

Bestemmingsplan De Beyart

Gemeente Maastricht

COLOFON

Opdrachtgever: De Beyart BV
IDN-nummer: NL.IMRO.0935.bpDeBeyart-
Versie: ow01
Status: ontwerp
Datum: 10 juni 2022
Projectnummer: VPA 2020.74

Regels



Inhoud

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten.....	12
2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Maatschappelijk - Woonzorgcomplex.....	13
Artikel 4 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie	16
Artikel 5 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie	18
3 Algemene regels	21
Artikel 6 Anti-dubbelregel	21
Artikel 7 Algemene bouwregels.....	21
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels.....	22
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 11 Algemene procedureregels	23
Artikel 12 Overige regels.....	23
4 Overgangs- en slotregels	24
Artikel 13 Overgangsrecht	24
Artikel 14 Slotregel	24
Bijlage 1 Inventarisatie Bestemmingsplan De Beyart	25



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "De Beyart" met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpDeBeyart-ow01 van de gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en/of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw vastgebouwd bouwwerk dat qua verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

1.6 additionele voorzieningen:

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; hieronder zijn in ieder geval begrepen plastieken, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken,abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes, voetgangersliften, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen, ondergrondse en bovengrondse stallingsvoorzieningen voor (brom-,snor- en motor-) fietsen, ondergrondse en bovengrondse afvalvoorzieningen en parkeervoorzieningen voor auto's, met uitzondering van parkeergarages.

1.7 antennebeleid:

het gemeentelijk antennebeleid, zoals verwoord in het door de raad d.d. 01.03.2009 vastgestelde document 'Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009'.

1.8 antenne-installatie:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 archeologische zone:

gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (in en binnen een straal van 50 meter om bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten alsmede het gebied binnen de tweede stadsmuur), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' (historische dorpskernen) of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur en buiten historische dorpskernen).

1.10 archeologisch onderzoek:

onderzoek waarbij de archeologische waarden van een locatie of object worden geïnventariseerd en in kaart worden gebracht, met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een archeologisch deskundige op het gebied van of namens de gemeente Maastricht.



1.11 archeologische zone a:

gebied met bepaalde archeologische waarde a, aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (in en binnen een straal van 50 meter om bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten alsmede het gebied binnen de eerste stadsmuur).

1.12 atelier:

werkplaats van een beeldend kunstenaar, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is toegestaan.

1.13 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.14 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding en/of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte/brutovloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.16 behoud ex situ:

het door of namens het bevoegd gezag verwijderen van gedocumenteerd archeologisch materiaal van de vindplaats, eventueel gevolgd door het behoud daarvan elders.

1.17 behoud in situ:

behoud van gedocumenteerd archeologisch materiaal op de vindplaats.

1.18 bekende archeologische vindplaats:

alle bij de gemeente bekende en geregistreerde archeologische vindplaatsen, waaronder ook de archeologische monumenten.

1.19 bestaand(e):

- a. bij bouwwerken: aanwezig c.q. in aanbouw op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- b. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.23 bodemverstoring:

alle effecten die het gevolg zijn van veranderingen van en/of aan de fysieke bodemkarakteristieken lager dan 0,40 m onder maaiveld, zoals door bouw-, aanleg en/of sloopwerkzaamheden.



1.24 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder en dat een maximale hoogte heeft van 3,5 meter. Bij bestaande bebouwing geldt de bouwhoogte van de bestaande bouwla(a)g(en) als maximale hoogte.

1.27 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.28 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.30 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.31 café:

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid (toetsing aan horecabeleid).

1.32 cafetaria/snackbar/fastfoodbedrijf:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwakalcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.33 cultureel erfgoed:

alle materiële getuigenissen uit het verleden die de samenleving van belang vindt om te conserveren, te onderzoeken, te presenteren en over te informeren.

1.34 cultuurhistorisch attentiegebied:

gebied, gekenmerkt door een samenhangende (ruimtelijke) cultuurhistorische en/of architectonische waarde.

1.35 cultuurhistorisch onderzoek:

onderzoek waarbij de algemene historische waarden, de ensemblewaarden, de architectuurhistorische waarden, de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie van een locatie of object worden geïnventariseerd en in kaart worden gebracht, met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een cultuurhistorisch en/of bouwhistorisch deskundige van of namens de gemeente Maastricht.



1.36 cultuurhistorische waardestelling:

een bestaande en/of toegekende samenhangende waardestelling op het gebied van algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, toegekend aan een zaak en/of object en/of gebied.

1.37 dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.38 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en, verhuren en leveren van goederen aan personen die, die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; hieronder worden niet begrepen smart-, head- en growshops. Hieronder worden mede begrepen galleries.

1.39 dominant bouwwerk:

bouwwerk met cultuurhistorische en/of architectonische waarden, waarvan zowel het interieur als het exterieur, zoals omschreven in de als bijlage 1 toegevoegde rapportage 'Inventarisatie Bestemmingsplan De Beyart' en in de als bijlage 2 toegevoegde rapportage 'Cultuurhistorische analyse Klooster De Beyart Maastricht' bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie'.

1.40 galerie:

tentoonstellings- en verkoopruimte voor kunst.

1.41 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.42 headshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor head-producten.

1.43 gastenverblijf:

verblijfsaccommodatie met overnachtingsmogelijkheid voor kortdurend verblijf van familieleden of andere naasten van zorgbehoevende bewoners, uitsluitend met het oog op het bieden van ondersteuning bij het zorg- of herstelproces.

1.44 gevelafwerking:

de kleurlagen op de gevel, het metsel- en voegwerk, de textuur en het patin.

1.45 grow-producten:

verzamelnaam voor producten welke gebruikt worden voor de kweek van hennep, zoals onder andere meststoffen, zaden, groeilampen, ventilatoren en lectuur.

1.46 growshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor grow-producten.

1.47 herbouw:

het opnieuw (op)bouwen van een gebouw op exact dezelfde locatie na bijvoorbeeld een calamiteit.



1.48 historisch relict:

objecten en structuren van vóór 1830, zoals kastelen, historische landhuizen, molens, kloosters, hoeves en vestingwerken.

1.49 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.50 horeca:

een bedrijf of instelling, gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

- a. het verstrekken van nachtverblijf;
- b. het verstrekken en/of bereiden van drank en/of etenswaren voor consumptie;
- c. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- d. discotheek/dancing.

De horecabedrijven worden als volgt onderverdeeld:

horeca categorie 1:

vorm van horeca binnen detailhandel, die qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar voor maximaal 25% van het vloeroppervlak overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en niet-alcoholische dranken worden verstrekt, zonder terrasvoorziening;

horeca categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant (zonder alcohol);

horeca categorie 3

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, restaurant met alcohol, juice- en healthbar;

horeca categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning);

horeca categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.51 huishouden:

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig en voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Bewoners van



wooneenheden (voor kamerverhuur) gezamenlijk worden hieronder niet begrepen.

1.52 interieur:

de binnenkant van een gebouw/bouwwerk, zijnde de zaken die door bestanddeelvorming en/of een hechte verbinding met het gebouw/bouwwerk, een onroerend karakter hebben.

1.53 kantoor:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben, dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek.

1.54 langzaam verkeer:

berijders van niet-motorvoertuigen (waaronder bromfietsen en gehandicaptenuvoertuigen), fietsers, voetgangers en geleiders/berijders van bijvoorbeeld een paard.

1.55 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, religieuze en recreatieve voorzieningen voor zover passend binnen de in dit plan toegelaten woonvormen.

1.56 nok:

het hoogste gedeelte van een dak met hellende vlakken, te weten waar beide hellende vlakken elkander snijden.

1.57 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten dienste van openbaar en semi-openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, riolering, rioolgemaal, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen.

1.58 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat niet als een bouwlaag wordt aangemerkt en maximaal 1,50 m. boven peil is gelegen, tenzij in de regels een andere maat is aangegeven.

1.59 ondergeschikt:

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

1.60 ondergeschikte kantooractiviteit:

een kantoorfunctie die deel uitmaakt van een bedrijfsmatige hoofdactiviteit en die in ruimtelijk en functioneel opzicht ondergeschikt is aan die hoofdactiviteit en waarbinnen hoofdzakelijk administratieve en representatieve werkzaamheden worden verricht ten behoeve van de hoofdactiviteit. Solitaire kantoorvestigingen worden hier niet onder begrepen.

1.61 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.62 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.



1.63 overkapping/carport:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.64 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.65 parkeernormen:

de in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zoals opgenomen in de door de raad vastgestelde 'Parkeernormen Maastricht 2021' (vastgesteld d.d. 19 oktober 2021 en in werking getreden op 2 december 2021), of diens rechtsopvolger.

1.66 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan en weg grenzen: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang of:
- b. in geval van bouwwerken boven een wateroppervlak: de gemiddelde maaiveldhoogte van de aanliggende oevers, of:
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.67 persoonlijke dienstverleningsfuncties:

functies gericht persoonlijke dienstverlening, zoals een kapper, pedicure, nagelstudio, wellness, wasserij, stomerij, schoonmaakdiensten of hiermee vergelijkbare functies.

1.68 publieksaantrekkende dienstverlening:

een met detailhandel vergelijkbare functie voor het verrichten van diensten van of ten behoeve van het publiek, zoals een uitzendbureau, bank, apotheek, postkantoor, reisbureau en naar aard daarmee gelijk te stellen functies.

