



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
collegeverslag Welstand 2020 en jaarverslag
WMC 2020
BEHANDELD DOOR
E (Ellen) Snoeck

DATUM
21 september 2021
Verz, 22 september 2021
TELEFOONNUMMER
043 355046

BIJLAGEN
1
ONZE REFERENTIE
2021.26183

E-MAILADRES
Ellen.Snoeck@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4448

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Op basis van de Verordening op de Welstands-/Monumentencommissie 2010 stelt de Welstands-/Monumentencommissie (WMC) jaarlijks een verslag van haar werkzaamheden op voor de gemeenteraad. Bijgaand treft u het jaarverslag aan over het planjaar 2020.

Naast dit jaarverslag van de WMC legt het college de gemeenteraad op grond van de Woningwet eenmaal per jaar een collegeverslag voor waarin zij uiteenzet op welke wijze zij is omgegaan met de adviezen van de WMC. Daarvoor gebruikte het college traditioneel het goed gedocumenteerde jaarverslag van de WMC. In het collegeverslag wordt verder vermeld in hoeveel gevallen handhavend is opgetreden wegens ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Tenslotte laat het college de gemeenteraad weten welke antwoorden zij geven op de door de WMC bij het jaarverslag gedane beleidsaanbevelingen. In dit jaarverslag zijn er geen aanbevelingen gedaan in verband met het tot in 2021 lopende project "Rol van de WMC onder de Omgevingswet".

Collegeverslag welstand 2020

Hieronder staan de belangrijkste bevindingen uit het jaarverslag 2020 kort samengevat. Daarnaast treft u een korte handavingsparagraaf aan.

In zijn algemeenheid oordeelt het college dat het jaarverslag een getrouwe weergave is van de Maastrichtse welstandspraktijk en de manier waarop met de adviezen van de WMC wordt omgegaan. De omschreven voorbeelden uit de diverse bouwcategorieën tonen voldoende de te betrachten onafhankelijkheid van de WMC aan bij de intensieve welstandsadvisering. Hieronder wordt het jaarverslag kort besproken.

Jaarverslag WMC 2020

Het jaarverslag 2020 begint met een schets van de omstandigheden die het werk van de Welstands-/Monumentencommissie in 2020 hebben beïnvloed.

1. De coronapandemie vanaf maart heeft ertoe geleid dat de commissie niet meer fysiek kon vergaderen. De rest van het jaar moest de WMC digitaal vergaderen. Slecht één zitting viel uit, die van 17 maart, vanwege de korte voorbereidingstijd voor het organiseren van een digitale vergadering. Creativiteit liet zich door het virus dus niet stoppen, integendeel. Ook de enorme potentie van digitale communicatie werd nog eens duidelijk.



DATUM
21 september 2021

2. In 2020 werd er een brede gemeentelijk discussie gestart over de rol en verantwoordelijkheden van de WMC onder de aanstaande Omgevingswet. Dit onderzoek loopt door tot in 2021.
Vooruitlopend hierop zijn twee projecten voor hergebruik van omvangrijke monumenten in een vroeg en integraal overleg besproken t.w. het oude PTT-gebouw gelegen Achter de Oude Minderbroeders en het voormalige kloostercomplex 'De Beyart'.
3. De opgave die de WMC heeft gekregen vanwege de gemeentelijke bezuinigingen. In 2020 is onderzocht op welke wijze de bezuiniging vorm gegeven kan worden en dat heeft ertoe geleid dat per 1 januari 2021 afscheid genomen moet worden van het burgerlid en één van de twee architectenleden.

In hoofdstuk 2 wordt verslag gedaan van de werkwijze van de mandaatcommissie. Er werden waar mogelijk meer plannen behandeld in het mandaatoverleg, mede om daarmee een bijdrage te leveren aan de gevraagde bezuiniging. Met de ervaringen uit de mandaatcommissie verschenen in 2020 als aanvulling op de welstandsnota Maatwerk in kwaliteit (2018) twee voorbeeldboeken:

- Voorbeeldenboek reclame,
- Voorbeeldenboek dakkapellen.

In deze boeken zijn de criteria uit de welstandsnota uitgelegd aan de hand van tekst, afbeeldingen en foto's. Op deze manier wordt het voor de initiatiefnemer en de burger duidelijker wat wel en niet mogelijk is

In hoofdstuk 3 wordt de meest informatieve kant van het jaarverslag per categorie beschreven. Bij onderwerpen zoals hergebruik en herbesteden van gebouwen, restauratie en nieuwbouw, projecten in de openbare ruimte en verduurzaming van gebouwen wordt uitgebreid verslag gedaan van hoe de WMC in 2020 het college ten aanzien van welstandsaspecten heeft geadviseerd. Het overzicht geeft een getrouwe weergave van de diversiteit aan verschillende opgaven van de WMC. In het bijzonder is stilgestaan bij een dwarsdoorsnee van enkele karakteristieke en typerende bouwinitiatieven ter beoordeling aan de WMC waaronder het masterplan kloostercomplex de Beyart, een technische aanpassing van de sluis Borgharen, de opwaardering van de woonwijk Blauwdorp en een nieuwe gevel aan de Aylvalaan.

In hoofdstuk 4 wordt een bijzonder instrument van de WMC, het Positief Advies Onder Voorwaarde(n) (PA-OV), het effect van het 'meewerken' van de commissie omschreven. Er zijn liefst twintig voorbeelden nader uitgelegd in het jaarverslag om daarmee het belang van deze adviesvorm goed te duiden.

Hoofdstuk 5 is de jaarlijkse cijferweergave van de beoordelingen in de WMC, geïllustreerd met diverse grafieken. In het slothoofdstuk 6 zijn dit jaar geen aanbevelingen opgenomen in verband met het tot in 2021 lopende project WMC-Omgevingswet. In dit hoofdstuk is het memorabilia opgenomen.

Cijfers

Het jaarverslag geeft in hoofdstuk 5 de 'cijfers' weer. Onderstaande reeks behandelde welstandsplannen laat duidelijk zien dat de gevraagde inzet van de WMC groot blijft.



DATUM
21 september 2021

2015	2016	2017	2018	2019	2020
832	1094	1079	1023	990	884

Handhaving

Op basis van de Woningwet noemt het college in haar verslag in welke gevallen zij is overgegaan tot het opleggen van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang wegens ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

In het planjaar 2020 is in totaal 0 keer een last onder bestuursdwang en 7 maal een last onder dwangsom opgelegd vanwege het in ernstige mate afwijken van redelijke eisen van welstand. Het ging daarbij veelal om handhavingsacties bij illegale verbouwingen van monumenten. De handhavingspraktijk toont aan dat afwijkingen in de meeste gevallen ongedaan worden gemaakt na een reguliere interventie van handhaving in afstemming met de WMC.

Beleidsaanbeveling

In het jaarverslag van 2020 geeft de WMC geen beleidsaanbeveling in verband met het tot in 2021 lopende project de rol WMC onder de Omgevingswet.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i.,

De Burgemeester,

W.G.H.M. Rutten

J.M. Penn-te Strake

Jaarverslag

Welstands-/Monumentencommissie

2020



Gemeente Maastricht

De Welstands-/Monumentencommissie Maastricht in 2020

van links naar rechts:

Theo Bähler (architect)

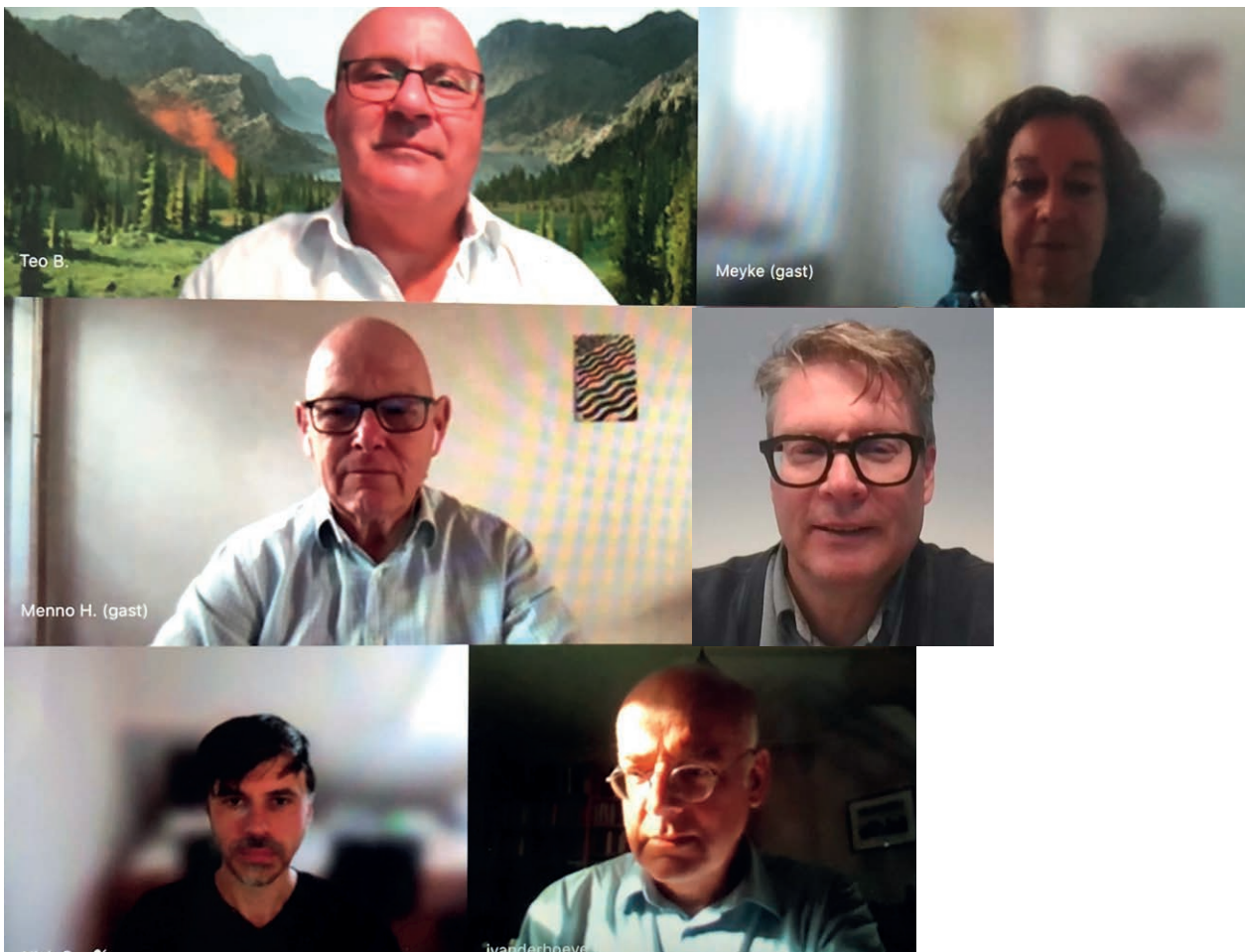
Meyke Houben (burgerlid)

Menno Homan (voorzitter)

Marco Scheren (architect/monumentdeskundige)

Nick Ceulemans (architect)

Jan van der Hoeve (bouwhistoricus)



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
Hoofdstuk 2 Mandaatcommissie	13
Hoofdstuk 3 Categorieën	17
Hoofdstuk 4 Positief advies onder voorwaarde(n); collegiaal advies: het effect van het 'meewerken' van de commissie	41
Hoofdstuk 5 Aanvullende informatie en grafieken	51
Hoofdstuk 6 Memorabilia	57
Colofon	59



Inleiding

Drie omstandigheden hebben in 2020 het werk van de Maastrichtse Welstands-/Monumentencommissie, de WMC, beïnvloed

Ten eerste veranderde de Covid-19- of coronapandemie de wijze van functioneren van de WMC in 2020 ingrijpend: vanaf maart kon de commissie niet meer fysiek vergaderen. De rest van het jaar moest de WMC het belangrijke directe oogcontact met de aanvragers van te behandelen plannen missen.

Het debat aan de tafel van de WMC over ontwerpen is altijd zowel technisch en redelijk als emotioneel van karakter. Het ‘aanvoelen’ van collega’s in de discussie over een ontwerp was na maart niet meer mogelijk. Dat was een gevoelig gemis, omdat rond een tafel gedebatteerd wordt tussen vakmensen met dezelfde deskundigheid, maar vanuit verschillende perspectieven en vooral vanuit verschillende ‘zakelijke’ én emotionele betrokkenheid bij dat vak. Rondom een tafel lijken deelnemers overtuigingen beter en motiverender te kunnen overbrengen. Op een digitaal scherm veranderen ‘aandoenlijke’ gesprekspartners in ‘onaandoenlijke’ talking heads. Voor sommigen is dat misschien een voordeel, maar voor de meesten toch een gemis.

Sommige mensen zien de commissie als een te nemen barrière, in plaats van wat de WMC beoogt te zijn, namelijk een (weliswaar verplichte) debattafel over architectuurkwaliteit, waar de aanvrager zijn of haar voordeel mee kan doen. Geen barrière dus, maar een brug. Het is maar hoe je die tafel als aanvrager benadert en hoe je als commissie de aanvrager tegemoet treedt. Of de digitalisering van de commissievergaderingen de opvattingen over de sfeer in de WMC-vergaderingen verscherpten of verzwakten, moet uit toekomstig evaluerend onderzoek blijken. Het zou, met het oog op de toekomstige vergadercultuur, zinnig zijn een dergelijk onderzoek te doen.

De digitalisering van de communicatie - iedereen thuis of op een kantoor geïsoleerd en geïndividualiseerd achter zijn eigen scherm - maakte de vergaderingen emotioneel vlakker, maar ook door noodzaak gedwongen efficiënter. Als gevolg van de gewijzigde techniek van vergaderen, blijken deelnemers elkaar veel meer te laten uitspreken. Met alle voordelen van dien.

Ondanks de ontwrichtende corona-omstandigheid gingen de aanvragen, en de behandelingen ervan, in ieder geval gewoon door. Dat slechts één zitting uitviel, die van 17 maart, toont de flexibiliteit en veerkracht van mensen. Het doorwerken onder buitengewoon lastige omstandigheden is een niet te overschatten verdienste van iedereen die, hoe dan ook, betrokken is bij de werkzaamheden van de WMC. Dat geldt uiteraard ook voor alle initiatiefnemers en aanvragers van plannen, die zich aan de situatie moesten aanpassen. Creativiteit liet zich door het virus dus niet stoppen, integendeel. Ook de enorme potentie van digitale communicatie werd nog eens duidelijk.

Zouden gebouwen die hun ‘akkoord’ kregen tijdens de coronacrisis later als zodanig herkenbaar zijn in de stad?

Ten tweede bleef inhoudelijk het werk van de commissie onder invloed van de coronacrisis ongewijzigd. Maar in 2020 werd juist over de rol en de verantwoordelijkheid een breed gemeentelijk discussie- en brainstormproject gestart: hoe zouden rol en verantwoordelijkheid van de commissie moeten worden geformuleerd onder de aanstaande Omgevingswet?

Met dat project worden de eerdere initiatieven en aanbevelingen van de WMC - om in een vroeger stadium te worden betrokken bij complexe projecten - ingehaald; zie de aan dit verslag voorafgaande jaarverslagen.

De gemeentelijke diensten die betrokken zijn bij het traject voor een omgevingsvergunning hadden overigens al positief gereageerd op die aanbevelingen van de commissie: in 2020 startten een aantal grote en complexe projecten, waarbij de WMC al betrokken werd vóór er afgeronde principeontwerpen waren gemaakt. Zodoende kon er over de brede lijn ervaring worden opgedaan met de voordelen van vroeg en integraal overleg over de uitgangspunten voor ruimtelijke opgaven in de fysieke leefomgeving. De terminologie is al ontleend aan de Omgevingswet. Vroeg en integraal overleg is er in 2020 bij twee projecten voor hergebruik van omvangrijke monumenten. Het eerste is het project voor hergebruik als woonlocatie van de monumentale en dus beschermde oude PTT-gebouwen op de locatie Achter de Oude Minderbroeders. Het tweede is het hergebruik als zorgcentrum van het grote kloostercomplex met het omringende park ‘de Beyart’. Op het tweede project wordt dieper ingegaan in het hoofdstuk Categorieën.

Voorafgaand aan de eerste integrale bijeenkomst van het project Achter de Oude Minderbroeders, stelde de commissie een startnotitie op met daarin de bedoeling van dit vroege integrale overleg:

Initiatief: KPN-locatie Achter de Oude Minderbroeders

13 juli 2020

Bedoeling en doel van het overleg

Met dit integrale en vroege-fase-overleg loopt de WMC vooruit op de intentie om deze vorm van overleg over initiatieven in de fysieke leefomgeving van de gemeente Maastricht te institutionaliseren.

