelijke eisen dan wordt voor de uitvoering een omgevingsvergunning verleend. Parallel aan het welstandsbeleid voert de gemeente Maastricht een cultureel erfgoedbeleid.

3. Gewenste situatie.

De WMC is duidelijk is haar standpunt, de trapjes worden gezien als een leesbare herinnering van de gemeentelijk beschermende panden. De WMC zoekt bij elk plan en dus ook dit plan naar een balans tussen behoud en vernieuwing, de trapjes spelen in dit opzicht een belangrijke rol in de veranderende omgeving en zijn in de ogen van de WMC met zorg ingepast in het nieuwe ontwerp. Daarom is de WMC van mening dat deze aspecten prevaleren boven het waterhuishoudkundige belang en het kostenaspect.

Vanuit technische overwegingen zijn wij echter van mening dat het terugbrengen van deze trapjes ten koste gaan van het waterbergend volume omdat als gevolg van het hoogteverschil tussen de bodem van de waterbuffer en traphoogte de trappen op terpen moeten komen te staan.

Naast het waterhuishoudkundige aspect spelen ook de kosten een belangrijke rol in de heroverweging. De kosten voor de herbouw van de trappen zijn geraamd op € 70.000. Daarnaast worden deze trappen straks gebruikt als klim- en klauterobject, daarom zullen veiligheidsvoorzieningen aangebracht moeten worden, dit in het kader van het zogenaamde attractiebesluit.

Ambtelijk zijn wij van mening dat deze trappen niet teruggebouwd hoeven te worden. Vandaar dat wordt geadviseerd het welstandsadvies in deze situatie te heroverwegen en de trappen, die nu zwaar beschadigd zijn, niet te herbouwen. Op basis van het besluit wordt de WMC hiervan in kennis gesteld.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De realisatie van het park en ondergrondse buffer leveren een positieve bijdrage aan het aspect gezondheid en duurzaamheid.

5. Effect op de openbare ruimte

De twee te bouwen trappen zullen conform de daarvoor geldende richtlijnen worden onderhouden, het onderhoud ervan wordt vervolgens meegenomen in de exploitatie voor het beheer van de openbare ruimte.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

De aanleg van de ondergrondse voorziening en de aanleg van het park (waterberging) wordt gefinancierd vanuit het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Het herbouwen van deze trappen wordt geraamd op € 70.000.

9. Aanbestedingen

De aanleg van de ondergrondse buffer en de aanleg van het park zijn conform het vigerende aanbestedingsbeleid aanbesteed.

10. Participatie tot heden

Het ontwerp van ondergrondse voorziening en het bijbehorende park is tot stand gekomen via een participatief proces. Middels een aantal ontwerp ateliers hebben de omwonenden mede richting kunnen geven aan het definitief ontwerp.

11. Voorstel

1. Omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van twee trappen aan 't Vloot;
2. De WMC kennis te geven van het afwijken van het welstandsadvies.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De aanbesteding van het park heeft inmiddels plaatsgevonden, in het najaar van 2019 is gestart met de realisatie van het park. Afhankelijk van het collegebesluit inzake de trappen worden de resterende trappen herbouwd of blijven deze definitief achterwege.