1.69 seksbedrijf:

een voor het publiek toegankelijk gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte, is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Ook een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen. Seks- en of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming, zoals bedoeld, dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.70 smart-producten:

verzamelnaam voor producten met een sterk stimulerende werking. De betreffende producten zoals herbal, XTC, frisdranken met guarana, producten en efedrine en paddo's kunnen zijn samengesteld uit meerdere oppeppende psychotrope stoffen.

1.71 smartshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor smart-producten.

1.72 terras:

plek behorende bij een horecagelegenheid waar men buiten kan zitten.



1.73 verstoringsoppervlakte, projectgebied:

de omvang van de bodemverstoring respectievelijk de omvang van het gebied, welk gebied onderwerp is van een omgevingsvergunning voor het opheffen van het planologisch strijdig gebruik als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.74 waardevolle cultuurhistorische elementen:

objecten en bouwwerken, niet zijnde gebouwen, met cultuurhistorische waarde die bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie'.

1.75 waardevolle groenelementen:

karakteristieke elementen en patronen in het landschap alsmede sporen die de natuur en de mens in het landschap hebben achtergelaten met cultuurhistorische waarde, zoals bomen, struiken, hagen, holle wegen, grafheuvels, ondergrondse relictten, poelen, grachten en vijvers en welke bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie'.

1.76 wegverkeer:

verkeer dat over een weg plaatsvindt per auto, bus, fiets, bromfiets enzovoort.

1.77 winkelondersteunende horeca:

horeca in detailhandel die ondersteunend en ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en qua exploitatievorm en openingstijden aansluit bij winkelvoorzieningen en waar beperkte horecavoorzieningen aanwezig zijn, uitsluitend in de horecacategorieën 1 en 2.

1.78 wonen:

het gehuisvest zijn in een zorgwoning.

1.79 zendmast:

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.80 zolder:

ruimte(n) van aanzienlijke omvang in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

1.81 zorgwoning/-eenheid:

een geclusterde zelfstandige of onzelfstandige woning of wooneenheid die minimaal voldoet aan de bouwtechnische eisen van verzorgd wonen (waaronder rolstoel toe- en doorgankelijk) en die wordt bewoond door één huishouden, waarvan minimaal één persoon langdurige zorg ontvangt bij voorbeeld vanuit de Zorgverzekeringswet of een WLZ-indicatie met verblijf heeft waarbij verzilvering plaatsvindt middels VPT/MPT, of een Wmo-indicatie Beschermd wonen heeft of vanuit vergelijkbare wetgeving op het gebied van zorg aan huis, wanneer de termen WLZ en/of VPT/MPT vervangen worden vervangen door andere termen. Zorg is 24/7 aanwezig of ten minste gegarandeerd.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.5 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.



2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk - Woonzorgcomplex

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Woonzorgcomplex' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in zorgwoningen/-eenheden;
- b. het verlenen van zorg aan de bewoners van de zorgwoningen/-eenheden;
- c. in aard en omvang op de zorgfuncties zoals benoemd onder a. en b. afgestemde maatschappelijke voorzieningen;
- d. in aard en omvang op de zorgfuncties zoals benoemd onder a. en b. afgestemde persoonlijke dienstverleningsfuncties;
- e. aan de functies onder a. tot en met c. ondergeschikte horeca in de categorieën 1 tot en met 3;
- f. aan de functies onder c. en d. ondergeschikte detailhandel;
- g. gastenverblijf;
- h. een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)';
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument [*sba-rm*]' tevens voor de bescherming van het (de) op deze gronden aanwezige Rijksmonument(en);
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beschermd stadsgezicht' (swr - bs) tevens voor de bescherming van het beschermd stadsgezicht;
- k. algehele verkeersontsluiting van het woonzorgcomplex;
- l. collectieve tuinen en erven;
- m. groenvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Ten aanzien van het wonen in zorgwoningen/-eenheden als bedoeld in artikel 3 lid 1 sub a mogen binnen deze bestemming maximaal 375 zorgwoningen/-eenheden worden gerealiseerd;
- b. de onder a. bedoelde zorgwoningen/-eenheden mogen uitsluitend als huurwoningen worden gerealiseerd en gebruikt;
- c. ten behoeve van het onder artikel 3 lid 1 sub g bedoelde gastenverblijf mogen maximaal 7 kamers beschikbaar worden gesteld.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangeduide bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het aangegeven bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang te worden verzekerd, waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen;



- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' mag aanvullend op het bepaalde onder b. de bouwhoogte worden overschreden met maximaal 2,30 meter ten behoeve van het plaatsen van installaties op het dak.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, behoudens daar waar de bestaande erfafscheiding hoger is, waarbij geldt dat de bestaande hoogte de maximale hoogte is;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.2.4 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen zowel binnen als buiten de aangeduide bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.3 sub a ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 m, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 3 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:



- a. wonen, anders dan aangegeven in artikel 3 lid 1 sub a;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. guesthouse;
- d. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;
- e. hospes/hospita;
- f. arbeidsmigrantenhuisvesting.

3.5.2 Niet-woonzorgfuncties

De functies als bedoeld in artikel 3 lid 1 onder c. tot en met f. mogen uitsluitend op de begane grond worden uitgeoefend.



Artikel 4 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige archeologie.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden en de gevolgen hiervan aantoonbaar, op grond van een archeologisch onderzoek, niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal dan wel door het bevoegd gezag is aangegeven dat er een preventief archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd en op basis hiervan een beslissing is genomen over het behoud van archeologische resten in situ dan wel ex situ.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. werken of werkzaamheden met een bodemversturende werking op een grotere diepte dan 0,40 meter onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen, alsmede het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van een boomgaard;
- h. het scheuren van grasland;
- i. werken die leiden tot inklinking van de bodem, voor zover dit aantoonbaar leidt tot verstoring van het archeologisch bodemarchief in situ.

Voor zover geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwwerken is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op bouwwerken.

4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk af te breken, indien dit een bodemversturende werking op een grotere diepte dan 0,40



meter onder maaiveld tot gevolg heeft, met dien verstande dat tevens het bepaald in artikel 4 lid 4.1 van toepassing is.

4.4.1 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 4 lid 2, artikel 4 lid 3 en artikel 4 lid 4 is niet noodzakelijk indien er geen verstoring van archeologisch materiaal plaatsvindt. Er vindt geen verstoring van archeologisch materiaal plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,40 meter onder maaiveld, en/of;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid, en/of;
- c. binnen de archeologische zone c het projectgebied (de totale oppervlakte van de werkzaamheden) kleiner is dan 2.500 m², en/of;
- d. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

4.4.2 Archeologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager verplichten een archeologisch onderzoek aan te leveren.

4.4.3 Wijze van uitvoering en begeleiding door een deskundige

Voor zover de bouw-, aanleg- en/of sloopwerkzaamheden dan wel de gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van uitvoering;
- b. de verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologie, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' deze aanduiding geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch rapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.



Artikel 5 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

5.1.2 Onderverdeling

De voor 'Waarde – Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed, waarbij het onder a. tot en met d. genoemde erfgoed overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening de status heeft van gemeentelijk monument, een en ander conform het bepaalde in de als bijlage 1 opgenomen 'Inventarisatie Bestemmingsplan De Beyart':

- a. 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk' [sba – db]: zowel het interieur als het exterieur van het ter plaatse aanwezige bouwwerk wordt beschermd;
- b. 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element' [sba – ce];
- c. 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement' (swr – ge);
- d. 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied' (swr – ca);
- e. 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' [sba – rm].

5.1.3 Cultuurhistorisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager verplichten om een cultuurhistorisch onderzoek aan te leveren.

5.1.4 Maatregelen

Voor zover de omgevingsvergunning voor bouw-, aanleg- en/of sloopwerkzaamheden kan leiden tot een verandering of aantasting van een gemeentelijk monument kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de cultuurhistorische waarde van het betreffende monument kan worden behouden.

5.1.5 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en Wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 5 lid 1.2 onder a. tot en met d. alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied zoals bedoeld in artikel 5 lid 1.2 sub e mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bestaande cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
- c. de bouwplannen niet strijdig zijn met de waardstelling en richtlijnen zoals omschreven in de als bijlage 1 opgenomen 'Inventarisatie Bestemmingsplan De Beyart',



en met dien verstande dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn een cultuurhistorisch onderzoek te eisen ter onderbouwing van het bepaalde onder lid b. en c.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Hoofdregel

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 5 lid 1.2 onder a. tot en met d., is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van dominante en kenmerkende bouwwerken, waaronder begrepen het interieur van dominante bouwwerken, alsmede alle detaillering en gevelafwerking;
- b. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van waardevolle cultuurhistorische elementen;
- c. het vellen, rooien, afgraven of anderszins aantasten van waardevolle groenelementen.

5.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 5 lid 3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden waarvan op basis van cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat deze geen aantasting van de cultuurhistorische waarde tot gevolg hebben dan wel die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van ondergeschikte betekenis zijn.

5.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.4.1 Gemeentelijke monumenten

Het is verboden om gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 5 lid 1.2 onder a. tot en met d. geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning. Bovendien is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning sloopwerkzaamheden te verrichten in de omgeving van een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 5 lid 1.2 onder a. tot en met d. die kunnen leiden tot een aantasting van dat gemeentelijk monument.