Daarmee wordt ook al invulling gegeven aan de directieven van de aanstaande Omgevingswet.

Het overleg op 13 juli over het project KPN-locatie Achter de Oude Minderbroeders is in die zin een pilot-overleg.

De bedoeling is dat zoveel mogelijk bij dit initiatief betrokken ambtelijke beleidssectoren (en de initiatiefnemers en ontwerpers), samen met een delegatie van de WMC, aanschuiven aan een overlegtafel: integraal.

Het overleg is voorzien van het stempel vroege fase omdat er in principe nog vrij gesproken kan worden over het initiatief, omdat geen van de overlegpartners nog substantiële procesmatige investeringen hebben gedaan die hen binden. Ook inhoudelijk is het project nog in de schetsfase.

In algemene zin is het **doel** van dit soort overleg, om in een relatief vroege fase van stedelijke projecten het stadsbestuur én de initiatiefnemer te adviseren over de architectonische, stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische kansen en beperkingen die het initiatief omgeven. De adviezen die uit dit soort overleg voortkomen zijn bedoeld om de portefeuillehouders, initiatiefnemers en de ambtelijk betrokkenen te helpen een project te definiëren dat bijdraagt aan de kwaliteit van de stad en van het stedelijke leven. Behandeling in dit vroege overleg vervangt niet de finale toetsing door de WMC. De bedoeling van deze vroege advisering is wel dat ten tijde van een latere behandeling in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning geen fundamentele kwalitatieve of programmatische kwesties meer hoeven te worden bediscussieerd.

Als dit soort overleg is geïnstitutionaliseerd, kan behandeling van een initiatief in vroeg overleg verschillende doelen dienen:

- brainstormen over de ruimtelijke kansen en beperkingen van het Initiatief;
- duiden van de architectuur- of stadshistorische betekenis van het Initiatief;
- aanscherpen van de balans tussen de kenmerken van de locatie en het programma van eisen;
- definiëren van de kwalitatieve hoofd- en bijzaken en beoordelingscriteria in het project;
- sparren over de kwalitatieve componenten in een aanbestedingsdossier;
- adviseren over architectenkeuze of supervisiestructuur van een ontwikkelingstraject;
- bezien aan welke duurzaamheidsdoelen van de gemeente het initiatief zou moeten voldoen.

In de nu onderhanden verkenningsfase van het project liggen er mogelijk nog verschillende oplossingsrichtingen voor.

De adviezen worden op schrift gesteld en zijn beschikbaar voor alle betrokken partijen, zodat iedereen te allen tijde op de hoogte is van wat er is behandeld en hoe er is geadviseerd.

Bij de start van het overleg voor het project op 13 juli sprak de WMC haar lof uit voor de initiatiefnemer voor het breed willen bespreken in de vroege fase, en voor de hoge en integrale ambitie van het initiatief. De intentie werd uitgesproken om in het overleg eerder te spreken over wat wél kan dan over wat niet kan. Benoemd werd de kracht van een goed ontwerp: het overbruggen van schijnbaar strijdige belangen en eisen.

In het overleg presenteerde de architect van de initiatiefnemer een ruimtelijk schetsvoorstel, dat het gebruiksprogramma verbeeldde in de vorm van een eerste ruimtelijke schets. Daarover werd vervolgens breed gediscussieerd. Alle kennisgebieden die aan de orde zijn bij het proces dat leidt naar een omgevingsvergunning waren aanwezig. Zo kon onderling werkbaar afgestemd worden, met het doel een integraal uitgangspuntendocument te produceren. Duidelijk werd wel dat in de ontwerpschets toch al veel was vastgelegd, waaruit bleek dat het omvangrijke woonprogramma een grote aanslag pleegt op monumentwaarden. Onder de schets bleek een sturend economisch uitgangspunt aanwezig, waarvan het effect op de omgeving ook aan iedereen duidelijk werd.

Na de vergadering werd in een uitgebreid en integraal verslag vastgelegd wat alle gemeentelijke sectoren die betrokken zijn bij de inrichting van de fysieke leefomgeving, aan mogelijkheden en ook onmogelijkheden zien. Daarmee gaf de gemeente op een creatieve en constructieve wijze project-specifieke aanwijzingen aan de initiatiefnemer.

De vraag is achteraf gerechtvaardigd of het bij dergelijke ingrijpende projecten niet aan te bevelen is om zelfs vóór een eerste schets op dezelfde integrale wijze te overleggen tussen gemeente en initiatiefnemer. In 2021 wordt het vervolg verwacht.

Wellicht gaat de uitkomst van het project ‘Omgevingswet en de rol en verantwoordelijkheid van de WMC’ daar richting aan geven.

In elk geval doet de gemeente met deze wijze van vroeg en integraal starten van grote complexe projecten al nuttige ervaring op met het oog op de nieuwe procesorganisatie volgens de directieven van de naderende Omgevingswet.

Ten derde vormden de gemeentelijke bezuinigingen de derde factor die de WMC bezighield. In 2020 was de WMC gedwongen - net als andere door gemeentebudget gefaciliteerde functies en diensten - te kiezen uit een aantal kwaden:

13-9				
Maatregel				
Stoppen met gemeentelijke ondersteuning van de open monumentendag en afschaffen Victor de Stuersprijs				
Toelichting				
De jaarlijkse open monumentdag laat inwoners en bezoekers kennis maken met het rijke patrimonium van de stad. Het betreft een landelijk initiatief dat ongeacht de gemeentelijke inzet doorgaat. Als gemeente organiseren wij een programma voor die dag en communiceren we om het initiatief meer bekend te maken. De Victor de Stuersprijs vindt 2-jaarlijks plaats en richt zich op het bekend maken en waarderen van nieuwe monumentaliteit die aan de stad wordt toegevoegd				
Besparing				
De kosten van de gemeentelijke inzet ad €10.000 om de openstelling van Maastrichtse monumenten te coördineren en communiceren vervalt. Hetzelfde geldt voor de kosten ad €3.000 (per 2 jaar) voor het organiseren van de Victor de Stuersprijs				
2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
	€13.000	€10.000	€13.000	€10.000
Overwegingen	De Maastrichtse inzet inzake open monumentendag is ondersteunend aan dit landelijk initiatief. Ook zonder gemeentelijke inzet, zal de dag doorgaan. Mogelijk dat de omvang en zichtbaarheid van de openstellingen vermindert. Het opheffen van de Victor de Stuersprijs gaat niet ten koste van de Maastrichtse status inzake monumentaliteit.			

11-6				
Maatregel Stroomlijnen Welstandscommissie				
Toelichting De gemeente heeft de wettelijke plicht te zorgen voor een goede kwaliteit van de woon- leef- en werkomgeving. Hier valt ook de ruimtelijke kwaliteit onder. In Maastricht vervult de WMC deze zorgtaak. Momenteel bestaat de WMC uit 1 voorzitter/architect, 2 architecten, 1 restauratie-architect, 1 bouwhistoricus en 1 burgerlid				
Besparing Het aantal leden van de WMC kan teruggebracht worden met 2 (een van de beide architect-leden en het burgerlid). Daarbij kan er dan ook bezuinigd worden op parkeerkosten en dergelijke. In het totaal wordt hierdoor een bezuiniging van €50.000 gerealiseerd				
2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
€16.000	€41.000	€50.000	€50.000	€50.000
Overwegingen	Samen met de voorzitter van de WMC is gekeken naar de mogelijkheden waarop de kosten van dit adviesorgaan teruggebracht kunnen worden zonder de werking ervan grote schade toe te brengen			

Twee opties, het wegvallen van de Open Monumentendag en van de Victor de Stuersprijs, zouden de juist in deze tijd zo belangrijke communicatie over de gebouwde omgeving met het publiek onacceptabel versralen. De inspirerende werking die van deze twee manifestaties uitgaat is niet te overschatten. In een tijd waarin het publieke domein voor een groot deel wordt bepaald door digitale sociale media, is juist fysiek contact met de gebouwde omgeving - zowel de historische als de eigentijdse en toekomstige - van belang. Beide manifestaties brengen in Maastricht veel publiek op de been en stimuleren en inspireren het publieke debat over de fysieke leefomgeving. Juist in de nabije toekomst is dat debat belangrijk, omdat participatie een van de pijlers van de Omgevingswet is.

Gedwongen door de noodzaak tot bezuinigen, resteerde dus de optie voor vermindering met twee leden als de minste van de kwaden. De commissie heeft met een notitie aan de gemeenteraad geprobeerd de schade te beperken.

Omdat de notitie goed duidelijk maakt hoe de commissie functioneert, volgt hieronder een deel van de argumentatie om de grootte van commissie op peil te houden.

WMC en de bezuinigingsvraag: Kanttekeningen bij het voorliggende bezuinigingsscenario

1

Over de samenstelling van de huidige commissie

De commissie bestaat nu noodzakelijkerwijs uit verschillende elkaar aanvullende deskundigen: een bouwhistoricus, een restauratiearchitect, een architect, een architect-stedenbouwer en een burgerlid.

Tijdens een planbehandeling om tot een gewogen oordeel en advies te komen over een initiatief, is de beraadslaging tussen de commissieleden de kern van het werk van de commissie. (...)

Twee 'eigentijdse' architecten is beslist geen luxe, omdat we in een tijd leven van een structurele verzwakking van de rol van de ontwerper in de fysieke leefomgeving. Een genuanceerde en opbouwende discussie in de commissie tussen twee architecten onderling en vervolgens met de architect van de aanvrager, draagt bij aan een goed gewogen advies en oordeel en aan het voorkomen van het grootste gevaar voor het huidige grote publieke draagvlak onder 'welstandszorg': willekeur.

De taak van het burgerlid is vastgelegd in de door de gemeenteraad aangenomen Verordening op de Welstands-/Monumentencommissie 2010. Dat dit lid een belangrijke schakel kan vormen naar de participatie-noodzaak onder de Omgevingswet, en daarmee bijdraagt aan de versteviging van het draagvlak van 'welstandszorg' behoeft geen toelichting.

2

Over de relatie van de bezuinigingsdiscussie met het traject: afstemming WMC op de Omgevingswet

Een initiatief in de fysieke leefomgeving moet onder de Omgevingswet aan vele eisen tegelijkertijd voldoen. De Omgevingswet schrijft straks voor dat verschillende expertises vroeg in het project moeten samenwerken. Het lijkt zeer waarschijnlijk en zelfs noodzakelijk, dat vroege inschakeling van een - aan de Omgevingswet aan te passen - WMC, als adviseur bij dat integrale overleg en niet als toetsers, eraan zal bijdragen dat ontwerpvoorstellen vanaf het begin beter zullen kunnen voldoen aan de nieuwe integrale doelen van de gemeente. (...)

Op dit moment is binnen de gemeente het project 'Projectplan WMC en Omgevingswet' gaande. Het project onderzoekt scenario's voor de rol van de WMC onder de Omgevingswet. In het vierde kwartaal van 2020 wordt het project afgerond en in het eerste kwartaal van 2021 volgt discussie en besluitvorming. (...)

De vraag is daarom gerechtvaardigd of bezuiniging op de WMC nú verstandig is, als straks een studie uitwijst hoe een nieuwe WMC zo efficiënt en economisch mogelijk in het proces kan worden geïntegreerd. (...)

Wij moeten ons bij dit alles realiseren, dat de gemeentelijke organisatie geen architectonische deskundigheid binnen haar ambtelijke organisatie heeft. Die architectuurdeskundigheid is ondergebracht bij de WMC als onafhankelijk adviseur van de gemeente.

De notitie had in de besluitvorming geen effect op het voorgestelde scenario. Dat betekent dat de commissie met ingang van 1 januari 2021 afscheid heeft genomen van het burgerlid en één van de nu twee eigentijdse architect-leden.

Tot slot: in het jaarverslag van 2020 wordt, naast het vaste hoofdstuk Categorieën - het feitelijke verslag van de in 2020 door de commissie behandelde plannen - in twee hoofdstukken aandacht besteed aan respectievelijk het mandaatoverleg en aan een van de verschillende adviessoorten die de commissie na de behandeling tot haar beschikking heeft: het Positief Advies Onder Voorwaarde, afgekort PA-OV. Beide onderwerpen zijn actueel.

Er werden in 2020 waar mogelijk meer plannen behandeld in de mandaatcommissie (ook wel de kleine commissie), mede om daarmee een bijdrage te leveren aan de gevraagde bezuinigingen. Meer mandaatplannen betekent minder plannen voor de volledige commissie en is dus besparend. Mogelijk zou zo het verlies van twee leden voorkomen kunnen worden.

Directe aanleiding was echter opnieuw de coronacrisis. Mandaatoverleg kon in 2020 voor een groot deel fysiek op 'anderhalve meter' blijven plaatsvinden. De belangrijke 'fysieke' communicatie met aanvragers kon zo in stand blijven. Zeker voor 'kleine' aanvragen is dat nuttig, omdat er bij die aanvragen vaak persoonlijke emoties aan de orde zijn. Dat was een praktisch argument.

In het hoofdstuk 'Positief Advies Onder Voorwaarde' wordt aandacht besteed aan het proces van beraadslaging in de commissie en het daaropvolgende collegiale overleg tussen de architect-deskundigen in de commissie en de aanvragende architecten over een plan dat in principe een positief advies kan krijgen, maar niet zonder meer. In het collegiale overleg suggereert de commissie een aantal aanpassingen en/of verbeteringen aan een plan, waardoor de kwaliteit in elk geval het minimaal vereiste niveau van 'redelijke eisen van welstand' bereikt. In de discussie over de WMC op weg naar haar rol en verantwoordelijkheid onder de Omgevingswet werd aandacht gevraagd voor meer 'meewerken' van de commissie. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat de commissie dat al zeer ruim doet. Dat bewijst het grote aantal PA-OV's.

Mandaatcommissie

Mandaatcommissie

De gemeente Maastricht hanteert voor de behandeling van welstands-/omgevingsvergunningsaanvragen 2 organen/commissies: de Welstands-/Monumentencommissie (WMC) en de mandaatcommissie. In de volksmond ook wel de 'grote' en de 'kleine' commissie genoemd.

Grote complexe aanvragen behandelt de WMC, de kleinere eenduidiger aanvragen komen bij de mandaatcommissie. Onder grote plannen wordt verstaan: grotere verkavelingen, grootschalige nieuwe initiatieven (principeaanvragen), grotere (woon)complexen, bebouwing aan de Groene Loper, ingrijpende verbouwingen van monumenten etc. In de mandaatcommissie worden de kleinere plannen, zoals dakkapellen, reclames, erfafscheidingen, verduurzaming, (woning)verbouwingen, kleinere verbouwingen van monumenten etc. behandeld.

Een klein plan kan ook complex zijn. Dat kan als er in één kleine aanvraag gevoelige monumentkwesities, functiewijzigingen en herbestemmingen of verschillende strijdige, soms zelfs politiek gevoelige belangen spelen, vooral als er ook een publiek belang aan de orde is. Bijvoorbeeld de vervanging en uitbreiding van gietijzeren putdeksels op de Markt. Dan wisselt een plan soms van agendering van mandaat naar WMC.

Samenstelling mandaatcommissie

De mandaatcommissie van de gemeente Maastricht bestaat uit één gemandateerd commissielid van de WMC (Marco Scheren) die ambtelijke wordt ondersteund door het secretariaat van de WMC. Als er monumenten of plannen in het beschermd stadsgezicht aan de orde zijn, wordt de commissie indien noodzakelijk bijgestaan met een van de monumentspecialisten van de adviseurs van Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht.

Werkwijze

De secretaris bekijkt wekelijks het aanbod aan plannen en stelt de agenda op voor de daaropvolgende week. Het gemandateerd lid is restauratie-architect, die als afgevaardigde van de WMC de plannen inhoudelijk beoordeelt. Deze architect heeft zowel kennis van architectuur als van transitie van monumenten. Cultureel Erfgoed brengt, daar waar het cultureel erfgoed in het geding is, separaat een advies uit. Tijdens de behandeling wordt dit advies meegewogen in het eindadvies van de mandaatcommissie. De mandaatcommissie hanteert de criteria uit de Welstandsnota 2018 en van de restauratierichtlijnen bij de planbeoordeling. Hierbij wordt getoetst aan de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria.

De aanvrager of gemachtigde wordt uitgenodigd om het plan toe te lichten. Als hij of zij hier geen gebruik van maakt en er is onduidelijkheid over het plan, dan kan tijdens de behandeling worden besloten om de aanvragers alsnog uit te nodigen. Het plan wordt dan 'aangehouden'. Het voordeel van toelichten is dat er direct daarna, vaak oplossingsgericht, overleg plaatsvindt. Daardoor kunnen veelal onnodige behandelingen worden voorkomen.

Het gemandateerd commissielid heeft tijdens de behandeling de mogelijkheid om het plan aan te houden en te bespreken met de voltallige commissie. Conform de verordening artikel 4.2.1: 'Bij iedere vorm van twijfel legt het gemandateerde deskundig lid een adviesaanvraag alsnog voor aan de voltallige commissie'.

Percentages van het aantal plannen dat de afgelopen jaren is aangehouden:

2017	1%
2018	1%
2019	5%
2020	3%

Omdat de mandaatcommissie wekelijks zitting heeft, is er voor de plannen een korte doorlooptijd.

Laagdrempelig

De bedoeling van de Mandaatcommissie is om laagdrempelig te zijn. De plannen worden besproken in een open gesprek/dialogoog met de architect en de opdrachtgever. Altijd krijgt eerst de initiatiefnemer het woord. Hierna wordt zo duidelijk mogelijk uitgelegd wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van het plan. Het is de bedoeling de initiatiefnemers te helpen en gezamenlijk naar de mogelijkheden te zoeken. Uiteraard blijken niet alle initiatieven mogelijk onder de vigerende regelgeving, maar de mandaatpraktijk wijst uit dat voor 73% van de plannen toch een positief advies (onder voorwaarde) kan volgen.

Spreekuur

Het mandaatoverleg wordt ook gebruikt als het 'spreekuur'. Het spreekuur is bedoeld voor:

- vragen over dakkapellen en de bijbehorende vuistregels;
- vragen over erfafscheidingen;
- vragen over vergunningsvrije zaken, zoals bijvoorbeeld schilderwerk. Hierdoor kan voorkomen worden dat er excessen optreden (excessenregeling);
- geven van informatie voorafgaand een vergunningsaanvraag. Normaal gesproken moet hiervoor eerst een principeverzoek worden ingediend, maar in sommige gevallen, veelal kleine wijzigingen, kan door het geven van aanwijzingen in het spreekuur die stap worden overgeslagen;
- toelichting op de weigering van een aanvraag. De mogelijkheden van een eventuele nieuwe aanvraag kunnen dan ook worden besproken.

Bezoek ter plaatse

In sommige gevallen vraagt een specifieke aanvraag om een bezoek ter plaatse. Dan worden op locatie de bedoelingen van de welstandsnota uitgelegd en wordt naar een mogelijke oplossing gezocht. Zo is het gemandateerd lid ter plaatse geweest bij reclameaanvragen voor zogenaamd 'lastige' panden of bij aanvragen voor afwijkend kleurgebruik in het kader van de excessenregeling.

Voorbeelden van plannen in het mandaat en spreekuur

Koningsplein 55 (OrthoMosa), het aanbrengen van reclame op de ramen. Deze aanvraag is geweigerd, omdat de reclamevoering in strijd was met de criteria uit de welstandsnota. De aanvrager heeft hiertegen bezwaar ingediend. In overleg met de aanvrager en een bezoek op locatie is de welstandsnota uitgelegd en is gezamenlijk besproken wat de wensen en mogelijkheden zijn. Dit heeft geleid tot een aangepaste aanvraag die in één behandeling in het mandaatoverleg van een positief advies is voorzien.

Porseleinstraat 1A, het legaliseren van reclamevoering. De reclame zoals aangebracht is in strijd met de criteria uit de welstandsnota. Samen met de aanvrager is besproken wat mogelijk is aan maximale reclamevoering, ook gelet op de tijdelijke situatie.

Beleid en conclusie

Afgelopen jaren is bekeken of er meer plannen in het mandaatoverleg behandeld kunnen worden. Het mandaatoverleg vindt iedere week plaats met één gemandateerd commissielid. Het voordeel van meer plannen in het mandaatoverleg is dat de afhandeling sneller gaat, omdat het overleg iedere week plaatsvindt. De adviezen zijn sneller retour, wat het vergunningsproces versnelt.

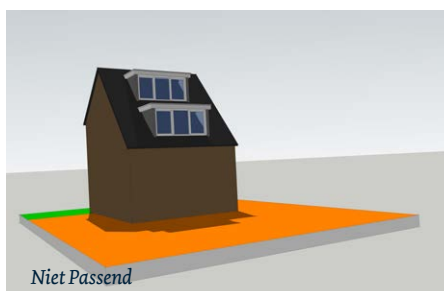
Een ander voordeel is dat dit overleg laagdrempeliger is dan een behandeling in de voltallige commissie. Bij het mandaatoverleg is immers maar één gemandateerd commissielid aanwezig in plaats van de voltallige commissie, die uit 4 leden bestaat.

Aantal behandelde plannen in het mandaatoverleg:

	Aantal	Percentage
2017	664	61,5%
2018	571	55,8%
2019	607	61,3%
2020	628	71%

Voorbeeldenboeken dakkapellen en reclamevoering

Om initiatiefnemers niet alleen in woord maar ook in beeld inzicht te geven in wat er mogelijk is bij het plaatsen van een dakkapel en bij het aanbrengen van reclame, zijn er voorbeeldboeken gemaakt. De boeken zijn opgesteld door de gemeente Maastricht in samenwerking met Gulikers Bouwkundig Ontwerpburo. In deze boeken zijn de criteria uit de welstandsnota uitgelegd aan de hand van tekst, afbeeldingen en foto's. Op deze manier wordt het voor de initiatiefnemer en de burger duidelijker wat wel en niet mogelijk is. In de welstandsnota staan de regels alleen maar uitgelegd aan de hand van tekst. Deze beide boeken moeten de initiatiefnemer en burger op een eenvoudige wijze uitleggen en verbeelden wat er in de welstandsnota staat.



Categoryen

Categorieën

Per categorie volgt hieronder de chronologische lijst van de in 2020 behandelde projecten. Omdat de adviezen via het secretariaat van de WMC kunnen worden opgevraagd, worden er dit jaar minder projecten toegelicht, maar wel uitgebreider.

Gekozen zijn hier voor twee bijzondere projecten: de start van de herbestemming van het enorme monumentale kloosterproject de Beyart in de historische binnenstad; en een in principe onopvallend project voor de aanpassing van een woonhuis in een onbeschermd stadsdeel, echter met onverwachte gevolgen. Beide projecten laten de werkwijze van de commissie zien in meer uitzonderlijke situaties.

Ook lichten we een gevoelige ingreep in kwetsbaar stedelijk weefsel (Blauwdorp) toe. En tot slot een curieus project van schijnbaar vooral technische aard: aanpassing aan de stuw Borgharen.

Opvallend is dat in 2020 het aantal aanvragen tot opsplitsen van monumentale gebouwen in de binnenstad tot (te) kleine wooneenheden zorgwekkend groot blijft. Zie ook eerdere jaarverslagen. De meeste plannen worden in eerste instantie geconfronteerd met een, door uitleg onderbouwd negatief advies (NA) van de commissie. In tweede instantie volgt bijna altijd een aanvraag waarin het voorstel is aangepast. Vaak blijft de ingreep dan toch nog verstorend voor het monumentkarakter van het gebouw. Het ontbreekt de commissie echter aan criteria uit welstandsnota en restauratierichtlijnen die een, door alle commissieleden gevoeld, noodzakelijk negatief advies zouden rechtvaardigen. Dus wordt het monument, eufemistisch gezegd, 'verkamerd', maar in wezen ontdaan van zijn monumentkarakter. De schrale troost van de 'reversibiliteit' die van de ingreep wordt geëist, doet daar weinig aan af. Bovendien zal het monument door het (te) intensieve nieuwe onbedoelde gebruik onderhevig zijn aan snellere materiële slijtage. Restrictief gemeentelijk beleid lijkt hier beslist snel nodig, want de commissie heeft als gezegd geen eigen beleidsmiddelen om de excessieve groei van deze categorie van 'hergebruik' van monumenten in te perken. Zowel de monumenten zelf, als de omgeving en openbare ruimte, waarvan de ruimtelijke kwaliteit vaak juist door de monumenten wordt bepaald, hebben te lijden onder deze voor de binnenstad oneigenlijke vastgoedtransacties.

- RM = Rijksmonument
- DM = Dominant Monument
- BS = Beschermd Stadsgezicht
- KG = Kenmerkend Gebouw
- CA = Cultuurhistorisch Attentiegebied

Bebouwingstypen:

Historisch gegroeide woongebieden (H)
Planmatige ontworpen woongebieden (W)
Bedrijfsgebieden (B)
Groene gebieden (G)
Gebieden met bijzondere bebouwingstypen (T)

P = Principeaanvraag
O = Aanvraag Omgevingsvergunning
NA = Negatief Advies
PA = Positief Advies
PA-OV = Positief advies onder voorwaarde(n)

(Voor verder uitsplitsing van de typen zie de Welstandsnota 'maatwerk in kwaliteit')

3.1 Herbestemming en andere aanpassingen aan beschermde gebouwen

3.1.1 Hergebruik: een nieuwe gebruiksfunctie voor een monument

Lijst:

- 7 januari, gasfabriek, slopen extern trappenhuis, RM, B2. O, PA
- 14 april, gasfabriek, het verbouwen van de gasfabriek, RM, B2. O, PA-OV
- 31 maart & 14 april, gasfabriek, het plaatsen van een hek, RM, B2. 31/3 O, PA-OV en 14/4 PA
- 7 januari, 4 februari, Mariënwaard 61, renoveren monument, opleveringscontrole, RM, G2. 7/1 NA. 4/2 PA.
- 4 februari, Batterijstraat 65, realiseren 2 grondgebondenwoningen, BS, DB, H1. P, PA.
- 4 februari, Tapijnkazerne, aanbrengen fotoscreens op nieuwbouwpuien, G1. O, PA.
- 18 februari, 13 oktober, Sint Pieterstraat 6, verbouwen en uitbreiden Waalse kerk, RM, BS, H1. 18/2 P, PA-OV. 15/10 P, PA-OV.
- 10 november, Batterijstraat 65, herbestemmen van het pand, DB, BS, H1. O, NA.
- 24 november, Brusselsestraat 38, project 'De Beyart': het renoveren van bestaande bebouwing en park en uitbreiden met nieuwe bebouwing, RM, DB, BS, CA, H1. P, NA.



Luchtfoto locatie de Beyart

Het betreft de eerste agendering van het project voor de herbestemming van het grote kloostercomplex de Beyart. Het gaat om herbestemming van de bestaande monumentale gebouwen, een substantiële hoeveelheid nieuwbouw en om aanpassing van het park. Deze principeaanvraag betreft echter slechts drie onderdelen van een veel groter plan. De commissie neemt in de zitting kennis van deze drie planonderdelen, maar kiest daarna echter voor een andere route: eerst moet een integraal masterplan voor het gehele project worden gemaakt. In dat plan moeten de ontwerpuitgangspunten voor het gehele project zijn vastgelegd. De grootste opgave voor dit masterplan zal zijn het in een werkbaar en ruimtelijk passende overeenstemming brengen van het uitgebreide zorgprogramma met de monumentale waarden van de locatie. Het gaat daarbij om de stedelijke context (beschermd stadsgezicht), de aan te brengen balans tussen bestaande en nieuwe gebouwen en om het park. Dat masterplan, waar een restauratieplan deel van moet uitmaken, zal na een positief advies van de commissie en na onderschrijving door alle bij het project betrokkenen, dienen als toetsingsdocument voor alle projectonderdelen, als project-specifieke aanvulling op de welstandsnota en de restauratierichtlijnen. Hiermee kiest de commissie in feite voor grootschalig maatwerk.

Wegens de omvang, de monumentaliteit, de complexiteit en de ligging in de binnenstad is er, om tot een dergelijk masterplan te geraken, gekozen voor een integrale behandeling. Stedenbouw, Cultureel Erfgoed, waar relevant de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de voltallige commissie zullen in overleg met de door de projectontwikkelaar al gekozen architect en landschapsarchitect, in een open discussie op basis van schetsvoorstellen van de ontwerpers, moeten zien te komen tot een door allen akkoord bevonden masterplan.

Vooruitlopend op de definitieve behandeling van de drie in deze zitting aangevraagde planonderdelen, maakt de commissie in een voorlopig advies wel al kanttekeningen bij die drie separate voorstellen. Definitief advies zal pas volgen na vaststelling van het masterplan.

Hieronder het eerste, dus voorlopige, advies.
In 2021 volgen de verdere behandelingen van de voorstellen van het masterplan/
toetsingsdocument.

Zitting 24 november, advies:

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

De commissie is vooraf ingelicht over de totale planontwikkeling en het proces door de stedenbouwkundige dhr. C. Apers en de adviseur cultureel erfgoed dhr. S. Loo.

De commissie behandelt in deze zitting niet het gehele plan maar drie onderdelen uit het plan: Poortgebouw, Lidwinagebouw en het Voorhuis. Opgemerkt wordt dat deze drie onderdelen niet los gezien kunnen worden van het totale plan. Er moet een balans worden gezocht tussen de bestaande gebouwen, het te slopen gedeelte en de nieuwbouw. Voordat het plan beoordeeld kan worden, moet er een totaalplan van aanpak komen met een architectonisch masterplan en een restauratievisie. Het integrale architectonisch en landschappelijk masterplan, gecombineerd met het voorstel voor de restauratievisie zal in een volgende zitting door de commissie getoetst moeten worden aan de bovenstaande criteria, en uiteindelijk al of niet met aanpassingen voorzien moeten worden van een positief advies. Ontwerpvoorstellen voor de drie nu op de agenda staande gebouwen, zullen pas dan, tegen de achtergrond van masterplan en restauratieplan, door de commissie definitief gewogen kunnen worden op hun bijdrage aan het totaalplan en de daarbij voorgestelde aanpassingen in elk gebouw apart.

Voor wat betreft de drie onderdelen worden nu al reeds de volgende opmerkingen gemaakt:

Lidwinagebouw

Dit is een karakteristiek gebouw qua architectuur, indeling en opzet. De monumentale waarde zit niet alleen in het materiaal maar ook in zijn afleesbaarheid, ruimtelijke structuur en bouwhistorische opzet. Dat geldt overigens voor alle drie de gebouwen. De herkenbaar- en afleesbaarheid moeten als waarde zichtbaar blijven. Er komt een extra verdieping onder het gebouw, die duidelijk in de architectuur van het geheel gaat meespelen. De architectuurbeleving van het gebouw ten opzichte van het maaiveld is ter plaatse van de nieuwe gevel belangrijk. Die onderbouw moet ook duidelijk als een nieuwe plint c.q. zone worden uitgevoerd, waardoor het oude gebouw zoveel mogelijk in zijn recht blijft. In de nieuwe architectuurhistorische eenheid moet de historische opzet herkenbaar blijven.

De aanbevelingen van cultureel erfgoed worden overgenomen, waarbij o.a. aandacht wordt gevraagd voor de volgende aspecten uit de huidige presentatie:

- bij de ontgraving zorgvuldig omgaan met hetgeen aan waardevols wordt gevonden*
- De bovenlichten en hun herkenbaarheid in relatie tot de veranderde gangstructuur*
- de vervallen loggia's*
- hoe worden de nu open galerijen straks gesloten.*

Poortgebouw

Voorgesteld wordt om alle binnenwanden te slopen en alles tot een grote ruimte te maken. Hierdoor gaat te veel aan historische ruimtelijke structuur verloren. Dit is een te grote aantasting van het monument.

De betekenis van de grote en de kleine ramen in de gevel moet - zowel vanuit exterieur als vanuit interieur gezien - in de nieuwe situatie een nieuw waardevol verband krijgen met de aangepaste situatie.

Voorhuis

Vanuit het monument zelf bezien wordt er nu te veel gesloopt t.b.v. de nieuwe functie.

Er is een bredere afweging nodig om de mate van sloop te kunnen bepalen en rechtvaardigen.

Onderdeel van die afweging is een betere balans tussen gebruik van het Voorhuis, de andere bestaande vleugels en de geprojecteerde nieuwe vleugel. De volgende vraag is daarbij ook relevant: is de indeling in het gebouw van architect Boosten belangrijker dan de 19e-eeuwse indeling die in de andere vleugels aanwezig zijn? Het trappenhuis is hoog monumentaal gewaardeerd en is een belangrijk onderdeel van de herkenbaarheid van de historische structuur. De afweging kan nu anders zijn dan de uiteindelijke afweging binnen het kader van het nog te accorderen masterplan/restauratievisie.

- 8 december, Ambyerstraat Zuid 155, renoveren en herbestemmen van hoeve Gravenhof, RM, G3. O, PA-OV.
- 22 december, Batterijstraat 19, het bouwen van 2 studio's, DB, BS, H1. O PA.