5.4.2 Cultuurhistorische attentiegebieden

In cultuurhistorisch attentiegebieden zoals bedoeld in artikel 5 lid 1.2 sub e is het verboden om de oorspronkelijke hoofdbouwmassa en/of oorspronkelijke – al dan niet vrijstaande – bijgebouwen (het stedenbouwkundige grondplan) geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

5.4.3 Wijze van slopen en begeleiding door een deskundige

Voor zover de sloopwerkzaamheden of de gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een aantasting van gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
- b. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van cultuurhistorie en/of bouwhistorie, die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. de verplichting tot het aanleveren van een documentatie in de vorm van een bouwhistorische rapportage met fotomateriaal en opmetingstekening.



5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element', 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement' en 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied' deze aanduiding geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.



3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden tot een bouwdiepte van één bouwlaag; direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw en/of het ondergronds bouwen dieper dan één bouwlaag, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

7.2 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

7.3 Waardevolle binnenterreinen

- a. Op waardevolle binnenterreinen, aangeduid door middel van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-binnenterrein [*sba-bt*]', mag niet worden gebouwd, behoudens herbouw van ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande bouwwerken.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. indien de waarde van het onbebouwde binnenterrein, gelet op het groene karakter, de stedenbouwkundige waarde of bouwhistorische waarde van omliggende bebouwing, niet in het geding is.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens te gebruiken in strijd met de bepalingen in deze regels. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;



- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops;
- c. het gebruik voor wonen, anders dan in zorgwoningen.

8.2 Parkeerregels

8.2.1 Parkeerregel bij bouwen en gebruikswijzigingen

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

8.2.2 Voldoende parkeergelegenheid

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan de in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zoals opgenomen in de door de raad vastgestelde 'Parkeernormen Maastricht 2021' (vastgesteld d.d. 19 oktober 2021 en in werking getreden op 2 december 2021), met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden.

Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer bij bouwen en functiewijzigingen aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 meter.
- f. van deze regels en toestaan dat antennemasten en zendmasten worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 50 meter;
 2. er wordt voldaan aan het gemeentelijk antennebeleid.
- g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.



Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijziging bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Deze overschrijding mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;
- c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders;
- e. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

11.2 Wijzigingen

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door burgemeester en wethouders is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Verwijzing naar wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduïd op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan.



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij het bestemmingsplan De Beyart.



Bijlage 1 Inventarisatie Bestemmingsplan De Beyart



Inventarisatie

Bestemmingsplan De Beyart

Februari 2022



Gemeente Maastricht

Inhoudsopgave

1	Toelichting	4
1.1	Inleiding en systematiek	4

2	Algemene richtlijnen	5
2.1	Algemene richtlijnen voor onderhoud en herstel (restauratie) van dominante en kenmerkende bouwwerken alsmede voor waardevolle cultuurhistorische elementen	5
2.2	Algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen van waardevolle groenelementen	6
2.3	Algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden	7

3	Inventarisatie en specifieke richtlijnen	8
3.1	Inventarisatie en specifieke richtlijnen dominante en kenmerkende bouwwerken	8
3.2	Inventarisatie en specifieke richtlijnen cultuurhistorische attentiegebieden	
3.3	Inventarisatie en specifieke richtlijnen waardevolle cultuurhistorische elementen	
3.4	Inventarisatie en specifieke richtlijnen waardevolle groenelementen	

1 Toelichting

1.1 Inleiding en systematiek

Het voorliggende deelrapport *Inventarisatie* vormt een van de drie onderleggers die ten doel hebben het cultureel erfgoed van De Beyart, goed gemotiveerd en gedocumenteerd, planologisch te beschermen (zie hiervoor de toelichting en de regels van dit bestemmingsplan)

Het is van belang om rekening te houden met de wettelijke verplichtingen, zoals vermeld in de wet Ruimtelijke Ordening en zoals vastgesteld door jurisprudentie. De voornaamste bepaling hierbij is de verplichting om iedere beslissing of aanbeveling goed te motiveren. Om aan deze eisen te voldoen is het noodzakelijk gebleken om het onderzoek op te delen in een drietal onderleggers die respectievelijk inzoomen op macro-niveau, micro-niveau en ondergronds niveau. Dit resulteert in een onderbouwing in drie deelrapporten *ruimtelijke karakteristiek*, *Inventarisatie*, en *Archeologie* waarin de waarden en verwachtingen zijn beschreven.

Deze worden vertaald in een beheer- en sturingskaart voor een analoge verbeelding. De juridische consequenties worden vervolgens in de planverbeelding vastgelegd. De beheer- en sturingskaart zelf heeft geen formele status, maar dient als extra visueel hulpmiddel.

Macro-niveau

Het deelrapport *Ruimtelijke karakteristiek* behandelt het gebied De Beyart op stedenbouwkundig niveau. Hierin wordt een aantal thema's behandeld (waaronder infrastructuur, groen, bebouwing, verkaveling) dat samen het karakter van het bestemmingsplangebied bepaalt. Ook de beeldkwaliteit is in kaart gebracht. Het rapport *Ruimtelijke karakteristiek* dient ter motivering voor de planologische bescherming van De Beyart. Daarnaast kan het worden aangewend als instrument en inspiratiebron voor het beheer en de verdere ontwikkeling van het gebied.

Micro-niveau

Het deelrapport *Inventarisatie* behandelt het bestemmingsplangebied De Beyart op object- en structuurniveau. Het rapport dient als motivering voor de planologische bescherming van behoudenswaardige panden, complexen, objecten, structuren en groenelementen. Omdat niet alleen het pand, maar ook de directe omgeving van belang is ook deze bij het behoud van de specifieke karakteristiek meegenomen in de beschrijving. Door de toevoeging van zowel algemene als specifieke richtlijnen kan het worden toegepast als instrument voor het beheer en de ontwikkeling op pand- of objectniveau en op structuurniveau. Het deelrapport *Inventarisatie* is van belang bij de beoordeling van de omgevingsvergunning met de activiteit bouwen, slopen en/of aanleggen en bij de ontwikkeling van bouwplannen.

Ondergronds niveau

Het deelrapport *Archeologie* heeft betrekking op het bodemarchief. Dit rapport fungeert als motivering van de planologische bescherming van de ondergrondse behoudenswaardigheden. Het rapport dient te worden geraadpleegd bij beslissingen op stedenbouwkundig niveau, bij de behandeling van ontheffingsprocedures en projectbesluiten en bij de beoordeling van de omgevingsvergunning met de activiteit bouwen, slopen en/of aanleggen.

Elk rapport moet worden beschouwd als een op zichzelf staand product en behelst enkele specifieke toepassingsmogelijkheden. Niettemin moeten deze drie rapporten die samen het MPE De Beyart inhoud geven, als één totaalonderzoek worden beschouwd. Vandaar dat ze als onderdeel van het bestemmingsplan in de inspraak worden gebracht en de bijbehorende procedures zullen doorlopen.

2 Algemene richtlijnen

2.1 Algemene richtlijnen voor onderhoud, restauratie, wijziging en herbestemming van dominante en kenmerkende bouwwerken alsmede voor waardevolle cultuurhistorische elementen

De algemene uitgangspunten voor werkzaamheden aan cultuurhistorisch erfgoed zijn hieronder weergegeven. Of het nu een restauratie betreft, het aanpassen aan de huidige gebruikseisen of een herontwikkeling ten behoeve van toekomstig ander gebruik, de uitgangspunten welke hieronder staan beschreven moeten altijd een leidende rol spelen in het denkproces van omgang met cultureel erfgoed. Indien met gemotiveerde redenen voor vernieuwing en herontwikkeling wordt gekozen, dient dit eveneens te gebeuren vanuit deze cultuurhistorische randvoorwaarden.

Behoud gaat voor vernieuwen

Historische constructies, structuren en bouwmaterialen geven een pand belangrijke monumentale en historische waarde. Door de aanwezigheid hiervan is de geschiedenis en ontwikkeling van het monument afleesbaar. Vervangen of wijzigen van de bestaande constructies, structuren, materialen, details en indien van toepassing waardevolle interieuronderdelen gaan ten koste van de bouw- en cultuurhistorische waarde. Daarom dienen deze waarden gerespecteerd te worden.

Behoud door zorgvuldig ontwikkelen en vernieuwen

Toevoegingen dienen tot stand te komen op, in of bij de minst kwetsbare plekken van het beschermde pand. Een eigentijds ontwerp heeft hierbij de voorkeur, waarbij moderne materialen mogelijk zijn, mits passend bij de bestaande textuur en het kleurengamma. Dergelijke ingrepen dienen zorgvuldig te worden afgewogen en terughoudend worden vormgegeven.

Veranderingen of toevoegingen dienen bij voorkeur reversibel te zijn. Dit wil zeggen dat deze ooit weer ongedaan gemaakt kunnen worden zonder de monumentale waarden aan te tasten. De toe te passen technieken mogen geen mechanische, fysische of chemische schade toebrengen aan een monument.

Structuren eerbiedigen

Externe hoofdstructuren moeten gerespecteerd worden; dit geldt voor de voor- en achtergevelrooilijnen en de herkenbaarheid van bouwvolumes, zoals achterhuizen, schuren, koetshuizen en tuinhuisen.

Ook de interne structuur dient zoveel mogelijk in tact te blijven. Ingrepen in de structuur dienen te gebeuren met de grootst mogelijke zorgvuldigheid, waarbij optimaal aansluiting gezocht wordt bij het oorspronkelijke concept. Ingrepen moeten zodanig uitgevoerd worden, dat de oorspronkelijke structuur herkenbaar blijft.

Respect voor historisch materiaal

Alvorens tot vervanging van historisch materiaal over te gaan moet eerst onderzocht worden of bij het bestaande materiaal in slechte staat technisch herstel mogelijk is. Bij noodzakelijke vervanging van historisch materiaal wordt tot op detailniveau uitgegaan van gelijksoortig materiaalgebruik conform bestaande toestand. Indien dit niet mogelijk blijkt dient aansluiting gezocht te worden bij de historische materialen en substanties.

Respect voor authenticiteit

Bij restauratie moet men de historische gelaagdheid en de afleesbaarheid van het verleden in vormgeving, constructie en materiaalgebruik respecteren. Het transformatieproces, door verandering van het gebruik of functie, dat een gebouw door de tijd heen ondergaat, heeft historische waarde. Een monument ontleent ondermeer zijn waarde aan de bouwgeschiedenis.

Indien het oorspronkelijke materiaal reeds volledig verloren is gegaan wordt niet gepleit voor reconstructie, maar voor een eigentijds ontwerp zodat de geschiedenis in afleesbaar blijft.

Respect voor details

De kwaliteit van een monument wordt vaak bepaald door de aanwezigheid van historische bouwdetails. De oorspronkelijke detaillering in de vorm van voegwerk, gevelafwerking, decoraties, metselpatronen, roedeverdelingen in vensters, et cetera dient optimaal gerespecteerd te worden. Indien er sprake is van eigentijdse interventies, dient de detaillering qua maat en schaal in overeenstemming te zijn met het historische karakter van het pand.

Afweging bij sloop

Indien in uitzonderlijke gevallen ondanks de monumentale waarden toch sprake is van een afweging tot gehele of gedeeltelijke sloop van een rijksmonument of een gemeentelijk monument in het Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE) dient een zorgvuldige belangenafweging plaats te vinden.

Dit wil zeggen dat bij de planvorming het volgende vereist is:

- een gefundeerde onderbouwing dat behoud niet mogelijk is (technisch en ruimtelijk).
- documentatie van de te slopen onderdelen in de vorm van een bouwhistorische rapportage met fotomateriaal en opmetingstekeningen.

Archeologische toets bij graafwerkzaamheden

Indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm is een toets, of een nader archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden, verplicht indien:

- de ingreep gelegen is binnen een straal van 50 meter van een bekende vindplaats of historisch relict, omdat hierbinnen de kans groot is aanvullende informatie hierover aan te treffen (archeologische zone A)
- de ingreep gelegen is binnen de eerste stadsmuur (de zero-tolerance-zone ofwel archeologische zone A).
- De ingreep gelegen is binnen:
 - de eerste en tweede stadsmuur of binnen een historische dorpskern en een omvang heeft van minimaal 250 m² (archeologische zone B)
 - het buitengebied en een omvang heeft van minimaal 2500 m² (archeologische zone C)

Gebrekenrapport, bouwtechnisch rapport en/of cultuurhistorisch rapport (met bouwhistorisch onderzoek)

Indien de bouwkundige en/of monumentale kwaliteit van het object vooraf niet bekend is, kan het zijn dat bij de planbeoordeling een onderbouwing hiervan wordt vereist. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de indieningseisen van de vergunning en de planregels van het bestemmingsplan.

Zorgvuldigheid tijdens uitvoering werkzaamheden

Historisch waardevolle elementen moeten tijdens restauratie- en verbouwwerkzaamheden afdoende beschermd worden tegen beschadigingen.

Indien tijdens de uitvoering van vergunde werkzaamheden historische onderdelen (zowel wanneer dit archeologische elementen als bouwhistorische elementen betreft) te voorschijn komen waarvan het bestaan voordien niet bekend was, is de vergunninghouder verplicht dit te melden bij de gemeente Maastricht.

2.2 Algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen van waardevolle groenelementen

- Behoud gaat vóór vernieuwen, vervangen of wijzigen. Indien toch voor vernieuwing, vervanging of wijziging wordt gekozen vanwege bijvoorbeeld afsterven of ziekte, dient dit te geschieden vanuit deze cultuurhistorische randvoorwaarden. De karakteristieke elementen en patronen in het landschap alsmede de sporen die de natuur en de mens in het landschap hebben achtergelaten, moet men zoveel mogelijk intact laten en het uiterlijk daarvan zoveel mogelijk behouden, respecteren en zo mogelijk versterken.

- Bij onderhoud en/of verandering moet men de plaatsing, vorm, groeiwijze, omvang en structuur respecteren. Er dient zoveel mogelijk aansluiting gezocht te worden bij de omgevingsarchitectuur en de cultuurhistorische karakteristiek.
- Bij herplant of nieuwe beplanting dient uitgegaan te worden van de oorspronkelijke soort, tenzij deskundig advies anders uitwijst.
- Geen schade in algemene zin mag worden toegebracht aan het waardevol groenelement alsmede moeten snoei- en onderhoudswerkzaamheden en/of het gebruik van bestrijdingsmiddelen, dusdanig uitgevoerd worden dat geen blijvende schade wordt toegebracht aan het waardevol groenelement.
- Bebouwing, aanleggen of slopen binnen, bij, op of aan een waardevol groenelement is alleen mogelijk indien de bestaande karakteristieken qua maat, schaal, materiaal en kleur gehandhaafd blijven.

2.3 Algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en beschermde stadsgezichten

- Bij vernieuwing, vervanging of wijziging dient dit te geschieden vanuit deze cultuurhistorische randvoorwaarden en bij voorkeur middels een eigentijds ontwerp, afgestemd op de omgeving. De historisch gegroeide en stedenbouwkundige structuur, inclusief de openbare ruimte en groenstructuren, moet men zoveel mogelijk intact laten en de ruimtelijke samenhang daarvan zoveel mogelijk behouden, respecteren en zo mogelijk versterken.
- Bij onderhoud en/ of verandering moet men het oorspronkelijk stedenbouwkundig concept respecteren. Hierbij dient rekening gehouden te worden met oorspronkelijke en/of bestaande rooilijnen, bouwmassa's, hoogten, bebouwingseenheden, kapvormen, situering, openingen in de gevelwand, parcelering, groenstructuren enz.
- Wijzigingen in het cultuurhistorisch attentiegebied of het beschermd stadsgezicht moeten afgestemd zijn op de schaal en maat van de historische karakteristiek en het architectonisch idioom. Gevel- en raamindeling, kleur- en materiaalgebruik alsmede de textuur en de korrelgrootte van de vernieuwing dienen afgestemd te zijn op de omgeving.
- Bij de inrichting van de openbare ruimte dient men rekening te houden met waardevolle details zoals bijvoorbeeld straatmeubilair, terreinafscheidingen, bestratingsmateriaal en beeldbepalende bomen of hagen.
- Bij sloop van niet nader gewaardeerde panden, dient een cultuurhistorische verkenning te worden uitgevoerd, om vast te kunnen stellen of er niet eerder opgemerkte cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en om de juiste afweging tot besluit tot sloop te kunnen maken.

3 Inventarisatie en specifieke richtlijnen

3.1 Inventarisatie en specifieke richtlijnen dominante en kenmerkende bouwwerken

ADRES	Brusselsestraat 38 6211 PG Maastricht
-------	--

GEGEVENS	Objectnaam: klooster De Beyart Oorspronkelijke functie: klooster van de Broeders van de Onbevleete Ontvangenis Huidige functie: klooster en verpleeghuis
----------	--

STATUS	Dominant bouwwerk (kloostercomplex excl. nieuwe vleugel op plek van kapel en excl. rijksmonumenten Lydwinahuis en ruïne Dal van Josephat)
--------	---

FOTO'S



De Beyart vanuit de lucht gezien



De westgevel van de westelijke vleugel



De zuidgevel van de noordelijke vleugel



De noordgevel van de noordelijke vleugel



De oostgevel van de oostelijke vleugel



Oorspronkelijk raam in de oostelijke gevel



De zuidelijke gevel van de 19^e-eeuwse zuidvleugel



De stichtingsteen uit 1894



De zuidelijke vleugel naar ontwerp van Boosten



Noordgevel van de zuidelijke vleugel

OMSCHRIJVING

Inleiding

Het klooster van de Broeders van de Onbevleete Ontvangenis, ook wel De Beyart, is gebouwd omstreeks 1895, op het terrein van een ouder klooster, het 'Dal van Josaphat'. Dat klooster van de Zusters Franciscanessen van Peer werd eind vijftiende eeuw gebouwd en in de loop der eeuwen zwaar beschadigd door verschillende oorlogsbelegeringen. Het werd in 1796 opgeheven door de Fransen. De gebouwen raakten sterk in verval en werden grotendeels afgebroken. Het nieuwe klooster van de Broeders, naar ontwerp van architect Faber, had een onregelmatige plattegrond met aan de oostzijde een gesloten carrévorm en aan de westzijde een open E-vorm. De zuidelijke vleugel raakte zwaar beschadigd tijdens een oorlogsbombardement en werd herbouwd naar ontwerp van Alphons Boosten & Witteveen. De rijk vormgegeven neogotische kapel werd in 1980 afgebroken en vervangen door nieuwbouw.