3.1.2 Aanpassingen aan nieuwe gebruikseisen

Lijst:

- 4 februari, Nieuwstraat 5-7, verbouwen panden, RM, BS, H1. 2/4 O, NA.
- 7 januari, Tafelstraat 16, vooroverleg over verbouwing van het pand, RM, BS, H1. P, PA
- 18 februari, Markt 67, restaureren zolder, toevoegen appartement, RM, BS, H1. PA-OV.
- 18 februari, Stationsplein 25, realiseren inpandige scooterstalling, RM, BS, H1. O, PA-OV.
- 18 februari, Vrijthof 20 A, B en C, uitbreiding Hotel Hustinx, DB, BS, H1. O, PA
- 3 maart, Grote Looiersstraat 24, het bouwen van een fietsenstalling, berging en een overkapping, RM, BS, H1. O, PA.
- 3 maart, 14 april, Koestraat 3 en 5, het realiseren van 4 doorgangen, het vernieuwen van de puien nr. 5 en een kleine interne verbouwing nr. 5 en het plaatsen van banieren, RM, BS, H1. 3/3: O, NA. 14/4: O, NA.

- 31 maart, Boschstraat 5, het plaatsen van een LED-scherm achter een glazen pui, BS, B1. O, NA.
- 31 maart, Pletzerstraat 2, het verbouwen van een carréhoeve, DB, H2. P, NA.
- 31 maart, Sluisdijk 61, plaatsen airco-units aan de sluis Borgharen, RM, G4. O,

Het voorstel wordt aangehouden: het voorstel is puur technisch van aard en daarmee visueel niet in balans met de monumentwaarden van het sluiscomplex. De aanvragende partij blijkt echter zorgelijk over de inschakeling van een architect, omdat men het idee heeft dat daarmee de technische noodzaak ondergeschikt zal raken aan esthetische eisen. Er wordt afgesproken dat in een nader overleg de commissie deze zorg zal trachten weg te nemen

Zitting 31 maart advies

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 dhr. A. Chotoe, mevr. K. Roumen namens Rijkswaterstaat en dhr. M. Beek en uitvoerig met hen besproken.

De commissie heeft alle begrip voor de aanpassingen die noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van de sluis. Het voorstel dat nu voorligt betreft een technische oplossing en is niet afgestemd op het Rijksmonument. De techniek dient zo ontwerpen te worden dat er een goede balans ontstaat met het Rijksmonument. Het monument moet zo min mogelijk worden aangetast.

Geadviseerd wordt een ontwerper in te schakelen die kennis heeft van de waarde van het Rijksmonument: een restauratiearchitect.

De dag na de vergadering heeft er een vervolgoverleg plaatsgevonden met dhr. M. Homan, mevr. E. Snoeck, dhr. A. Chotoe en mevr. K. Roumen. Door dhr. M. Homan is bovenstaande nader toegelicht. Afgesproken is dat er een restauratiearchitect wordt ingeschakeld en dat het plan daarna opnieuw wordt voorgelegd aan de commissie.

Het plan wordt aangehouden en de commissie ziet een nieuw voorstel ter beoordeling tegemoet.

Op 27 oktober zal het nieuwe voorstel een positief advies krijgen.

- 31 maart, Waldeckpark 1, plaatsen van tourniquets zwembad Jekerdal, KB, G1. O, PA.
- 28 april, O.L. Vrouweplein 25, verplaatsen toiletgroep boven de keuken, RM, BS, H1. P, PA-OV.
- 28 april, Wolfstraat 18, vervangen van toegangsdeuren, airco en reclame, RM, BS, H1. O, NA.
- 26 mei, Stenenwal 14, uitbreiden luifel dakterras, BS, H1. O, NA.

- 26 mei, Vrijthof, 20A-20B-20C01-20C02, uitbreiden Hotel Hustinx, DB, BS, H1. O, PA.
- 9 juni, Pletzerstraat, het verbouwen van de carréhoeve, DB, H2. P, NA.
- 18 augustus, Tongerseweg 118, vestigen kapsalon bij de woning, DB, W1. P, PA-OV.
- 1 september, 13 oktober, Statenstraat 4-6, verbouwen gevel, toevoegen terras, verplaatsten fietsen-, scooterstalling. RM, BS, H1. 1/9: P, NA. 15/10: NA.
- 15 september, 10 november, Achter de Barakken, plaatsen van een uitbouw aan de achterzijde, DB, BS, H1. 15/9: P, NA. 10/11: P, NA.
- 29 september, Looiershof, plaatsen drie nieuwe toegangspoorten aan de rand van project Looiershof, RM, BS, H1. O, NA
- 27 oktober, Sluisdijk 61, plaatsen van airco's op stuw Borgharen, RM, G4. O, PA.

3.1.3 Opsplitsing monument t.b.v. woningen; bijvoorbeeld ten behoeve van kamerverhuur

Lijst:

- 4 februari, 31 maart, Stationsstraat 11, splitsen woning in 10 zelfstandige wooneenheden en kantoorruimte, DB, BS, H1. 4/2: O, NA. 31/3: O, PA.
- 18 februari, Wyckergrachtstraat 13, winkelpui voorzien van schuifraam, RM, BS, H1. O, PA-OV.
- 31 maart, Stenenwal 29, verbouwen bestaand pand naar 3 appartementen, BS, H1. O, PA.
- 14 april, Kesselskade 65, verbouwen restaurant en splitsen van bovenwoning in 6 zelfstandige woningeenheden, RM, BS, H1. P, PA-OV.
- 28 april, Brusselsestraat 24, uitbreiden kamerverhuur met drie kamers, RM, BS, H1. O, PA-OV
- 12 mei, 23 juni, Bredestraat 17, het splitsen van de bovenverdieping in 4 woningen, RM, BS, H1. 12/5: O, NA. 23/6: O, PA-OV.
- 12 mei, Nieuwstraat 3, verbouwen begane grond, realiseren 2 appartementen op de verdiepingen, RM, BS, H1. O, NA.
- 26 mei, 23 juni, Stationsstraat 23B01, woningsplitsing t.b.v. 10 studentenkamers naar 9 studentenappartementen, DB, BS, H1. 26/5: O, NA. 23/6: O, PA.
- 26 mei, Van Hasselkade 16A, 17, 18, splitsen panden in 24 zelfstandige studenteneenheden, RM, BS, H1. O, NA.
- 9 juni, Tongersestraat 80, verbouwen winkel tot 6 woonunits, KB, BS, H1. O, NA
- 18 augustus, Boschstraat 30, verbouw woning met monumentale gevel tot appartementen, KB, BS, H1. O, PA-OV.
- 1 september, 29 september, Boschstraat 30, verbouwen woning met monumentale gevel in appartementen, KB, BS, H1. 1/9: O, PA-OV. 29/9: PA.

- 1 september, van Hasseltkade 16A, 17 en 18, splitsen van de panden in 24 zelfstandige wooneenheden voor studenten, RM, BS, H1. O, NA.
- 29 september, 27 oktober, Hertogsingel 106 A en B, realiseren van 9 zelfstandige wooneenheden in bestaand gebouw, DB, W1. 29/9: O, NA. 27/10: PA-OV.
- 29 september, 27 oktober, Hertogsingel 70, realiseren van zelfstandige wooneenheden in bestaand gebouw, DB, W1. 29/9: O, NA. 27/10: PA-OV.
- 13 oktober, Nieuwstraat 21 en 23, het verbouwen van de begane grond, winkelruimtes en het realiseren van 6 appartementen op de verdiepingen van beide woningen, RM, BS, H1. O, NA.

3.2 Restauratie monumenten

Lijst:

- 18 februari, Aylvalaan 34, het renoveren van de gevel, KB, W1. O, PA-OV.
- 1 september, Becanusstraat 47, plaatsen voordeurkozijn en raamkozijn voorgevel, KB, W9. O, PA-OV.
- 29 september, Kasteelstraat 6, het restaureren van de kademuren van Kasteel Borgharen, RM, G2. O, PA-OV.
- 27 oktober, Onze Lieve Vrouweplein 9, het vervangen van voegwerk van natuursteen muurwerk en dakbedekking van natuurleien, O, RM, BS, H1. O, PA-OV.
- 8 december, President Rooseveltlaan 203 en Burgemeester van Oppenstraat 110, het renoveren van de school en het bouwen van 6 nieuwbouwwoningen, DB, W8. P, PA-OV. (zie ook punt 3.1)
- 22 december, Ruttensingel 109, Pastoor Wijnenweg 42 en 51 en Proosdijweg 88, het herstellen van de kopgevels, CA, W3. O, NA.
- 22 december, Sint Jacobstraat 1 – Vrijthof 17 – Bredestraat 45-47, het vervangen van een deel van de kozijnen, DB, BS, CA, H1. O, NA.

3.3 Nieuwbouwprojecten

3.3.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Lijst:

- 7 januari, 4 februari, Maagdendries, aanpassing doorgangen in historische Sphinxmuur, BS, W8. 7/1: O, PA-OV. 4/2: O, NA.
- 21 januari, Ponjaardruwe, nieuwbouw 30 woningen, W8. P, PA.
- 21 januari, 28 april, Stedendwinger, bouwen vakantieappartementen met wellnessgebouw, G1. 21/1:P, PA. 28/4: PA

- 14 april, Sphinx Zuid, blok 8, W8. P, PA-OV.
- 26 mei, 15 september, Masadastraat, Horebstraat, het realiseren van nieuwbouw winkelcomplex met appartementen, W8. 26/5: P, PA-OV. 15/9: O, PA.
- 9 juni, President Rooseveltlaan e.o. nieuwbouw de Groene Loper, T4. O, PA-OV.
- 18 augustus, Kolonel Millerstraat, nieuwbouw 21 woningen. W8. P, NA.
- 29 september, President Rooseveltlaan, Schepen Roosenstraat, W8. O, PA.
- 29 september, hoek President Rooseveltlaan en Kolonel Millerstraat, de nieuwbouw van 10 woningen, 32+38+41 appartementen inclusief bergingen en bijbehorende stallingsplaatsen op de (VEX-5) Groene Loper - fase 2c, W8. O, PA.
- 8 december, President Rooseveltlaan 203 en Burgemeester van Oppenstraat 110, het renoveren van de school en het bouwen van 6 nieuwbouwwoningen, DB, W8. P, PA-OV. (zie ook punt 3.2)

3.3.2 Herinrichting stedelijk weefsel

Lijst:

- 18 februari, Wilhelminasingel 43A, nieuwbouw appartementengebouw met 4 woningen, BS. P, (aanhouden)
- 31 maart, Cimbalenstraat, Largostraat, Rondostraat, het bouwen van 8 nieuwbouwwoningen, W7. P, PA-OV.
- 26 mei. Criekenput, het bouwen van een appartementencomplex van 80 woningen, W9. PA-OV.
- 7 juli, Akerstraat 16 A en B, nieuwbouw detailhandel en 17 wooneenheden. (23 september 2019, 2e principeaanvraag: NA) BS, H1. O, NA.
- 7 juli, Lage Barakken31A, BS, W1. O, PA.
- 18 augustus, 22 december, Blauwdorp, bouwen 138 appartementen, W3. 18/8: P, PA-OV. 22/11: PA.

Dit plan betreft de opwaardering van de stedelijke woonwijk Blauwdorp. Na sloop van in deze tijd niet meer te handhaven woningen keren nieuwe eigentijdse woningen terug en ook een groen buurtplein in overeenstemming met het nieuwe groenbeleid uit de Omgevingsvisie.

Het stedenbouwkundig plan is – in goed overleg met stedenbouw en met de commissie – gemaakt door Ziegler Branderhorst Stedenbouw en Architectuur. Franz Ziegler treedt op als supervisor. Omdat Blauwdorp een kenmerkende kwaliteit heeft, is de inpassing van het plan in de buurt belangrijk. Dat lijkt goed te zijn geslaagd.

Hieronder volgen de eerste twee adviezen uit 2020:

Zitting 18 augustus, advies:

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

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de externe supervisor dhr. F. Ziegler, de ontwerper dhr. J. Janssen in aanwezigheid van ontwerper mevr. L. Piovan, de interne stedenbouwkundig ontwerper dhr. C. Apers, de projectleider mevr. A. Crapts en dhr. Vissers namens van Wijnen en uitvoerig met hen besproken.

De commissie heeft op 12 juni 2018 reeds kennisgenomen van de structuurschets Blauwdorp, waarover de commissie toen positief adviseerde met het verzoek om aandacht te besteden aan 'een zorgvuldige verweving met het bestaande stedelijk weefsel en de architectonische inbedding in de wijk.' De externe supervisor dhr. F. Ziegler licht de structuurschets nog even kort toe waarna vervolgens de ontwerper dhr. J. Janssen het ontwerp van de bouwblokken nader toelicht.

Het voorstel voldoet in hoofdopzet aan redelijke eisen van welstand, waarbij aandacht wordt gevraagd voor de volgende punten:

- de architectonische uitwerking van de hoge achtergevels, omdat die zichtbaar zijn vanuit de bestaande openbare ruimte en omdat die ook moeten voldoen aan het gestelde in het advies van 12 juni 2018;*
- de visuele kwetsbaarheid van de stadsbalkons in relatie tot de bebouwing aan de overzijde;*
- door de optoppingen zijn sommige platte daken te zien vanuit de hoger gelegen lagen. Aandacht wordt gevraagd voor de inrichting van die dakvlakken;*
- het parkeren op de binnenruimte bij blok D komt erg kort op de achtergevel van de woningen;*
- werken de verhogingen op de kop (met name vanuit de zichtbaarheid vanuit de wijk)? Bij een volgende behandeling dient dit nader onderbouwd te worden;*
- de samenhang van de bestaande woningen wordt doorsneden. De topgevels worden verwijderd, waardoor er een onvolledige reeks ontstaat. Hoe worden de bestaande woning afgewerkt?*
- het groene plein is het hart van de wijk. De strook dwars-parkeren doorsnijdt het plein op een verstorende manier.*

Zitting 22 december, advies:

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

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de externe supervisor dhr. F. Ziegler, de ontwerper dhr. J. Janssen in aanwezigheid van ontwerper mevr. L. Piovan, de projectleider mevr. A. Crapts en dhr. Vissers namens van Wijnen en uitvoerig met hen besproken.

Het nader uitgewerkt voorstel voldoet in hoofdopzet aan redelijke eisen van welstand. De commissie ondersteunt de volgende opmerkingen die tijdens de zitting gemaakt zijn door de supervisor:

- handhaaf in het plan de woon-werkfunctie op de strategische hoeken van het stedenbouwkundig ontwerp ten behoeve van de verlevendiging van de buurt;*
- de steenkeuze met de lichte lintvoeg en de afwezige stootvoeg, en de rest van de metselsteenkeuzen, versterken de architectuurkwaliteit van het plan. De commissie ziet de gepresenteerde metselwerk-voorstellen dan ook graag in het plan toegepast;*

- *de aanwezige parkeerplaatsen in de gepresenteerde ontwerpvoelheid is wat betreft de commissie ook een maximum aangezien verdere uitbreiding de kwaliteit van het gehele plan zal aantasten.*

Voor een definitieve goedkeuring ziet de commissie een volledig uitgewerkt voorstel inclusief detaillering, kleurvoorstel en bemonstering ter beoordeling tegemoet.

- 1 september, Kolonel Millerstraat, nieuwbouw 21 woningen, W4. P, PA-OV.
- 1 september, woonwijk Nazareth, het bouwen van woningen, W4. P, NA (zie ook 1 september onder categorie 5).
- 15 september, 29 september, Polverpark, nieuwbouw 43 wooneenheden, W7. 15/9: P, NA. 29/9: PA-OV.
- 29 september, Crieckenput, nieuwbouw appartementengebouw met 80 woningen, W9. P, PA-OV.
- 13 oktober, Cimbalenstraat, Largostraat, Rondostraat, nieuwbouw 8 woningen, W7. O, PA-OV.
- 8 december, 22 december, Askalonstraat/Sionsweg, het bouwen van 20 woningen en 18 appartementen, P, W4. 8/12: P, NA. 22/12: NA.
- 22 december, Kleine Gracht, 12 en 14, het bouwen winkelruimte en 7 appartementen, H2. O, NA.

3.4 Infrastructuur

Geen aanvragen in 2020:

3.5 Andere woningbouwprojecten

3.5.1 Vrijstaande woningen o.a. Amby

Lijst:

- 7 januari, Oppidum 6, kavel 45, Ambyerveld, het bouwen van een woning (Ambyerveld kavel 45), G4. P, PA-OV.
- 3 maart, Oppidum 6, kavel 45 Ambyerveld, het bouwen van een nieuwe woning, G4. O, PA.
- 28 april, Kelten 22, kavel 39, bouwen levensloopbestendig woonhuis met garage, G. P, PA-OV.
- 28 april, Stater 12, kavel 19, het bouwen van een woonhuis, G4. P, PA-OV
- 21 juli, Oppidum 14, nieuwbouw van een woonhuis, G4. PA-OV
- 29 september, Oppidum 8, kavel 44, nieuwbouw woning, G4. P, NA.
- 27 oktober, 10 november, Oppidum, 12, kavel 42, nieuwbouw woonhuis, G4. 27/10: P, NA. 10/11: P, PA-OV.

- 22 december, Oppidum 4, kavel 46, nieuwbouw van een woning, G4. P, PA-OV.

3.5.2 Individuele woningbouw

Lijst:

- 7 januari, Kasteel Holtmeulenstraat 10, nieuwbouw drie kleine stadswoningen, H3. P, PA.
- 1 september, Bilsersbaan ongenummerd, nieuwbouw twee-onder-een-kapwoningen. W1. P, PA.

3.5.3 Utilitaire gebouwen

Lijst:

- 7 juli, Timorstraat 35, nieuwbouw atelier, W3. O, PA-OV.

3.6 Bedrijventerreinen

Lijst:

- 7 januari, Balijeweg, nieuwbouw bedrijfspand Coen Hagedoorn, B1. P, PA.
- 7 en 21 januari, Habitatsingel 29, uitbreiding bedrijfspand Nora, B1. 7/1: P, PA-OV; 21/1: O, PA.
- 7 januari, Heerderweg146, realiseren parkeerzone, B2. O, PA-OV
- 21 januari, Op de Bos 300, realiseren kantoren met laboratorium, B1. P-PA
- 26 mei, Molensingel 87-99, realiseren bedrijfsverzamelgebouw met 16 verhuur-units, B2. P, PA-OV.
- 15 september, Slagmolen, het realiseren van een 'boxwash', P, B2. P, PA.

3.7 Uitbreidingen/verbouwingen aan niet beschermde gebouwen

Lijst:

- 7 januari, Balijeweg, nieuwbouw bedrijfspand Coen Hagedoorn, B1. P, PA.
- 7 en 21 januari, Habitatsingel 29, uitbreiding bedrijfspand Nora,

- 7 januari, Gaspeldoorn 2B, uitbreiding woning met slaapkamer en fietsenstalling, W9. O, PA.
- 21 januari, Bassin 184-185, verbouwen kantoorpand naar studentenwoningen, BS, H1. P, NA.
- 21 januari, 4 februari, Gaspeldoorn 19, verbouw woonhuis, W9. 21/1: O, NA. 4/2: O, PA
- 21 januari, 3 maart, Hertogsingel 93, splitsen van woning, W9. 21/1: O, NA. 3/3: O, PA-OV.
- 21 januari, Jekerschans 11, aanbouw achterzijde woning, W4. O, PA.
- 4 februari, Ambyerstraat Zuid 51, verbouw woonhuis, H3. O, PA.
- 4 februari, 14 april, Pater Alexanderstaat 13-39, wijziging vergunning verbouw seniorenwoningen, W5. O, PA-OV.
- 4 februari, Spilstraat, herontwikkeling winkelcentrum Entre Deux, BS, H1. PA-OV.
- 18 februari, Champs Elyseesweg 11, uitbreiding woning aan de achterzijde, W9. O, PA.
- 3 maart, Duboisdomein 30, opknappen hal voor plaatsen ET Pathfinder en wijzigen buitenterrein, B3. O, PA-OV.
- 3 maart, Oranjeplein 4B, verbouwen kantoor naar 3 zelfstandige woningen, W1. O, PA-OV.
- - 3 maart, Sint Lambertuslaan 13, het verbouwen van een woonhuis, W9. P, PA-OV.
- 31 maart, 14 april, 24 november, Aylvalaan 17, het verbouwen van een woning, W1. 31/3: P, NA. 14/4: PA-OV. 24/11: P, PA-OV (zie onder bezwaarprocedure: 13 oktober, Aylvalaan 17, het verbouwen en uitbreiden van het woonhuis, W1. NA.).



Impressie eerste ontwerp Aylvalaan 17



Impressie goedgekeurd plan Aylvalaan 17

Het betreft een aanvraag voor de toevoeging van een extra verdieping en de vervanging van de bestaande gevel door een nieuwe eigentijdse gevel, aan een bestaande woning aan de Aylvalaan 17.

Voor het voorstel voor de nieuwe gevel blijkt al in de eerste behandeling van de principeaanvraag controversieel in de commissie. Na een eerste negatief advies (NA) op 31 maart, volgt op 14 april de behandeling van een marginale aanpassing aan de gevel naar aanleiding van het eerste negatieve advies. Het ontwerpconcept blijft onveranderd.

Hoewel niet unaniem, krijgt deze aanpassing een positief advies onder voorwaarden (PA-OV).

Hierop volgen echter bezwaarschriften vanuit de buurt. Deze bezwaren worden behandeld op 13 oktober. De commissie komt - en dat gebeurt zelden of nooit - op 13 oktober in heroverweging terug op haar eerdere positieve advies onder voorwaarden aan B&W: de commissie adviseert nu op hetzelfde plan negatief. In een brief aan B&W wordt dit toegelicht:

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota Maatwerk in kwaliteit van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 7.1, Omgeving Pietersberg en behoort tot het bebouwingstype W1, het klassieke gesloten bouwblok.

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

De commissie heeft kennisgenomen van de ingediende bezwaarschriften tegen de verleende omgevingsvergunning voor het verbouwen van het woonhuis.

Voorgeschiedenis

Het ontwerpvoorstel tijdens het principeverzoek (20-0307WB) tracht via 'maatwerk' bewust de grenzen van zowel de letter als de geest van de welstandsnota op te rekken en is daarmee in hoge mate controversieel. De voltallige commissie is zich tijdens de eerste behandeling op 31 maart 2020 van het voorstel bewust van die controversialiteit.

In de eerste behandeling van het principeplan op 31 maart 2020 oordeelt de voltallige commissie negatief (bijlage 1). Zowel het architectonische concept van de nieuwe gevel, als ook het materiaalgebruik daarvan wijkt sterk af van het gevelmateriaal in de belendingen en in de straat, en daarmee ook van de in de welstandsnota gestelde criteria. In de welstandsnota staat in hoofdstuk 3.3.2 op pagina 33 over de bebouwing en omgeving het volgende:

- voor het straatbeeld is de formele bestaande geleding van de gevel uitgangspunt*
- veranderingen in het gevelbeeld verstoren de straatwand als geheel niet*
- de individuele woningen blijven herkenbaar in het straatbeeld.*

Echter de welstandsnota sluit met de criteria geen ontwerpen uit die vernieuwend zijn en die daarmee afwijken van het gestelde in de nota zoals opgenomen in de welstandsnota op pagina 14 'afwijken van de welstandscriteria: maatwerk': Is het mogelijk om af te wijken van de regels die in deze nota gesteld zijn? Ja, dat kan als het uiteindelijke resultaat maar genoeg esthetische kwaliteit heeft die past in de omgeving. In samenspraak met de WMC kan de aanvrager dat aantonen.

Hij kan hiervoor een architect inschakelen die nader onderzoekt wat de ruimtelijke kwaliteit van de plek is en hierop een plan ontwerpen dat goed past bij dit karakter van de omgeving. Met dit plan wordt dan een nieuwe kwaliteit toegevoegd, die voor deze specifieke plek in deze specifieke omgeving bijzonder is en een positieve impuls aan de omgeving geeft. Een dergelijke afwijking dient door de aanvrager dus goed onderbouwd te worden.

Welstands-/Monumentencommissie zal moeten onderbouwen waarom het plan, in afwijking van de regels, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Onder de noemer 'uitzonderlijk en passend maatwerk' kan er dus afgeweken worden van de criteria, mits de esthetische kwaliteit passen is in de omgeving.

Daarnaast constateert de commissie dat de bestaande gevel, mede na een eerdere verbouwing, ook al afweek. Zowel in hoogte als in het architectonische karakter van het ontwerp. Het materiaalgebruik sloot echter wel aan bij de belendingen (bijlage 2).

Beide bovenstaande overwegingen in aanmerking nemend, en na intensieve architectuur-inhoudelijke beraadslagingen met de voltallige commissie over de toelaatbare balans tussen behoud en vernieuwing oordeelt de commissie op basis van 'maatwerk' in principe, maar wel onder voorwaarde, positief over deze afwijkende gevelarchitectuur.

De voorwaarde is dat de architect met een aanpassing van het ontwerp meer aansluiting zoekt bij de gevelbelijningen van de belendingen en daarmee bij de bestaande gevelindelingen in de straat.

In de tweede behandeling van het principeplan op 14 april 2020 oordeelt de voltallige commissie positief (bijlage 3). De argumentatie voor het positieve oordeel:

Het aangepaste plan voldoet nu aan de voorwaarde die de commissie stelde dat het gevelontwerp in verhoudingen en gevelbelijningen meer relatie moet hebben met de belendingen. Er blijft een aanzienlijk verschil in het architectonische concept van de nieuwe gevel ten opzichte van de bestaande architectuur. Dat uit zich opvallend in het materiaalgebruik.

Door dat materiaalgebruik zal de wijze waarmee de nieuwe gevel 's nachts kunstlicht uit het interieur toont, sterk verschillen ten opzichte van de manier waarop dat in de aangrenzende panden gebeurt. Aangezien dat verschil voor een groot deel kan worden verminderd, door de gevelopeningen vanuit het interieur af te sluiten, heeft de commissie na zorgvuldige beraadslaging die afwijking toelaatbaar geacht. De commissie spreekt haar vertrouwen uit dat deze architect in de uitwerking, met een zeer zorgvuldige detaillering, het architectonisch niveau bereikt dat een positieve beoordeling via 'maatwerk' rechtvaardigt.

Zich bewust van het feit dat het plan balanceert op een delicate grens van wel of niet acceptabel, wil de commissie individuele afwijkende vernieuwing van voldoende hoge kwaliteit in deze omgeving niet uitsluiten.

De volledige uitwerking van het plan inclusief detaillering (de omgevingsvergunning) is op 29 juli 2020 in het mandaatoverleg van de WMC positief beoordeeld.

Bezwaarprocedure

Bij de behandeling van de bezwaarschriften op 13 oktober 2020 beoordeelt de voltallige commissie het voorstel opnieuw op 'maatwerk' en hetgeen in de welstandsnota (Maatwerk in Kwaliteit) is opgenomen.

Na lange beraadslaging, waarbij de in de bezwaarschriften aangevoerde argumenten zorgvuldig worden meegewogen met de eerder door de WMC gehanteerde argumenten, meent de commissie in derde instantie, om de hiernavolgende twee redenen, dat het ontwerp uiteindelijk onvoldoende aan criteria voldoet, die 'maatwerk' op deze locatie rechtvaardigen.

1. Na het eerdere in principe positieve advies op hoofdlijnen ten aanzien van het voorstel, weegt de commissie nu het effect van de controverialiteit van het ontwerp ten opzichte van de omgeving zwaarder.
De commissie weegt in haar beraadslaging, zwaarder dan in de eerste behandelingen, het feit dat de omgeving een besloten en 'stille' woonomgeving is, met als belangrijkste collectieve waarde een grote architectonische eenheid. Anders zou het zijn, als de omgeving in haar gebruik een grotere publieke diversiteit en anonimiteit zou vertonen, zoals bijvoorbeeld het geval is in een winkelstraat, of als er al een grote verscheidenheid aan architectuurtypen in deze woonstraat aanwezig was geweest.
Daarmee is het criterium: 'een positieve impuls aan de omgeving', als voorwaarde voor 'maatwerk' hier – dus in concreto in deze omgeving – aanvechtbaar en na verder beraad onvoldoende valide.
2. De commissie beraadslaagt ook opnieuw over een tweede criterium als voorwaarde voor 'maatwerk': 'uitzonderlijk', dus als voldoende architectonisch afwijkend en vernieuwend.
Er zijn in de architectuurhistorie een aantal architectonische referenties waarin het materiaal glazen bouwstenen als gevelmateriaal voor het eerst als uitzonderlijk en vernieuwend werd gebruikt.
In die zin is het gebruik in de Aylvalaan als zodanig niet vernieuwend, maar verwijst sterk naar eerdere projecten, waarbij het Maison de Verre in Parijs uit 1928-1932 als voorbeeld wordt genoemd.
Op zich is citeren uit de architectuurhistorie zinvol onder voorwaarde dat het citaat in de nieuwe situatie weer verder en in nieuw eigentijds verband wordt gebracht. Dat is na verder beraad naar het oordeel van de commissie in dit geval onvoldoende aan de orde om het criterium 'uitzonderlijk', voldoende valide te laten zijn om 'maatwerk' te rechtvaardigen.

Alle argumenten overwegende ziet de commissie zich genoodzaakt om naar aanleiding van het bezwaarschrift over dit ontwerp alsnog negatief te adviseren en te oordelen dat het plan in strijd is met redelijke eisen van welstand.

De commissie is zich ervan bewust dat deze laatste advisering ontwrichtende/verstreckende gevolgen kan hebben of al heeft voor het ontwerp- en bouwproces dat de aanvragende partij mogelijk al gaande heeft.

De commissie is bereid de aanvragende partij (desgewenst) uit te nodigen om het negatieve advies toe te lichten en de vervolgpprocedure te bespreken.

Namens de Welstands-/Monumentencommissie,
Menno Homan, voorzitter

De architect past na dit negatieve advies – in goed overleg met de commissie – het plan aan: het gevelconcept verandert opnieuw niet wezenlijk maar het materiaal wordt in overeenstemming gebracht met het in de straat overwegend voorkomende metselwerk. Daarmee is de beleving van de nieuwe gevel wel aanzienlijk anders en veel beter aansluitend op de overige van de straat. De detaillering wordt zeer zorgvuldig uitgewerkt.

Op 24 november volgt uiteindelijk een positief advies op dit gewijzigde principeontwerp (PA):

Zitting 24 november, advies:

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria en de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype W1, het klassieke gesloten bouwblok.

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerper dhr. M. Bruls en dhr. J. Heuts en uitvoerig met hen besproken.

Het betreft een aangepast voorstel voor het verbouwen van het woonhuis naar aanleiding van het negatieve advies dat op 13 oktober 2020 gegeven is. Voorafgaande aan de planbehandeling zijn er twee bouwplanoverleggen geweest. Wat nu getoond wordt door de architect is een nadere uitwerking van de tijdens het bouwplan besproken aanpassingen.

De commissie beraadslaagt over het aangepaste plan en toetst aan de algemene criteria en het bebouwingstype W1, het klassieke gesloten bouwblok. Geconstateerd wordt dat het pand geen Rijks- of gemeentelijk monument is, noch onderdeel uitmaakt van het beschermd stadsgezicht of cultuurhistorisch attentiegebied.

Als kenmerk van het bebouwingstype en omgeving staat in de welstandsnota dat de in de 20ste eeuw de individuele bebouwing zich profileert in het straatbeeld door verschillen in gevelopbouw, maar vooral door verspringingen, het dakoverstek en toevoegingen aan de straatgevel. In het nu voorliggende principe-ontwerp zijn de elementen die aanwezig zijn in de straat op een eigentijdse wijze anno 2020 geïnterpreteerd.

Door het toepassen van metselwerk, een luifel die veel in de omgeving voorkomt, de gevelbeëindiging en de erker wordt op een eigentijdse wijze invulling gegeven aan de kenmerken in de straat. De grotere transparantie in de gevelstrook boven de erker van de begane grond refereert naar de erkers en is daarmee een subtiel zichtbare geleiding in de gevel.

Een aanpassing van het gevelbeeld mag het straatbeeld niet verstoren. De commissie stelt de retorische vraag of een pand dat nu wordt verbouwd weer moet worden teruggebracht naar de in de straat veel voorkomende vroeg 20e-eeuwse architectuur? De commissie constateert dat het bestaande pand ook al sterk afwijkt van de veel in de straat voorkomende architectuur en dat er in de straat meer van de veel voorkomende architectuur sterk afwijkende panden voorkomen. Het principeontwerp is een nieuwe 2020 variant op de in de straat voorkomende kenmerken. Het materiaal baksteen is daarvan de sterkste verwijzing en tevens een fundamentele wijziging op het eerdere, negatief beoordeelde principe-ontwerp.

Ook de hoogte en de driedeling van de gevel zijn afgestemd op kenmerken die veel in de straat voorkomen. De gevel van de eerste en tweede bouwlaag (in rand-detaillering gekaderd metselwerk) toont zich weliswaar als een vlak, maar door de subtiele variant in de transparantie van het metselwerk zal dit deel van de gehele gevel zich in het voorbijgaan steeds anders tonen.