Beschrijving

Van het laatnegentiende-eeuwse kloostercomplex resteert de oostelijke gesloten carré, waarvan de noordelijke vleugel in westelijke richting uitsteekt. De oude kapel is in de late twintigste eeuw vervangen door nieuwbouw, die niet beschermenswaardig is. Aan de zuidzijde is een vleugel gebouwd naar ontwerp van de architecten Boosten en Witteveen, die later besproken zal worden.

De negentiende-eeuwse buitengevels kenmerken zich door eenzelfde ritmiek. De architectuur kent een gradatie in de rijkdom van vormentaal. De westelijke gevel van de westelijke vleugel werd het rijkst vormgegeven, omdat de neogotische kapel hier tegenaan gebouwd was, gevolgd door de buitengevels van de noordelijke vleugel. De gevels van de oostelijke en zuidelijke vleugel, die van oudsher niet erg in het zicht lagen, zijn beduidend soberder vormgegeven.

De westvleugel is drie bouwlagen hoog en wordt gedekt door een zadeldak, gedekt met leien, waarin zes oorspronkelijke kleine dakkapelletjes met een dakspits zijn opgenomen. De gevel is opgetrokken in baksteen met horizontale zandstenen banden. De westelijke gevel heeft aan weerszijden van het haaks geplaatste twintigste-eeuwse bouwvolume zes gevelassen. Hiervan zijn de middelste twee breder dan de buitenste. De vensters van de begane grond en eerste verdieping hebben een segmentboogbeëindiging en een hardstenen onderdorpel, die in het flankerende muurwerk doorloopt als een horizontale lijst. De dagkanten zijn geprofileerd en de spaarboogvelden van de begane grond zijn voorzien van siermetselwerk. De brede begane grondvensters hebben twee gemetselde tussenstijlen. In de tweede travee vanaf het noorden van de noordelijke helft van de gevel is een toegang met een vernieuwde deur met bovenlicht. Boven de begane grond is een geprofileerde horizontale hardstenen lijst, die tevens als onderdorpel dient. Tussen de verdiepingsvensters zijn gemetselde pilasters op zandstenen basementen en op decoratieve kraagstenen die onder de hardstenen lijst uitsteken. Op de verdieping zijn omstreeks 1980 alle ramen vernieuwd, waarbij voor een afwijkende indeling is gekozen met een brede, dichte middenstrook, in verband met een later aangebrachte tussenverdieping. Op de tweede verdieping is per travee een serie geschakelde rechthoekige vensters, drie bij de smalle traveeën en vijf bij de brede traveeën. Ze hebben hardstenen onder- en bovendorpels en geprofileerde tussenstijlen. De gevel wordt afgesloten door een decoratieve gemetselde lijst van gotische spitsbogen met daarboven een tandlijst.

De zuidelijke gevel van de noordelijke vleugel heeft eenzelfde vormgeving. Deze gevel is zeven traveeën breed, waarbij alle traveeën dezelfde breedte hebben. De derde travee van rechts werd uitgevoerd met risalerend muurwerk en een Vlaamse gevel met siermetselwerk en hardstenen afdekplaten. In de meest oostelijke travee is op de begane grond een toegang met een driedelig hardstenen bovenlicht met glas-in-lood en een dubbele houten deur. Ook in deze gevel zijn meerdere ramen vervangen of aangepast. In de Vlaamse gevel is een zeslichtsvenster met hardstenen tussenstijlen opgenomen, onder een gemetselde segmentboog. Tussen de derde en vierde travee van links is op de begane grond een kruis opgehangen, met daaronder een hardstenen stichtingssteen met de tekst *“J.M.J.V. Deze steen is gelegd door den algemeenen overste Br. Ildefonsus, den 24en mei 1894, onder de bescherming van den H.Maagd Maria zonder vlek ontvangen.”* Deze steen is afkomstig uit de zijgevel van de afgebroken kloosterkapel.

De noordelijke gevel van de noordelijke vleugel is vier bouwlagen hoog door een verloop in het terrein en is veertien traveeën breed. In het voorste dakvlak zijn twee dakvensters en nog vier oorspronkelijke dakkapelletjes met een dakspits aanwezig. De vormgeving sluit aan op die van de zuidelijke gevel, maar de gemetselde pilasters op de tweede en derde verdieping zijn minder rijk gedecoreerd en kraagstenen ontbreken. De vijfde travee vanaf rechts werd uitgevoerd met risalerend muurwerk en een Vlaamse gevel, die dezelfde vormgeving heeft als die in de zuidelijke gevel.

In de zesde en tiende travee vanaf rechts is op de begane grond een toegang, met vernieuwde deuren. In de twee meest linker traveeën zijn poorten; één met een originele dubbele rechthoekige deur en één met een originele tweedelige rondboogpoort met smeedijzeren beslag.

De oostelijke vleugel is negentien traveeën breed en wordt gedekt door een zadeldak. De twee traveeën op iedere hoek worden bekroond door een topgevel en links van het midden is de travee uitgevoerd met risalerend muurwerk en een Vlaamse gevel. In het

voorstedakvlak zijn nog vijf originele dakkapellen met een dakspits aanwezig. Er is sprake van een souterrain en daarboven drie bouwlagen. De gevel heeft op het souterrain-, begane grond- en op eerste verdiepniveau segmentboogvormige vensters met de originele houten ramen met bovenlicht en geprofileerde middenstijl. In de spaarboogvelden is siermetselwerk aangebracht. De vensters worden gekoppeld door in het muurwerk doorlopende hardstenen onderdorpels. De vensters in de twee traveeën onder de Vlaamse gevel verspringen qua hoogte in de gevel omdat hier een trappenhuis achter schuilgaat. Op de begane grond is hier een secundaire toegang met vernieuwde deur, met rechts daarvan een gemetseld tweelichtvenster met glas-in-lood. Op de tweede verdieping zijn per travee twee gekoppelde rechthoekige vensters. De gevel wordt afgesloten door dezelfde gemetselde lijst met gotische bogen als de andere buitengevels. De zuidelijke vleugel bestaat uit twee bouwvolumes. Het rechter deel van de zuidgevel van de zuidelijke vleugel stamt uit 1895 en komt qua vormgeving overeen met de andere buitengevels. Er is sprake van een souterrain met daarboven drie verdiepingen. De gevel is acht traveeën breed en in onregelmatige vlakken verdeeld door gemetselde lisenen. Op de begane grond en eerste verdieping zijn hoge vensters met hardstenen onderdorpels, gemetselde segmentbogen en siermetselwerk in de spaarboogvelden. Ze hebben de originele houten drievoudige ramen met bovenlichten en geprofileerde stijlen, behalve de ramen van de derde travee van rechts, die slechts tweedelige ramen hebben. Op de tweede verdieping zijn er per travee twee rechthoekige vensters met doorlopende hardstenen dorpels. De gevel wordt afgesloten door een gemetselde tandlijst.

Het westelijke bouwvolume aan de zuidzijde is ontworpen door A. Boosten en gebouwd in 1952. De vleugel is opgebouwd in vier bouwlagen onder een zadeldak dat gedekt is met leien en aan de zuidzijde voorzien is van één rij en aan de noordzijde van twee rijen dakkapellen boven elkaar. De hoogte van de bouwlagen neemt per twee verdiepingen af. De vleugel bestaat uit een blok dat eindigt in twee puntvormige topgevels en een aanbouw aan de achterzijde, die een overgangszone vormt tussen het nieuwe deel en het oude deel. De gevels zijn opgemetseld met rode bakstenen met metselwerk in kruisverband. Aan het dak bevindt zich een tufstenen goot. De vleugel staat op een gemetselde plint, die afgesloten wordt door een hardstenen cordonlijst. Het metselwerk van de plint is gevoegd met een terugliggende voeg, terwijl het overige deel van de gevels een geknipte voeg heeft. De gevels worden bij de eerste bouwlaag geleed door tufstenen banden. Ter hoogte van de terugliggende ingangspartij in de achtergevel maken de banden een knik en lopen naar binnen. Bij de buitenste twee gevelvlakken liggen de vensters verder uit elkaar dan bij het middelste gevelvlak. De vensters hebben een rechthoekige vorm en zijn in de eerste twee bouwlagen hoger dan de vensters van de bovenste twee bouwlagen. Alle vensters hebben een tufstenen geprofileerde omlijsting met daarboven een strek. Tussen het tweede en derde gevelvlak bevindt zich een smalle rij vensters. De westgevel heeft een puntvormige top en twee vensterassen. In de linker vensteras bevindt zich de ingangspartij die te bereiken is via een bordestrap met bakstenen balustrade. De entree heeft een tufstenen omlijsting en is voorzien van dubbele houten paneeldeuren. Boven de entree bevindt zich een liggend horizontaal venster met stalen raam met roede-verdeling. Boven in de gevel bevindt zich boven de linker vensteras nog een rond venster met stalen ramen met roede-verdeling. Helemaal boven in de top is een kruis bevestigd. Ook de zuidgevel bestaat, net als de noordgevel, uit drie gevelvlakken verdeeld door de hemelwaterafvoeren. De zuidgevel heeft echter elf vensterassen. Het linker gevelvlak heeft drie vensterassen en de overige gevelvlakken hebben vier vensterassen. Elk gevelvlak heeft een andere verdeling van de vensters, maar de vensters zijn dezelfde als die in de overige gevels. Ook in de zuidgevel zijn de vensters in de eerste twee bouwlagen hoger dan de overige vensters. Naast de grote rechthoekige vensters bevindt zich een aantal kleine smalle vensters in de achtergevel. In het midden van het middelste gevelvlak bevindt zich de terugliggende rondboogvormige entree met een tongewelf. De entree heeft twee grote houten deuren, opgebouwd uit cassetten en is bereikbaar via een bordestrap. De oostgevel is eveneens puntvormig, maar heeft een andere indeling dan de rechterzijgevel. De indeling is asymmetrisch. De rechter travee heeft een ingangspartij met daarboven een groot rechthoekig venster met tufstenen omlijsting en vernieuwde draairamen op elke verdieping. Deze vensters en entree vormen

een lange verticale as. Links van elk venster bevinden zich in het overige gevelvlak vier kleine vensters en op de vijfde verdieping drie kleine vensters. In het midden van de geveltop is een rond venster met tufstenen omlijsting en stalen ramen met roede-verdeling opgenomen. Aan weerszijden van dit venster bevinden zich twee smalle venstertjes. De ingangspartij bestaat uit twee houten deuren met glaspanelen en bovenlicht met roede-verdeling. Ook hier is de ingang te bereiken via een bordestrap. In de plint is nog een souterrainvenster opgenomen. De aanbouw aan de achterzijde, die als overgangszone dient tussen het oude en het nieuwe deel, bestaat uit een souterrain en vijf verdiepingen. De linker vensteras bevat rechthoekige vensters met tufstenen vensteromlijstingen en vernieuwde ramen. De rechter vensteras bevat vier boven elkaar gelegen ronde vensters met glas-in-loodramen.

WAARDERING


Het bouwwerk is “dominant” gewaardeerd vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang en architectuurhistorische en cultuurhistorische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van de historische stedenbouwkundige structuur van de binnenstad, waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.
- het object ruimtelijk bepalend c.q. markant voor de omgeving is; het vormt het centrale gebouw van het complex van De Beyart.
- het gebouw belangrijk is voor de identiteit van de omgeving. Het vormt een laatnegentiende-eeuwse voortzetting van een kloostergemeenschap op de plek van een vijftiende-eeuws zusterklooster. Daarnaast heeft het gebouw een relatie met een groot aantal andere schoolgebouwen in de omgeving, opgericht door de Broeders van de Onbevleete Ontvangenis.
- het object architectuurhistorische betekenis heeft vanwege de esthetische kwaliteit van het ontwerp, van zowel de laatnegentiende-eeuwse vleugels van Faber als de vleugel uit 1952 van Boosten en Witteveen.
- de zuidelijke vleugel van Boosten en Witteveen qua ontwerp een hoge mate van architectonische gaafheid bezit.
- de laatnegentiende-eeuwse vleugels een plaatselijke uiting van een belangrijke (landelijke) architectuurstijl betreft, namelijk de neogotiek.
- de zuidvleugel uit 1952 gebouw behoort tot het oeuvre van een belangrijke (plaatselijke) architect, Alphons Boosten.
- zowel de laatnegentiende-eeuwse vleugels als de vleugel van Boosten bijzonder materiaalgebruik, een bijzondere detaillering en bijzondere ornamenten hebben.
- het object een typologische en functionele zeldzaamheid bezit, doordat het nog steeds in gebruik is als kloostercomplex.
- het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis als uitdrukking van een culturele, sociaal-economische en geestelijke ontwikkeling bezit. Het klooster vormde de kern van de activiteiten van de Broeders van de Onbevleete Ontvangenis, die zich inzetten voor het onderwijs in Maastricht en diverse scholen in de omgeving van het klooster oprichtten. De congregatie verspreidde zich na Maastricht ook door de rest van Nederland en naar het buitenland (o.a. Chili, Ghana, Indonesië en Malawi), waardoor het klooster tevens van waarde is als moederklooster van deze vestigingen.

Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:
Van de vleugels uit 1895:

- de hardstenen onderdorpels
- de zandstenen sierelementen
- het siermetselwerk
- de originele ramen
- de originele deuren / poorten
- de dakkapellen
- de stichtingssteen

	<p>Van de vleugel van Boosten en Witteveen uit 1952:</p> <ul style="list-style-type: none">• de tufstenen banden• de tufstenen omlijstingen• de originele stalen ramen• de oorspronkelijke toegangsdeur• de oorspronkelijke dakkapellen
RICHTLIJNEN	<p>Algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport.• Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en beschermde stadsgezichten, zie paragraaf 2.3 van dit rapport. <p>Objectgericht:</p> <ul style="list-style-type: none">• De nieuwe raamindelingen in met name de westvleugel doen afbreuk aan het oorspronkelijke gevelbeeld. Indien deze vervangen moeten worden, bij voorkeur de oude indeling en profilering als uitgangspunt nemen.

ADRES	Brusselsestraat 38 6211 PG Maastricht
GEGEVENS	Oorspronkelijke functie: poortgebouw en portiersloge De Beyart Huidige functie: poortgebouw en portiersloge De Beyart
STATUS	Dominant bouwwerk
FOTO'S	 <p><i>De toegangspoort van De Beyart</i></p>
OMSCHRIJVING	<p>Inleiding Poortgebouw van het v.m. moederhuis De Beyart van de Broeders van de Onbevleete Ontvangenis, gebouwd in het jaar 1911 in neogotische stijl naar ontwerp van architect L. Faber. Het poortgebouw met portiersloge is gelegen binnen de bebouwde kom en binnen het beschermd stadsgezicht van Maastricht.</p> <p>Beschrijving Poort en portiersloge aan de Brusselsestraat. De straatgevel heeft een hardstenen plint en is daar boven opgetrokken in baksteen met zandstenen spekbanden. Het linker geveldeel is lager dan het rechter geveldeel. Er zijn twee openingen: een grote spitsboogvormige poortdoorgang rechts en een klein poortje met een deur links. De linker deuropening wordt omgeven door een zandstenen accoladeboog met kruisbloem in reliëf. De originele strokendeur met sierrooster en handgreep zijn nog bewaard. Boven de deur bevindt zich een accoladeboogvormige bekroning waarin een boogvulling met florale ornamenten en het huisnummer 38 met het opschrift "De Beyart". Het linker geveldeel wordt afgesloten door gemetselde kantelen met geheel links een roofvogelsculptuur. De originele poortdeuren van de grote poort zijn verdwenen en vervangen door een hekwerk. De poortopening wordt omgeven door een zandstenen accoladeboog. In de sluitsteen is het jaartal 1911 aangegeven. Boven de grote poort bevindt zich een boogfries met driepas ornamenten met in het midden een grotere nis waarin een beeld van Maria dat bekroond wordt door een kruis. Het rechter geveldeel wordt afgesloten door een met leien bekleed afdak. De portiersloge van één bouwlaag hoog is eveneens opgetrokken in zandsteen, afgewisseld met baksteen. Er zijn hoge, smalle vensters met de originele houten ramen. De loge heeft een plat dak, waarvan de houten dakgoot gedragen wordt door geprofileerde houten sierklossen.</p>
WAARDERING	Het bouwwerk is "dominant" gewaardeerd vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang en architectuurhistorische waarden en meer in het bijzonder omdat:

	<ul style="list-style-type: none"> • het object deel uit maakt van het complex van De Beyart en daarom ensemblewaarde heeft met de overgebleven kloostergebouwen. • het object deel uit maakt van de (grotendeels gesloten) historische straatwand aan de noordzijde van de Brusselsestraat. • het object architectuurhistorische betekenis heeft vanwege de esthetische kwaliteit van het ontwerp. • het ontwerp een hoge mate van architectonische gaafheid bezit. • het een plaatselijke uiting van een belangrijke architectuurstijl betreft, namelijk de neogotiek. • het bijzonder materiaalgebruik, een bijzondere detaillering en bijzondere ornamenten heeft, zoals de zandstenen sierelementen en het siermetselwerk. • het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis als uitdrukking van een culturele en geestelijke ontwikkeling bezit, als onderdeel van het laatnegentiende-eeuwse kloostercomplex van De Beyart van de Broeders van de Onbevleete Ontvangenis. <p>Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de zandstenen speklagen en sierelementen • de beeldnis met Mariabeeld • de originele toegangsdeur • de originele ramen van de portiersloge • de gootlijsten
RICHTLIJNEN	<p>Algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en beschermde stadsgezichten, zie paragraaf 2.3 van dit rapport. <p>Objectgericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het is wenselijk het hekwerk van de poort te vervangen door een beter passend exemplaar.

3.2 Inventarisatie en specifieke richtlijnen cultuurhistorisch attentie

GEBIED	Beschermd stadsgezicht
STATUS	Cultuurhistorisch attentiegebied
FOTO'S	 The image consists of two aerial photographs of a city center. The top photograph shows a dense urban area with a complex street grid, including many narrow, winding streets. The buildings are mostly multi-story structures with varied rooflines. A river or canal is visible on the right side. The bottom photograph shows a similar urban area, but with a more prominent grid pattern and a large, open area on the left side, possibly a park or a large square. A bridge is visible over a waterway on the left. The overall impression is of a well-preserved historical city center.
OMSCHRIJVING	Een belangrijk gedeelte van de historische binnenstad bezit nog het stratenplan van de middeleeuwse, in de 13de eeuw versterkte stad. De bebouwing in dit gedeelte is overwegend monumentaal van karakter met als bijzondere accenten de Romaanse

O.L.Vrouwekerk, St. Jan, St. Servaas, het 15de eeuwse Dinghuis en het 17de eeuwse stadhuis. De belangrijkste openbare ruimten zijn de Markt, het Vrijthof en het O.L. Vrouweplein. De 13de eeuwse stadsmuur, die nog op veel plaatsen in de stad geheel of gedeeltelijk aanwezig is, vormt een waardevolle herkenbare afbakening van het oudste deel van de historische binnenstad.