De commissie vraagt aandacht voor de noodzakelijke constructie die de metselwerkgevel moet zekeren: deze constructie mag op geen enkele manier afbreuk doen aan het nu getoonde gevelbeeld, waarover de commissie in deze zitting een gewogen oordeel geeft.

Een van de commissieleden benoemt een 'conceptueel' verschil met de rest van de percelen aan de Aylvalaan:
Bestaande panden kennen een gemetselde gevel met plasticiteit en raamopeningen. Het voorliggende principeontwerp is niet zozeer een bouwvolume met openingen, maar een voorzetgevel die gespannen is tussen de eerste verdiepingvloer en dakrand boven de tweede verdieping. Dit valt het meeste op en maakt het conceptuele verschil tussen het principe-ontwerp en de omliggende bebouwing. Ondanks de grote architectonische kwaliteit van het ontwerp op zichzelf, is dat moeilijk te verenigen met de letter van gebiedscriteria uit de Welstandsnota: dat 'hierdoor het gevelbeeld van de straatwand als geheel verstoord wordt' (namelijk door het gebruik van een ander gevelconcept.) En dat 'de kleinschalige geleding van de gevel onvoldoende herkenbaar is.' Dit laatste argument wordt onderschreven door een tweede commissielid.

Voor de andere drie aanwezige commissieleden, weegt de hoge kwaliteit van de architectuur van het principe-ontwerp, mede gezien de andere afwijkingen in de straat en de principiële mogelijkheid om ook met eigentijdse architectuur verbinding te zoeken met bestaande waarden in de straat op tegen de argumenten van de andere twee leden. En zijn van mening dat het principe ontwerp voldoet aan de algemene en de gebiedsgerichte criteria uit de Welstandsnota.

Conclusie:

In het kader van de toetsing aan de Welstandsnota is de commissie, na lange en zorgvuldige beraadslaging, dus wel unaniem van mening dat het voorliggende principe-ontwerp een grote architectonische kwaliteit en zorgvuldigheid kent, en dus voldoet aan de algemene criteria van de welstandsnota, maar niet unaniem in de wegging van de gebiedsgerichte criteria met drie stemmen voor en twee tegen.

Aan de architect wordt gevraagd of hij mogelijkheden ziet om in de uitwerking, zonder het concept geweld aan te doen, nog iets aan te passen in de architectuur die de twijfel binnen de commissie kan wegnemen. Door de architect wordt aangegeven dat hij achter het ontwerp staat en overtuigd is dat dit ontwerp op een eigentijds wijze past binnen de straat.

De commissie besluit op basis van het bovenstaande, mede gelet op de meerderheid van de stemmen conform de verordening op de Welstands-/ Monumentencommissie, dat het voorliggende principeontwerp in hoofdopzet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Voor een definitieve goedkeuring ziet de commissie een volledig uitgewerkt voorstel inclusief detaillering, en met bemonstering, ter beoordeling tegemoet.

- 31 maart, Longinastraat 125, verbouwen woonhuis en realiseren van een aanbouw, H2. O, PA-OV.
- 31 maart, Navarralaan 8, het verhogen van de kapconstructie, W2. P, PA-OV.
- 28 april, Kakeberg 8A-8B, verbouwen pand tot 4 studio-appartementen, BS, H1. P, NA.
- 14 april, Henri Hermanspark 3 en 4, het samenvoegen van 2 woningen tot 1 woning, W9. O, PA-OV.
- 14 april, Sint Gerlachusweg 20, uitbouwen woning aan de voorzijde en het plaatsen van een carport ter plaatse van de bestaande garage, W9. O, PA.
- 28 april, Termileslaan, het realiseren van een opbouw op de huidige berging, W9. P, NA.
- 26 mei, Fibrillendonk, vergroten entreeportaal vergroten luifel, W9. PA-OV.
- 21 juli, Duboisdomein 30,
- 4 augustus, Peymeestersdreef 22, het uitbreiden van het pand en het wijzigen van de functie, T4. P, PA-OV.
- 4 augustus, Menno van Coehoornstraat 1, splitsen van woning in twee zelfstandige eenheden en het plaatsen van een dakkapel, W1. O, PA-OV.
- 1 september, 29 september, Nazareth-noord, renoveren van 91 woningen en slopen van 27 woningen, W4. 1/9: P, NA (zie ook 1 september onder categorie 3.2), 29/9: PA-OV.
- 15 september, Stadionplein 10, gevelwijziging van 4 entrees van stadion de Geusselt, T4. O. PA.
- 10 november, Cantecleerstraat, Finestraat, Forcadentstraat, Tibeertstraat, het vervangen van de kozijnen, W1. O, PA.
- 24 november, Sint Antoniuslaan 33, het vervangen van een bestaande tuinkamer, BS, W1. O, PA.
- 22 december, Forum 100, het uitvoeren van buitenschilderwerk in combinatie met toevoegen PV op bestaande gevel Zuidhal, B3. P, PA.

3.8 Ombouwen kantoren naar woningen

Lijst:

- 18 augustus, Parkweg 20, het realiseren appartementen in het bestaande kantoorpand, BS, B3. O, PA-OV.

3.9 Projecten in de openbare ruimte

3.9.1 Terrassen. Luifels, schotten en heaters

Veel NA's:

- 21 januari, 3 maart, Bouillonstraat 1, vernieuwen zonwering, RM, BS, H1. 21/2: O, NA. 3/3: O, PA-OV.
- 21 januari, Stationsstraat 17A, plaatsen 2 terrasheaters, RM, BS, W1. O, PA.
- 18 februari, Graanmarkt 3, vervangen van 4 door 2 parasols plus legaliseren heaters, RM, BS, H1. NA
- 31 maart, Markt 38, aanbrengen 2 terras-heaters, RM, BS, H1. O, NA.
- 14 april, 12 mei, Griend 7, realiseren terras, plaatsen zonwering en terrasverwarming, BS, G1. 14/4: O, NA. 12/5: P, PA-OV.
- 28 april, Dominicanerkerkstraat 1A, vervangen parasols door vrijstaande schermen, RM, BS, H1. P, NA.
- 26 mei, Markt 30, het schilderen van de gevel en het verdoeken van zonneschermen/parasols en het plaatsen van 4 nieuwe parasols, RM, BS, DB. H1. O, NA.
- 10 november, Hoogbrugstraat 63 en 65, het plaatsen van 2 zonneschermen op bestaand terras, DB, BS, H1. O, NA.

3.9.2 Straatmeubilair

Lijst:

- 18 februari, Stationsplein 29, aanbrengen, verlichting, reclamedragers en verwijzingsborden, RM, BS, H1. 18/2: O, PA-OV.
- 12 mei, Frans Fouraschenstraat, het bouwen van een terreinafscheiding, BS, H1. O, PA-OV.
- 23 juni, plaatsen fietsenrekken in de binnenstad, BS, H1. P, PA.
- 7 juli, bewegwijzering fietsparkeren, BS, H1. Informatief.

3.9.3 Reclame

Lijst:

- 31 maart, Paul-Henri Spaaklaan 1, aanbrengen van gevelreclame, B3. O, NA.
- 14 april, Pontonniersweg 17, plaatsen nieuwe gevelreclame, B4. Aanhouden
- 23 juni, Avenue Céramique, belettering op het Bonnefantenmuseum, BS, T4. O, NA.

3.9.4 Parken

Lijst:

- 7 januari, 28 april, Stadspark, het plaatsen van een kiosk, BS, DB, G1. 7/1: P, PA-OV. 28/4: O, PA.
- 21 januari, Frontenpark, realiseren van een trap, RM, G1. P, PA.



3.10 Duurzaamheid/verduurzaming

Lijst:

- 31 maart, Vrijthof 24, verduurzaming verwarmingsinstallatie Sint Jan, RM, BS, H1. O, NA.
- 12 mei, 23 juni, Sint Teunisstraat 35A, renoveren en verduurzamen van 23 appartementen, DB, BS, W7. 12/5: O, NA. 23/6: O, NA.
- 21 juli, Vrijthof 24, het verduurzamen van de verwarmingsinstallatie van de Sint Jan, RM, BS, H1. P, PA-OV.
- 15 september, Sint Pieterstraat, plaatsen van 3 dakramen en het aanbrengen van zonnepanelen aan de voorzijde van het gebouw, BS, H1. O, NA.
- 10 november, Gildenweg 65, het renoveren/verduurzamen van 115 eengezinswoningen in Blauwdorp Fase 2, W3. O, PA-OV.

3.11 Dakkapellen

Lijst:

- 26 mei, Calvariestraat 62, plaatsen van dakkapellen t.b.v. van verbouw zolder tot shortstay-appartement, W1. NA.
- 4 augustus, Menno van Coehoornstraat 1, splitsen van woning in twee zelfstandige eenheden en het plaatsen van een dakkapel, W1. O, PA-OV.
- 24 november, Wijsdomruwe 10, het plaatsen van een dakkapel, W4. O, NA.

3.12 Sloopvergunning

Lijst:

- 18 augustus, Meester Ulrichweg, slopen 140 woningen, W3. O, PA.
- 15 september, Pieter Poststraat en Horebstraat, slopen van 51 woningen Pieter Poststraat en Mathias Soironstraat ten behoeve van nieuwbouw, W4. O, PA.

3.13 Kunstwerken

Lijst:

- 24 november, Kesselskade, het aanbrengen van een gedicht op de bovengrondse ontluuchtingspijpen, BS, H1. O, PA.

3.14 Legalisering

Lijst:

- 21 januari, Grote Staat 37, geplaatste roosters in zijgevel, RM, BS H1. O, NA.
- 18 februari, Graanmarkt 3, legaliseren heaters, RM, BS, H1. NA
- 21 juli, 15 september, Sint Nicolaasstraat 6A02 en 6C, het legaliseren van 2 dakterrassen, BS, H1. 21/7: O, NA. 15/9: O, PA.

3.15 Opleveringsprocedure

Lijst:

- 7 januari, 4 februari, Mariënwaard 61, renoveren monument, RM, G2. 7/1: NA. 4/2: PA.
- 3 maart, Kasteel Wolfraathstraat 35-49, verduurzamen van en plegen onderhoud aan appartementencomplex, T1. PA-OV.
- 14 april, Brusselsepoort-winkelcentrum, renovatie en nieuwbouw, T2. PA
- 14 april, Sphinxterrein blok 7, W8. PA.
- 14 april, Stationsplein 29, renoveren, restaureren en verbouwen van het Stationsgebouw, RM, BS, T4. PA-OV.
- 12 mei, Sphinx-muur, BS W8. PA-OV.
- 7 juli, 18 augustus, Postbaan 10, verbouwen monumentaal pand tot 1 woning + kantoor aan huis, DB, G3. 7/7: NA. 18/8: NA. 13/10: PA.
- 7 juli, Wyckerbrugstraat 13, plaatsen schuifraam in monumentale winkelpui, RM, BS, H1. PA.
- 18 augustus, Meerssenerweg 1A, Greenhouse t.b.v. horeca cat. 3 incl. terras, RM, H3. NA.

- 29 september, Lindenkruis 31B01, 31B02, 31C01 en 31C02, wijzigen van de verleende vergunning indeling appartementencomplex en gebruik als shortstay, W4. O, PA9.

3.16 Bezwaarprocedure

Lijst:

- 7 januari, Bieslanderweg 60, renovatie woonzorgcomplex Sint Gerlachus, W9. PA
- 4 februari, Ravelijnstraat 57, bouwen nieuwbouwwoning kavel 1, G1. PA.
- 12 mei, 7 juli, 8 december, Pasestraat 3, herbouw en uitbreiding woonhuis, H2. 12/5: PA. 7/7: PA. 8/12: PA.
- 15 september, Koestraat 2, weigering van een luifel/scherm boven de entree van een restaurant, RM, BS, H1. NA.
- 13 oktober, Aylvalaan 17, het verbouwen en uitbreiden van het woonhuis, W1. NA.

3.17 Niet openbaar

Lijst:

- 12 mei, walmuur/Vijf Koppen, reconstructie walmuur en bastion Vijf Koppen, RM, BS, G1. P. Informatief. Nog geen formeel advies uitgebracht.
- 29 september, Duboisdomein 50, het realiseren van 506 zelfstandige studentenwoningen, B3. P, PA-OV.
- 10 november, Uitbelderstraat 10, verbouwen van het pand tot 20 appartementen, KB, BS, H2. NA.

3.18 Atelier

In de WMC-Ateliers ontmoeten ontwerpers en deskundigen uit diverse kennisgebieden en met diverse opdrachtgevers en belangen elkaar rondom een complexe ontwerp vraag. Collegiale discussies werken alleen goed rondom een tafel waarop potlood en schetspapier aanwezig is en waar alle, bij de ontwerp vraag relevante informatie op tafel komt, wordt gedeeld en gewogen.

Het doel van een atelier is over het algemeen om een opdracht zo te formuleren dat er nergens onoplosbare strijdigheid in zit met de vigerende regelgeving; om vervolgens van daaruit valide ontwerpuitgangspunten te helpen definiëren.

Ateliers werken slecht tussen de 'praathoofden' op het Microsoft Teams-scherm. Schetsjes voor de lens houden overbrugt de scheiding niet. Er werden dan ook maar twee ateliers georganiseerd.

31 augustus, Atelier Boschpoort was een 'oefening' in hoe om te gaan met stedenbouwkundige regels onder de aanstaande omgevingswet.

10 december, Atelier Walmuur over de te volgen procesroute ten aanzien van het ontwerp van de vorm van herstel van de ingestorte walmuur tussen Poort Waerachtig en rondeel van Vijf Koppen.

Het positief advies
onder voorwaarde(n);
collegiaal advies:
het effect van
het 'meewerken'
van de commissie

Het positief advies onder voorwaarde(n)

collegiaal advies: het effect van het 'meewerken' van de commissie

PA-OV (Positief Advies Onder Voorwaarde) is een alternatief voor Positief Advies zonder meer. De commissie ontwerpt niet zelf, maar adviseert B&W over de ontwerp kwaliteit van de aanvragen gemeten naar de criteria van welstandsnota en restauratierichtlijnen. Dat advies komt tot stand tijdens een openbare planbehandeling in een zitting van de commissie. Daarin wordt eerst het ontwerp door de aanvrager (van de omgevingsvergunning), meestal door diens architect, gepresenteerd aan de commissie. Daarop volgt de openbare interne beraadslaging van de commissie. Het resultaat daarvan wordt door de voorzitter samengevat in een voorlopig advies. Daarover volgt zo nodig discussie en debat met de aanvrager. Daarna formuleert de voorzitter het definitieve advies. Dat advies wordt uitgelegd en gemotiveerd aan de hand van de criteria.

Een ontwerpvoorstel kan, na één of meerdere zittingen, nagenoeg passen binnen de criteria van welstandsnota en/of restauratierichtlijnen. De commissie heeft dan dus het vertrouwen dat het concept van het ontwerpvoorstel bij een Principeaanvraag (P) bij uitwerking kan gaan rekenen op een Positief Advies (PA), maar maakt duidelijk dat er nog iets aan schort dat echter duidelijk oplosbaar is. In dat geval kan de commissie die zorg expliciteren in een duidelijke voorwaarde(n) waaraan de verdere uitwerking van het ontwerpconcept moet voldoen. Die voorwaarde is meestal het resultaat van het debat met de aanvrager, dat dan de vorm krijgt van collegiaal ontwerpoverleg.

Ook bij de aanvraag voor een Omgevingsvergunning (O) wordt deze adviesvorm gehanteerd. Het concept van het ontwerp voldoet dan al aan alle criteria, maar de detaillering en materiaaltoepassing moeten in de uitwerking nog worden aangepast om een Positief Advies (PA) te rechtvaardigen. Die voorwaarden zijn overigens bindend en er kan dus, bij niet voldoen, op worden gehandhaafd.

De procedure die leidt tot een PA-OV is dus in feite een vorm van 'meewerken' door de commissie met de aanvrager om in beider belang te komen tot optimalisering van een ontwerpvoorstel.

Hieronder volgt een aantal voorbeelden met de adviezen. Dat de WMC ruim 'meewerkt' met de aanvragers mag blijken uit het aantal van dit soort adviezen (zie het hoofdstuk Categorieën).

Hergebruik: een nieuwe gebruiksfunctie voor een monument

- 18 februari, 13 oktober, Sint Pieterstraat 6, verbouwen en uitbreiden Waalse kerk, RM, BS, H1. 18/2: P, PA-OV. 15/10: P, PA-OV.

18 februari:

De commissie heeft kennisgenomen van de twee varianten voor het realiseren van de nieuwbouw bij de Waalse kerk. In variant A wordt de zijgevel die gericht is naar de kerk voorzien van melkglas/polycarbonaat en de overige gevels met cortenstaal. Door het toepassen van melkglas/polycarbonaat krijgt het gebouw te veel licht-uitstraling en ontstaat er een lantaarneffect. Deze toepassing verstoort de rust en ingetogenheid van het beschermde stadsgezicht in te grote mate.