De kavels zijn van oorsprong zeer smal (ca. 4 meter breed); in de hoofdstraten zijn de kavels aanmerkelijk dieper dan in de zijstraten en dit is in de hoofdstraten bovendien ook herkenbaar aan de hoogte van de daken (Grote Staat, Kleine Staat, Wolfstraat, Smedenstraat, Vrijthof, Markt, Rechtstraat). De rooilijnen zijn in de 18^{de} en 19^{de} eeuw rechtgetrokken, waarbij soms nieuwe straatwanden zijn gebouwd, zoals in de Minckelerstraat (1787), Hoenderstraat (1865), Maastrichter Brugstraat (zuidzijde: 1878) en de Helmstraat (1910).

De panden bezitten overwegend drie bouwlagen; over het algemeen is de eerste verdieping minder hoog dan de begane grondverdieping en is de tweede verdieping weer lager dan de eerste.

Het stedelijk patroon werd aanvankelijk gevormd door radiale hoofdassen en tangentiële dwarsverbindingen. De radiale assen zijn de oude uitvalswegen richting Den Bosch, Brussel en Tongeren die samenkomen bij de voormalige Maasbrug. Deze oude uitvalswegen waren voor de aanleg van de tweede stadsomwalling (begin 14de eeuw) waarschijnlijk al partieel bebouwd.

De radialen lopen van de stadspoorten in de eerste omwalling naar de poorten in de tweede wal: de Boschstraat, de Brusselsestraat en de Tongersestraat.

De terreinen tussen de radiale hoofdassen zijn lange tijd onbebouwd gebleven. Pas in de 19de en 20ste eeuw trad geleidelijk een verdichting van de tussenliggende binnenterreinen op. De rooilijnen van de radiale hoofdassen hebben het oude natuurlijke verloop grotendeels behouden. kavelbreedte van 5-6 meter is aanmerkelijk breder dan in de oude stadskern. Veel grote panden langs de radiale assen hebben nog achterhuizen.

De hoogte varieert sterk, hoewel de meeste panden drie bouwlagen bezitten.

Het stedelijk patroon wijkt aan weerszijde van de Maas af van de radiale structuur. Deze gebieden hebben een wervenstructuur met een regelmatig rechthoekig karakter dat dwars op de rivier is georiënteerd.

Op de linker Maasoever bezit het zuidelijke stadsdeel meer een organisch karakter omdat de straten er mede bepaald zijn door de Jekerloop.

Vanaf de Maasbrug tot aan de Rechtstraat bleef de oorspronkelijke bebouwing langs de Wijcker Brugstraat gehandhaafd. De straat had op deze plaats slechts een breedte van 11 meter: de overgang naar de 26 meter brede Stationsstraat is geraffineerd verzacht doordat de verbreding in enkele kleinere stappen is gerealiseerd. De bebouwing van de kavels langs de Wilhelminasingel, Alexander Battalaan en Bourgognestraat vond plaats tussen 1890 en 1915. De kavelbreedte is gemiddeld 6,5 meter. Bij de uitgifte van de percelen werden stedenbouwkundige eisen gesteld ten aanzien van de goothoogte, hoekafsnijding en hoekaccentuering door middel van tympanons of torentjes.

Het straatbeeld van de binnenstad wordt in hoge mate gekenmerkt door een gesloten karakter van straat- en pleinwanden en een fijnmazige parcellering. In de binnenstad zijn de individuele panden als regel ondergeschikt aan het totaalbeeld van de stad. Alleen in specifieke situaties komen verspringingen voor in de rooilijn. De straatwanden worden gevormd door overwegend lijstgevels met relatief weinig maar wel verfijnd reliëf. Alleen panden uit recentere perioden kennen een grotere plasticiteit.

De voorgevels van de panden in het stadsdeel binnen de eerste omwalling dateren overwegend uit de 17^{de} en 18^{de} eeuw en zijn opgebouwd uit bakstenen muurvlakken met hardstenen raam- en deuromlijstingen waarin vensters en deuren terugliggend zijn geplaatst. Veelal zijn ook hardstenen of mergelstenen cordonlijsten, sier- en waterlijsten, alsmede gootklossen, gevelstenen en ornamenten toegepast. Veel hardstenen kruisverdelingen zijn uit de raampartijen weggebroken.

Het inwendige van 17^{de} en 18^{de} eeuwse panden bevat veelal nog resten uit oudere

	<p>bouwperiodes, zoals 16^{de} eeuwse balklagen en kelders die soms nog uit de 14de eeuw dateren; de meeste kelders echter stammen uit de 16^{de} en 17^{de} eeuw en zijn met mergelstenen tongewelven gedekt. Achtergevels en tussenmuren tonen soms nog resten van 16de eeuwse vakwerk. Vaak zijn nog waardevolle 17^{de} en 18^{de} eeuwse interieurs of decoraties aanwezig.</p> <p>De panden langs de hoofdassen binnen de tweede omwalling hebben lijstgevels uit de tweede helft van de 17^{de} en 18^{de} eeuw. De ramen zijn doorgaans gevat in hardstenen segmentboogvormige omlijstingen.</p> <p>De herenhuizen en hotels langs de Stationsstraat en de Wilhelminasingel zijn eind 19^e-begin 20^e eeuw gebouwd in neostijlen met bouwornamenten en zijn hoofdzakelijk uitgevoerd in pleisterwerk. Karakteristiek voor het Maastrichtse gevelbeeld is de afwisseling van geschilderde en niet geschilderde gevels die een gevarieerd beeld geven van de wisselende opvattingen over kleur in diverse historische perioden. De binnenstad van Maastricht kent een zeer karakteristiek dakenplan. De meeste historische panden hebben hoog opgaande daken -gemiddeld 45 graden- met de nok evenwijdig aan de weg (maaslandse kappen) met opgaande brandmuren en gemetselde schoorstenen. Daarnaast komen eveneens mansardekappen en schilddaken voor. Voorts kennen de meeste daken van oudsher nabij de aanzet van de kap een beperkt aantal dakkapellen die soms gekenmerkt worden door een zeer uitbundige vormgeving.</p> <p>Het kenmerkende historische dakvlak bestaat veelal uit gesmoorde pannen en de daken van belangrijke historische panden zijn gedekt met leien. De overgang van gevel met dakvlak wordt meestal gearticuleerd door de gootconstructie en een enkele keer door een kroonlijst.</p> <p>Zie ook de beschrijving behorende bij het aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht 1982 en 1988 integraal opgenomen in het rapport ruimtelijke karakteristiek.</p>
WAARDERING	<p>De historische stadskern behoort uit cultuurhistorisch, architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt tot de meest waardevolle delen van de gemeente. Het bestaat uit een gevarieerd stadsbeeld van overwegend oude panden die sfeer- en beeldbepalend zijn voor Maastricht. Niet alleen de historie en het bestaande is van belang, maar ook de ontwikkeling. Stedelijk gebied verkeert in voortdurende metamorfose. Het bestaande karakter van de bebouwing in de historische stadskern is zeer waardevol en vraagt om een zeer zorgvuldig beheer. Ook de openbare ruimten dragen daartoe bij.</p>
RICHTLIJNEN	<p>Zie toelichting</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden, zie paragraaf 2.3. <p>Specifieke richtlijnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Historische stratenplan, stadsmuren, en waterlopen dienen gerespecteerd te worden. • Historische kavelbreedte respecteren (in de oude stadskern ca. 4 meter, tussen 1^e en 2^e stadsmuur ca. 5-6 meter en in Wyck ca. 6,5 meter) • De fijne parcellering en gesloten straat- en pleinwanden respecteren. • Behoud van de individuele bebouwing van overwegend 3 bouwlagen in de binnenstad. • De rooilijnen staan over het algemeen direct aan de straat. Deze dienen behouden te blijven. • Laanstructuren zoals in de Stationsstraat, de Boschstraat, de Franciscus Romanusweg en bij de singels (Wilhelminasingel, Prins Bischofssingel, Hertogssingel en Statensingel dienen behouden te blijven. • Waardevolle pleinen zoals het Onze Lieve Vrouweplein en Vrijthof dienen onbebouwd te blijven en de bomen en groenstructuur dienen gehandhaafd te blijven. Zie ook