Variant B is volledig uitgevoerd in cortenstaal, waardoor er één massief volume ontstaat. De commissie is van mening dat door het toepassen van één materiaal, een ingetogen sculptuur ontstaat en hierdoor is de massa stedenbouwkundig beter inpasbaar op deze locatie.

Gelet op bovenstaande voldoet variant B in hoofdpzpet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg.

De commissie ziet voor de omgevingsvergunning een volledig uitgewerkt plan met detaillering tegemoet.

15 oktober:

De commissie heeft kennisgenomen van het aangepaste voorstel voor het realiseren van de nieuwbouw bij de Waalse kerk. Er is een nadere studie gedaan door de ontwerper, mede naar aanleiding van het negatieve advies van de Rijksdienst. Voorgesteld wordt om de nieuwbouw in metselwerk uit te voeren in plaats van cortenstaal en de hoogte wordt iets verlaagd door lagere verdiepingshoogtes en de gekozen bouwtechniek.

De commissie is van mening dat deze wijzigingen zorgen voor een betere balans met de omgeving.

Door het realiseren van de nieuwbouw wordt een te zware gebruiksbelasting in de monumentale kerk voorkomen. Het monument blijft daardoor voldoende gerespecteerd.

Aandacht wordt gevraagd voor de nadere uitwerking en de constructie van de nieuwbouw.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel in hoofdpzpet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg. Voor een definitieve goedkeuring ziet de commissie een volledig uitgewerkt voorstel inclusief detaillering, kleurvoorstel en bemonstering ter beoordeling tegemoet.

- 8 december, Ambyerstraat Zuid 155, renoveren en herbestemmen van hoeve Gravenhof, RM, G3. O, PA-OV.

Het voorstel betreft het verbouwen en herbestemmen van hoeve Gravenhof. De commissie heeft kennisgenomen van het aangepast voorstel en is van mening dat voor wat betreft de verbouwing aan de hoeve voldaan is aan de eerdere gemaakte opmerkingen onder voorwaarde dat de bouwfysische gevolgen van het isoleren nog nader onderbouwd worden en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de adviseur cultureel erfgoed.

Opsplitsen monument t.b.v. woningen; bijvoorbeeld ten behoeve van kamerverhuur

- 14 april, Kesselskade 65, verbouwen restaurant en splitsen van bovenwoning in 6 zelfstandige wooneenheden, RM, BS, H1. P, PA-OV.

In hoofdpzets voldoet het voorstel aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg onder voorwaarde dat:

- *de deur van de badkamer op de eerste verdieping hergebruikt wordt en zodanig dat deze grenst aan portaal.*
- *de buitendeur van het hoofdgebouw op de tweede verdieping vervangen wordt in een deur conform bijgebouw of 2 smalle deuren.*
- *de nieuwe dakkapellen zijn mogelijk, maar zijn te groot en dominant op het achter dakvlak. Verder wordt geadviseerd geen bovenlichten toe te passen en de dakkapellen zo sober mogelijk te houden.*
- *de indeling van de badkamers in de middenzone van de gang nader te onderzoeken.*

- 12 mei, 23 juni, Bredestraat 17, het splitsen van de bovenverdieping in 4 woningen, RM, BS, H1. 12/5: O, NA. 23/6: O, PA-OV.

Het aangepaste voorstel voor splitsen van de bovenverdiepingen in 4 woningen voldoet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg onder de navolgende voorwaarden:

- *dat er nader onderzoek wordt gedaan ter plaatse van de lift en nieuw in te brengen trappen. Aangetoond dient te worden dat er een acceptabele balans wordt bepaald tussen monumentwaarden van bestaande balklaag en spanten en eventuele doorbraken.*
- *dan de achtergevel worden de illegale bouwwerken (trap en balkons) verwijderd. Inzichtelijk moet gemaakt worden op welke wijze de beschadigingen hersteld worden.*
- *dat er nog nadere details worden overlegd ten behoeve van de brandwerende voorzieningen die moeten worden aangebracht ter plaatse van de vloeren en deuren.*

Uitwerking van bovenstaande voorwaarden kunnen in het mandaatoverleg worden voorgelegd voor een definitieve goedkeuring.

- 29 september, 27 oktober, Hertogsingel 106 A en B, realiseren van 9 zelfstandige wooneenheden in bestaand gebouw, DB, W1. 29/9: O, NA. 27/10: PA-OV.

De commissie heeft kennisgenomen van het aangepaste voorstel voor het verbouwen en transformeren van een dubbel woonhuis naar zelfstandige woningen.

Het voorstel is akkoord onder voorwaarde dat het leidingwerk in overleg met de toezichthouder en cultureel erfgoed in het werk wordt afgestemd.

De commissie heeft waardering voor het verschuiven van de balans tussen het nieuwe gebruiksprogramma en de monumentale waarden, in de richting van de monumentwaarden. Dat is bereikt door het verminderen van het aantal woningen.

Restauratie monumenten

- 29 september, Kasteelstraat 6, het restaureren van de kademuren van Kasteel Borgharen, RM, G2. O, PA-OV.

Het voorstel voor het restaureren van de kademuren voldoet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg onder voorwaarde dat voor het brugdek eiken wordt toegepast in plaats van bankirai.

De commissie doet de aanbeveling om te onderzoeken of de inwatering verminderd kan worden.

- 27 oktober, Onze Lieve Vrouweplein 9, het vervangen van voegwerk van natuursteen muurwerk en dakbedekking van natuurleien, O, RM, BS, H1. O, PA-OV.

Het voorstel voor het restaureren van de gevels en het vernieuwen van de leien voldoet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg onder voorwaarde dat de uitvoering in nauw overleg met cultureel erfgoed gebeurt en er bemonstering van het voegwerk, de leien en de nokvorst ter goedkeuring wordt overlegd. In de technische omschrijving worden twee soorten nieuwe leien omschreven, Samaca uit Spanje of het gesteente van Penrhyn uit Wales voorgesteld. Vanuit de opdrachtgever heeft de Penrhyn de voorkeur. De commissie is het hiermee eens omdat de kleur van de Penrhyn het beste het historisch beeld ondersteunt.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

- 8 december, President Rooseveltlaan 203 en Burgemeester van Oppenstraat 110, het renoveren van de school en het bouwen van 6 nieuwbouwwoningen, DB, W8. P, PA-OV.

Het herbestemmen van de school tot woningen is in hoofdlijnen positief. Nu ligt alleen de casco renovatie voor ter beoordeling en de commissie is van mening dat deze in hoofdopzet voldoet, onder voorwaarde dat de verduurzamingsmaatregelen nader uitgewerkt worden. Voor wat betreft de nadere uitwerking van de inrichting van de woningen wordt nu reeds het volgende opgemerkt:

- *de gangstructuur maakt onderdeel uit van de meest oorspronkelijke bouwfase en heeft een positieve monumentwaarde. Het geheel slopen van de wand is een aantasting en verlies van monumentwaarde. De gangstructuur moet meer behouden blijven of minimaal afleesbaar blijven.*
- *de maatregelen voor het verduurzamen van de school dienen nader uitgewerkt te worden.*
- *in de gymzaal is nog geen indeling bekend. In de plattegronden worden alle binnenwanden verwijderd. Ook hier geldt dat de bestaande structuur gehandhaafd of afleesbaar moet blijven.*
- *in de gang zit een tegellambrisering welke in conflict kan komen met het verduurzamen van het pand. Verder wordt aandacht gevraagd voor de interieurafwerking in de lokalen en hoe deze behouden blijven.*

De casco renovatie van de school voldoet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg onder voorwaarde dat bij de nadere uitwerking van de woningen de gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in een ontwerpaanpassing die beter in balans is met het monument.

Verder wordt er aandacht gevraagd voor de relatie van het binnenterrein met de school en de woningen. De relatief normale woningen hebben tuinen die in dit binnenterrein worden geschoven. Is dit het goede concept voor de locatie? De achterzijde (carport, erfafscheidingen etc.) van de woningen sluiten aan op het binnenterrein. Aandacht wordt gevraagd voor de architectuur van de achterzijde van de woningkavels aansluitend aan het binnenterrein. In de uitwerking moet aangetoond worden dat er een passende relatie ontstaat tussen het open terrein en de school en de woningen. Voor wat betreft bij de woning wordt opgemerkt dat er te veel materiaal en kleurgebruik wordt toegepast: de voorgevel wit, zijgevel steenstrips en achtergevel rood.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel in hoofdopzet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg, onder voorwaarde dat het ontwerp bovengenoemde punten wordt aangepast. De commissie ziet een nader uitgewerkt plan ter beoordeling tegemoet.

Herinrichting stedelijk weefsel

- 15 september, 29 september, Polverpark, nieuwbouw 43 wooneenheden, W7. 15/9: P, NA. 29/9: PA-OV.

De commissie wordt geïnformeerd over de nadere studie van blok A die een drie-eenheid vormt met de reeds vergunde en in aanbouw zijnde blokken B en C. Het nieuwe voorstel vormt één architectonisch beeld en vormt ook een architectonische en stedenbouwkundige eenheid met de bouwblokken B en C.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel in hoofdopzet aan redelijke eisen van welstand. Voor een definitieve goedkeuring ziet de commissie een volledig uitgewerkt voorstel inclusief detaillering, materialisering en kleurvoorstel ter beoordeling tegemoet.

- 29 september, Criekenput, nieuwbouw appartementengebouw met 80 woningen, W9. P, PA-OV.

Het aangepaste voorstel voor het bouwen van een appartementencomplex voldoet in hoofdopzet aan redelijke eisen van welstand, onder voorwaarde dat er een nadere studie en uitwerking komt van het detail ter plaatse van de aansluitingen van balkons met steenstrips en met glas. Verder wordt collegiaal geadviseerd om de vleermuiskasten minder strak op de gevel te plaatsen en de dakrand hoger te maken, zodat de zonnepanelen minder zichtbaar zijn.

Voor een definitieve goedkeuring ziet de commissie een volledig uitgewerkt voorstel inclusief detaillering, materialisering en kleurvoorstel ter beoordeling tegemoet.

Vrijstaande woningen o.a. Amby

- 27 oktober, 10 november, Oppidum, 12, kavel 42, nieuwbouw woonhuis, G4. 27/10: P, NA. 10/11: P, PA-OV.

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

De commissie heeft kennisgenomen van de nadere studie van de erker, achter aanbouw en de entree. Er worden varianten getoond van de entree en erker in de kleur zwart of wit. De commissie is van mening dat de erker in zwart niet voldoet aan redelijke eisen van welstand, omdat deze hierdoor een storend element vormt in de voorgevel en zich als los element manifesteert.

De entree-omlijsting in zwart is mogelijk, omdat dit dan één duidelijk accent is dat aan het donkere dak wordt toegevoegd.

Voor de aanbouw aan de achterzijde worden twee nieuwe varianten getoond. De eerste met ronde kolommen onder het dak en de andere met gestucte kolommen.

Beide oplossingen zijn mogelijk en akkoord.

Collegiaal wordt geadviseerd om de kolommen de stucen zodat deze meegaan in de massastructuur.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel in hoofdopzet aan redelijke eisen van welstand, onder voorwaarde dat de erker in de voorgevel in wit wordt uitgevoerd.

Bedrijventerreinen

- 26 mei, Molensingel 87-99, realiseren bedrijfsverzamelgebouw met 16 verhuur-units, B2. P, PA-OV.

Het voorstel voor het realiseren van drie bouwblokken voldoet in hoofdopzet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde:

- *dat de kleur voor de blokken wordt gekozen uit de voorgestelde kleuren uit het beeldkwaliteitsplan;*
- *dat de installaties worden geïntegreerd in de architectuur en nader worden uitgewerkt;*
- *dat de plint consequent in alle drie de blokken wordt doorgetrokken, of dat er in geen van de gebouwen een plint aanwezig is.*
- *dat blok C wordt gespiegeld zodat de hoek van het blok duidelijker wordt.*

Uitbreidingen/verbouwingen aan niet beschermde gebouwen

- 3 maart, Sint Lambertuslaan 13, het verbouwen van een woonhuis, W9. P, PA-OV.

Het voorstel betreft het uitbreiden van het woonhuis. De commissie is van mening dat deze eigentijdse toevoeging mogelijk is bij deze woning. Wel wordt er aandacht gevraagd voor de detaillering en met name het aansluitdetail dak nieuwbouw/ bestaande woning en het kozijn-detail in de zijgevel.

De uitbreiding wordt aan de voorzijde los gehouden van het bestaande pand, geadviseerd wordt dit consequent door te trekken.

- 31 maart, Longinastraat 125, verbouwen woonhuis en realiseren van een aanbouw, H2. O, PA-OV.

Het voorstel voor het verbouwen en uitbreiden van de woning voldoet aan redelijke eisen van welstand, onder voorwaarde dat er verschillende typen kozijnen in de bestaande en nieuwbouw worden toegepast. In de bestaande bouw de Reynaers SL 38 classic en in de nieuwbouw de Reynaers SL 38 cubic. Ook wordt geadviseerd de raamindeling abstracter te maken, wat beter aansluit bij de architectuur van de nieuwe aanbouw.

Ombouw kantoren naar woningen

- 18 augustus, Parkweg 20, het realiseren van appartementen in het bestaande kantoorpand, BS, B3. O, PA-OV.

Het voorstel voor het realiseren van appartementen in het bestaand pand, het verhogen van de volumes en het wijzigen van de gevel voldoet aan redelijke eisen van welstand, onder voorwaarde dat de kleur van het stucwerk wordt afgestemd op de stedenbouwkundige omgeving. Voor uitvoering dient er een bemonstering ter goedkeuring te worden overlegd.

Projecten in de openbare ruimte

- 14 april, 12 mei, Griend 7, realiseren terras, plaatsen zonwering en terrasverwarming, BS, G1. 14/4: O, NA. 12/5: P, PA-OV.

Besproken wordt de mogelijkheid voor het realiseren van terrassen in de openbare ruimte. Er is een tijdelijke vergunning verleend voor het realiseren van een gevelterras met een diepte van 5 meter. Gevraagd wordt of het terras vergroot kan worden en of er daarnaast pleinterrassen gerealiseerd kunnen worden.

Zowel de commissie als de ontwerper openbare ruimte zijn van mening dat er terrassen mogelijk zijn, maar niet in deze vorm en op deze plek. De terrassen moeten afgestemd worden op het ontwerp van de openbare ruimte met de 'schervenstructuur' en moeten los gehouden worden van het gebouw. Tijdens de vergadering wordt er een eerste gedachte getoond door de ontwerper openbare ruimte. Afsproken wordt dat er nader onderzoek wordt gedaan door de aanvrager in overleg met Bart Claessen.

De tijdelijke terrasvergunning die is verleend kan in zijn tijdelijkheid worden gebruikt met parasols. De commissie ziet een nadere studie voor het inrichten van het terrein en terrassen ter beoordeling tegemoet.

Straatmeubilair

- 18 februari, Stationsplein 29, aanbrengen, verlichting, reclaimedragers en verwijzingsborden, RM, BS, H1. 18/2: O, PA-OV.

Het voorstel betreft het aanbrengen van verlichting en reclame in het stationsgebouw. De commissie is erg positief dat de regie hierover wordt gevoerd door de architect. De gekozen verlichtingsarmaturen en de plaatsen en typen reclames voldoen aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg.

De reclame boven de entree van het grand café is in strijd met de criteria uit de welstandsnota. De commissie is van mening dat in dit specifieke geval 'maatwerk in kwaliteit' mogelijk is, omdat hierdoor de historische onderdelen volledig zichtbaar blijven. En de losse verfijnde typografie van de letters is passend bij de architectuur. Het toepassen van losse doosletters is niet toegestaan.

De commissie ziet voor wat betreft de definitieve reclamevoering een apart voorstel ter beoordeling tegemoet.

De tijdelijke terrasvergunning die is verleend kan in zijn tijdelijkheid worden gebruikt met parasols. De commissie ziet een nadere studie voor het inrichten van het terrein en terrassen ter beoordeling tegemoet.

Duurzaamheid/verduurzaming

- 10 november, Gildenweg 65, het renoveren/verduurzamen van 115 eengezinswoningen in Blauwdorp Fase 2, W3. O, PA-OV.

Het voorstel betreft het renoveren en verduurzamen van 115 eengezinswoningen. De kozijnen worden vernieuwd in kunststof. Conform de welstandsnota is het toepassen van kunststof niet toegestaan. De commissie heeft bij een eerder project (18-1311WB) in Blauwdorp kunststof kozijnen goedgekeurd. Omdat in dit geval dezelfde detaillering wordt toegepast en de woningen in hetzelfde gebied liggen en architectuur hebben, is het toepassen van kunststof kozijnen akkoord.

De dakpannen worden vernieuwd in rode betonpannen. Bestaand zijn blauwe pannen aanwezig en deze hebben ook een verwijzing naar de naam van de wijk. De commissie is van mening dat het beter is als bij een aantal woningen blauwe pannen worden toegepast. Afgesproken wordt dat de kleur van de pannen nader wordt afgestemd met het commissielid dhr. Marco Scheren en de adviseur cultureel erfgoed dhr. Stefan Loo.

Verder wordt als collegiaal advies meegegeven keramische pannen toe te passen, omdat deze minder snel vervuilen en een langere levensduur hebben dan betonpannen.

Alle overige gepresenteerde werkzaamheden (behandeling goten, kleur en uitvoering deuren, behandeling metselwerkvoegen, mogelijke toepassing suskasten) zijn akkoord.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel aan redelijke eisen van welstand, onder voorwaarde dat de kleur van de dakpannen wordt afgestemd met adviseur cultureel erfgoed dhr. S. Loo en het commissielid dhr. M. Scheren.

Opleveringscontrole

- 14 april, Stationsplein 29, renoveren, restaureren en verbouwen van het Stationsgebouw, RM, BS, T4. PA-OV.

Het gewijzigd voorstel voor de pleinentree van het Grand Café voldoet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg, onder voorwaarde dat de middenstijl terugliggend wordt gedetailleerd.

Interne behandeling

- 29 september, Duboisdomein 50, het realiseren van 506 zelfstandige studentenwoningen, B3. P, PA-OV.

De commissie neemt kennis van de nieuwbouw die gerealiseerd gaat worden ten behoeve van 506 zelfstandige studentenwoningen. Door mevr. M. Kluiters wordt de stedenbouwkundige inpassing nader toegelicht.

Het realiseren van de voorgestelde nieuwbouw op deze de plek wordt mogelijk geacht. De volgende aandachtpunten worden meegegeven:

- *het gebouw inclusief de glazen gevel ten behoeve van het geluid als integrale architectonische eenheid ontwerpen;*
- *aandacht wordt gevraagd voor het oplossen van het parkeren, fietsen, bezoekers, afval etc.*
- *de constructie zo ontwerpen zodat het gebouw ook voor de toekomst voor andere functie op een eenvoudige wijze te verbouwen is;*
- *duurzaamheid;*
- *realiseren van levendige en aantrekkelijke kopgevels.*

De commissie ziet een nadere aangepast en uitgewerkt voorstel ter beoordeling tegemoet.

Aanvullende informatie en grafieken

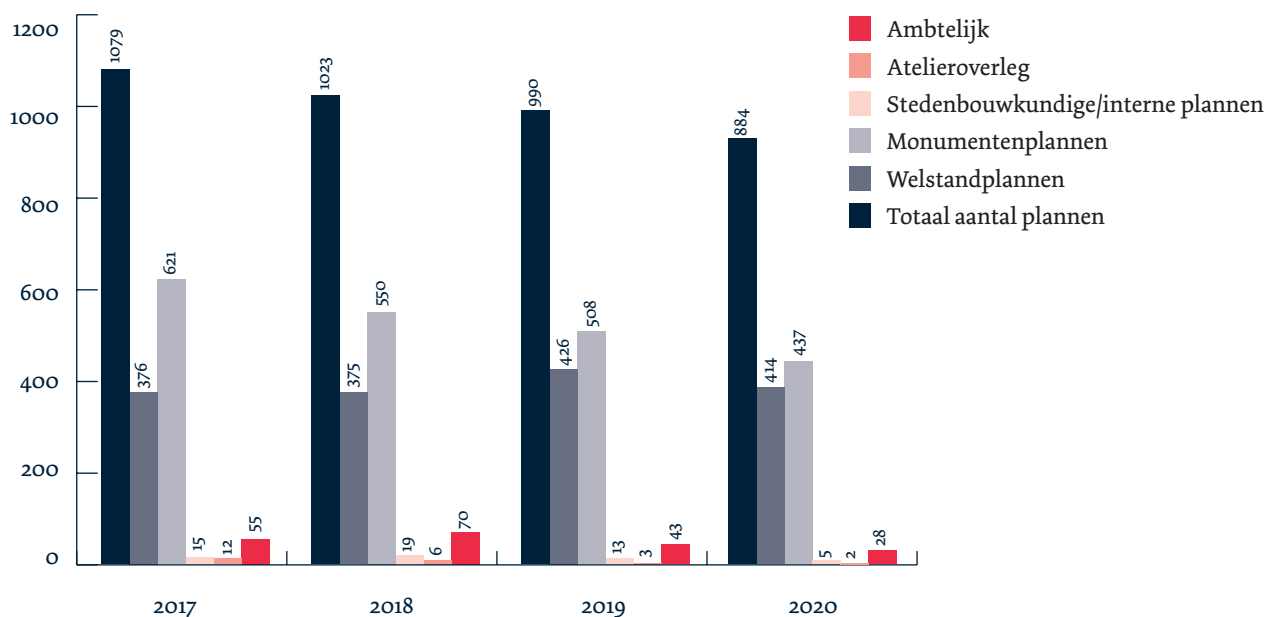
HOOFDSTUK 5

Aanvullende informatie en grafieken

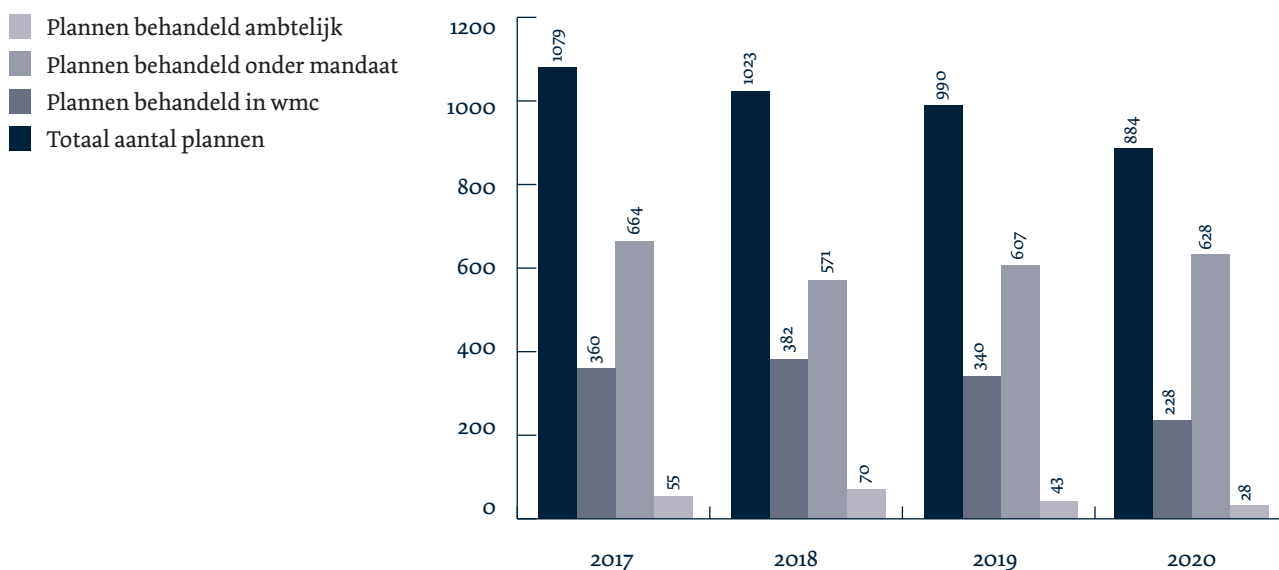
Tabel 1 Het aantal beoordelingen gedurende de periode 2017 t/m 2020

Verslagjaar	2017	2018	2019	2020
Totaal aantal beoordelingen	1079	1023	990	884
Waarvan welstandsplannen	376	375	426	414
Waarvan monumentenplannen	621	550	508	437
Waarvan Ambtelijk afgehandeld	55	70	43	28
Waarvan Atelieroverleg	12	9	3	2
Waarvan stedenbouwkundig / interne plannen	15	19	13	5
Totaal aantal beoordelingen	1079	1023	990	884
Waarvan in de commissie	360	382	340	228
Waarvan per mandaat	664	571	607	628
Waarvan ambtelijk	55	70	43	28

Grafiek 1a Totalen en verhouding tussen het aantal beoordelingen



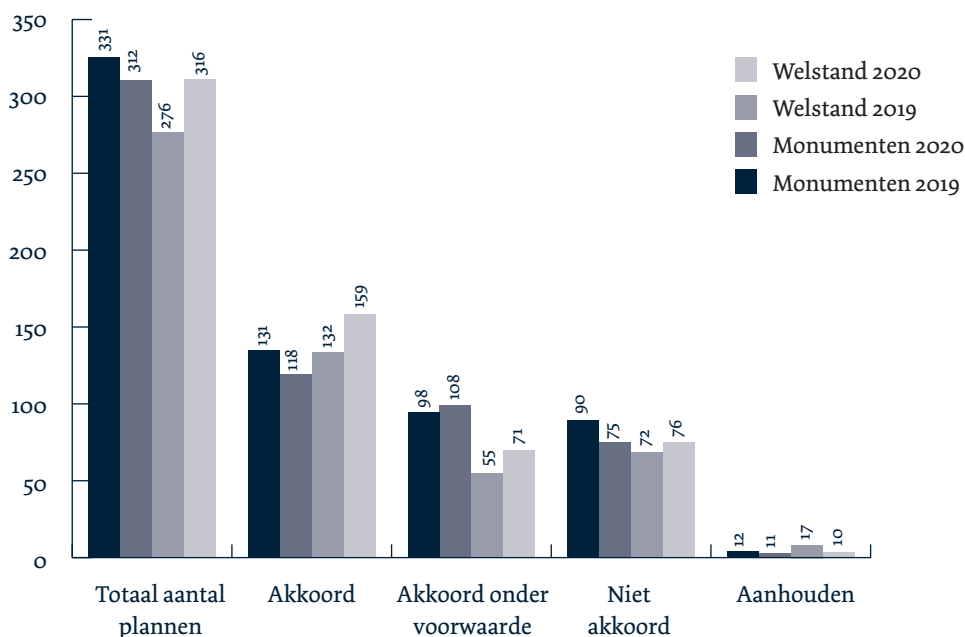
Grafiek 1b Totalen en verhouding tussen beoordeling in commissie, onder mandaat en ambtelijk



Tabel 2 Resultaten van de uitgebrachte adviezen onder mandaat 2019/2020

		Akkoord	Strijdig	Aanhouden	Totaal				
Welstandsplannen	2020	230	73%	76	24%	10	3%	316	100%
	2019	187	68%	72	26%	17	6%	276	100%
Monumentenplannen	2020	226	72%	75	24%	11	4%	312	100%
	2019	229	69%	90	27%	12	4%	331	100%
Totaal	2020	456	73%	151	24%	21	3%	628	100%
	2019	416	69%	162	27%	29	5%	607	100%
Toelichter en/of bouwplanoverleg								172	
Aantal vergaderingen								51	

Grafiek 2 Verhouding uitgebrachte adviezen onder mandaat 2019/2020

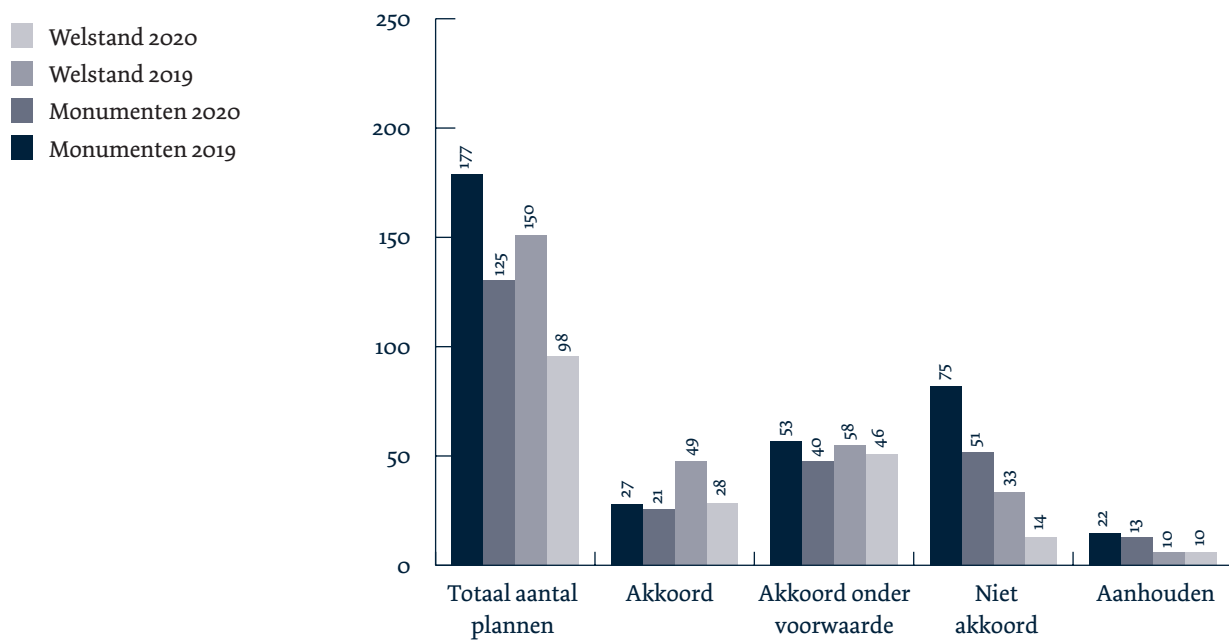


Tabel 3 Resultaten van de uitgebrachte adviezen in de WMC 2019/2020

		Akkoord		Strijdig		Aanhouden		Totaal		
Welstandsplannen	2019	107	71%	33	22%	10	7%	150	100%	
	2020	74	76%	14	14%	10	10%	98	100%	
Monumentenplannen	2019	80	45%	75	42%	22	12%	177	100%	
	2020	61	49%	51	41%	13	10%	125	100%	
Totaal	2019	187	57%	108	33%	32	10%	327	100%	
	2020	135	62%	65	28%	23	10%	228	100%	
Stedenbouwkundige / interne plannen	2019								13	
	2020								5	

Aantal vergaderingen	25
Toelichter en/of bouwplanoverleg	183
Andere vragen in commissie behandeld	3
Bezwaar; heroverweging eerder advies	5
Second opinion welstand	0
Atelieeroverleg	2

Grafiek 3 Verhouding uitgebrachte adviezen in de commissie 2019/2020





Memorabilia

HOOFDSTUK 6

Memorabilia

In het jaarverslag 2020 geen aanbevelingen in verband met het tot in 2021 lopende project WMC-Omgevingswet.

Na 40 jaar werkzaam te zijn geweest bij de gemeente Maastricht, waarvan 22 jaar als secretaris van de Welstand-/Monumentencommissie, ging Arthur Houben op 01-03-2020 met pensioen.

Adjunct-secretaris Ellen Snoeck volgt Arthur Houben op als secretaris.

Roy Korsten volgt Ellen Snoeck op als adjunct-secretaris.

Nick Ceulemans wordt bij besluit B&W 22-12-2020 voor zijn tweede termijn van drie jaar herbenoemd als architect-lid van de commissie.

Als gevolg van bezuinigingen op gemeentelijk budget (zie ook hoofdstuk 1) viel eind 2020 het besluit dat het aantal leden van de commissie wordt teruggebracht van zes naar vier leden. Vanaf 1 januari 2021 maken het burgerlid Meyke Houben en architect-lid Teo Bähler helaas geen deel meer uit van de commissie.

In 2020 verschenen als aanvulling op de welstandsnota Maatwerk in kwaliteit twee voorbeeldenboeken:

- Voorbeeldenboek reclame
- Voorbeeldenboek dakkapellen

Colofon

Uitgave

Jaarverslag 2020 van de Welstands-/Monumentencommissie Maastricht,
uitgebracht door de gemeente Maastricht

Teksten

Menno Homan

Beeldredactie

Ellen Snoeck

Fotografie

Fred Berghmans

Belvedere

Maastricht

Bart Akkerhuis

De Beyart

Croonenburo 5

Achter de Oude

Minderbroeders 1

Mathieu Bruls

Aylvalaan 17

Architecten

Gulikers Bouwkundig

Kiosk stadspark

Ontwerpburo

Grafische vormgeving

Annemarie Mans, gemeente Maastricht

Reprografie

Quickservicepunt - gemeente Maastricht

© Welstands-/Monumentencommissie, gemeente Maastricht

Alles in dit jaarverslag 2020 mag worden overgenomen met vermelding van de herkomst.