aparte aanduiding op bestemmingsplankaart

- De inrichting van de openbare ruimten is zeer waardevol: het natuurstenen kleinplaveisel voor de kleine straten en stegen, de grote natuurstenen keien voor rijbanen in belangrijke straten. Deze inrichting respecteren.
- Historisch straatmeubilair behouden.
- Indien aanpassingen of wijzigingen noodzakelijk zijn dienen deze zo uitgevoerd te worden dat de vormgeving en ritmiek van het gevelbeeld in tact blijft.
- Het verdient de voorkeur deuren en vensters vanwege hun materiaaltoepassing, indeling en profilering te handhaven of passend te maken bij het historisch karakter.
- Het kleurgebruik van gevels in de binnenstad afstemmen op het stedenbouwkundig kleuronderzoek 1999. De huizen zijn overwegend ongeschilderd en voor het metselwerk in het algemeen een donkerbruine steen gebruikt. Voor de binnenstad geldt het uitgangspunt dat de woonbuurten een rustiger straatbeeld moeten krijgen met ongeschilderde gevels en dat in het kernwinkelgebied wat meer variatie in kleuren kan worden toegestaan. De uitvalswegen en de Maasoeveren hebben een veel lichter kleurgebruik en de singels rond de stad hebben door het gebruik van overwegend donkere mangaanbruine stenen een vrij donkere kleurtonaliteit.
- Het historische dakenplan respecteren. De meeste historische panden hebben hoog opgaande daken -gemiddeld 45 graden- met de nok evenwijdig aan de weg (maaslandse kappen) met opgaande brandmuren en gemetselde schoorstenen. Daarnaast komen eveneens mansardekappen en schilddaken voor
- De kleur van de dakpannen of leien van bebouwing in de binnenstad is in het algemeen blauw-grijs. Incidenteel is zink als dakbedekking toegepast, m.n. bij dakkapellen. Dit beeld bij voorkeur handhaven.
- Het gebruik van trespa, pvc-kozijnen, enz is niet gewenst.
- Omdat ieder initiatief of iedere ontwikkeling anders is dient maatwerk geleverd te worden en kunnen nadere cultuurhistorische randvoorwaarden aan de orde zijn.

3.3 Inventarisatie en specifieke richtlijnen waardevolle cultuurhistorische elementen

ADRES	Brusselsestraat 38 – tuinmuur klooster De Beyart 6211 KK Maastricht
GEGEVENS	Oorspronkelijke functie: tuinmuur Huidige functie: tuinmuur
STATUS	Waardevol cultuurhistorisch element
FOTO'S	 <p>De bakstenen tuinmuur ten westen van de Cellebroederskapel</p> <p>De mergelstenen tuinmuur aan de oostzijde van het kloosterterrein</p>
OMSCHRIJVING	<p>Objectbeschrijving</p> <p>De mergelstenen tuinmuur met een mergelstenen ezelsrugafdekking aan de oostzijde van het kloostergebouw behoort qua ligging nog tot het middeleeuwse klooster Dal van Josaphat, maar de muur is zeer waarschijnlijk ten tijde van de bouw van het huidige klooster opgetrokken uit afbraakstenen van het vijftiende-eeuwse (mergelstenen) klooster. Ook aan de noordelijke en westelijke zijde is de tuin van het klooster De Beyart omsloten met een hoge tuinmuur, in dit geval van baksteen. Deze bakstenen muur loopt parallel aan Laag Frankrijk en hier maakt de muur een haakse hoek en daarna loopt de muur in de richting van de Cellebroederskapel. Deze muur is afgedekt met een ezelsrug van bakstenen.</p>
WAARDERING	<p>Het object is cultuurhistorisch waardevol omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De muur deel uit maakt van de historische structuur van het klooster van de Broeders van de Beyart
RICHTLIJNEN	<p>Algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en beschermde stadsgezichten, zie paragraaf 2.3 van dit rapport. <p>Objectgericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nvt

ADRES	Brusselsestraat bij 38 6211 PG Maastricht
GEGEVENS	Oorspronkelijke functie: kloostervleugel Cellebroedersklooster Huidige functie: ruïne
STATUS	Waardevol cultuurhistorisch element
FOTO'S	 <p data-bbox="450 1088 919 1115"><i>Restant van de kloostervleugel van de Cellebroeders</i></p> <p data-bbox="938 1088 1407 1115"><i>Het muurrestant vanuit het zuidwesten</i></p>
OMSCHRIJVING	<p data-bbox="450 1155 568 1182">Inleiding</p> <p data-bbox="450 1187 1407 1724">In de vroege zestiende eeuw bouwden de Cellebroeders een klooster op het terrein aan de Brusselsestraat, een van de uitvalswegen van het Vrijthof naar de poort in de tweede ommuring en behorend tot het kapittel van Sint Servaas. Het kloostergebouw bestond uit vier vleugels om een binnenplaats en een kapel. De Cellebroeders waren een kleine gemeenschap met ca. twaalf leden. De broeders waren hoofdzakelijk uit Maastricht en omgeving afkomstig en meestal uit de kleine burgerij of de boerenstand. De Cellebroeders kregen bijstand vanuit de Tafel van de Heilige Geest. In ruil hiervoor hadden zij in de stad als taak het verplegen van zieken en begraven van de doden. Tevens huisvestten zij in hun klooster krankzinnigen. Op 22 januari 1797 werd het klooster opgeheven. Het gebouw is enige tijd als gevangenis in gebruik geweest en later als onderdak voor bedelaars en mensen met gebreken. Van 1822 tot 1924 vestigde het Burgerlijk Armenbestuur er een bank van lening. In 1940 werden de gebouwen en de tuin gekocht door de Broeders van de Onbevleete Ontvangenis. Zij sloopten in hetzelfde jaar nog drie van de vier vleugels van het klooster wegens bouwvalligheid en in 1950 werd de resterende zuidelijke vleugel gesloopt. Alleen de kapel en de tegen de kapel gebouwde kloostergang, beide beschermd als rijksmonument, bleven bestaan en werden gerestaureerd.</p> <p data-bbox="450 1760 609 1787">Beschrijving</p> <p data-bbox="450 1792 1407 2038">Naast de Cellebroederskapel resteren nog een aantal bouwfragmenten van het klooster, gelegen in de huidige kloostertuin van de Broeders van de Beyart, en enkele fragmenten ingemetseld in het gebouw van de St. Aloysiusschool. De binnenplaats van het klooster is nog terug te vinden in het lager gelegen deel van de tuin, waarin de waterput staat. Om deze binnenplaats waren de vier vleugels gesitueerd. Het restant van een muur in de tuin is een overblijfsel van de kloosterbrouwerij. Het heeft een U-vormige plattegrond. De voormalige buitengevel aan de zuidzijde is opgetrokken in mergelsteen. De haakse muur aan de westzijde en een muur aan de noordzijde zijn in baksteen opgetrokken en sterk</p>

	<p>hersteld. In de noordelijke muur is een dubbele opening met hardstenen zij- en middenstijlen, waarop een vernieuwde eiken latei rust. Daarboven is een klein venster met vernieuwd raam. Waarschijnlijk zijn onder het maaiveld nog meer fundamenten van het klooster bewaard gebleven.</p>
<p>WAARDERING</p>	<p>Het bouwwerk is als waardevol cultuurhistorisch element gewaardeerd vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang en historische waarden en meer in het bijzonder omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het object deel uit maakt van de historische middeleeuwse stedenbouwkundige structuur, waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur deels nog herkenbaar aanwezig is. • het gebouw belangrijk is voor de identiteit van de omgeving; het heeft een relatie tot de naastgelegen Cellebroederkapel, als laatste restant van het bijbehorende klooster. • het object betekenis voor de plaatselijke geschiedenis als uitdrukking van een culturele en geestelijke ontwikkeling bezit. Het is een van de laatste restanten van het Cellebroedersklooster en heeft later een decoratieve functie gekregen als ‘folly’ in de tuin van het klooster van de Broeders van de Beyart. <p>Waardevolle elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het mergelstenen en bakstenen muurwerk • de hardstenen bouwfragmenten
<p>RICHTLIJNEN</p>	<p>Algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en beschermde stadsgezichten, zie paragraaf 2.3 van dit rapport. <p>Objectgericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het is aan te bevelen de huidige gebouwresten te conserveren en verder verval te voorkomen. Voor het voegwerk schadelijke plantensoorten die op de ruïne groeien, zoals klimop, bij voorkeur verwijderen.

3.4 Inventarisatie en specifieke richtlijnen waardevolle groenelementen

ADRES		
GEGEVENS	Objectnaam: Kloostertuin broeders van de Beyart Brusselsestraat 38	
STATUS	Waardevol groenelement	
FOTO'S		
OMSCHRIJVING	<p>De kloostertuin van de broeders van de Beyart wordt omsloten door de Brusselsestraat, Cellebroedersgang en Hoog Frankrijk. De meeste bebouwing staat aan de rand van dit bouwblok, zoals het hoofdgebouw van de broeders aan de oostzijde van het terrein, de St. Aloysiuschool aan de Brusselsestraat, de voormalige Armenschool aan Hoog Frankrijk, de voormalige St. Servatiuschool aan de Herbenusstraat en de Cellebroederskapel aan de Cellebroedersgang. Alleen in het midden van de kloostertuin ligt nog het voormalige Sint Lydwina paviljoen dat als geheel vrijstaand bouwwerk in deze groene enclave is opgenomen.</p> <p>De terreinen aan weerszijden van de Brusselsestraat behoorden niet tot het stedelijk grondgebied, maar ze vielen direct onder de jurisdictie van het Sint Servaaskapittel: dit rechtsgebied heette de Bank van Tweebergen. Op de binnenterreinen zijn onder invloed van het Servaaskapittel vooral kerkelijke instellingen gevestigd de Zusters van het Dal van Josaphat en de Cellebroeders en de Refugiehuizen van Munsterbilsen (Hof van Tilly), van Herkenrode (Kommel) en van Houthem St. Gerlach (Brusselsestraat 73). Pas in de negentiende en twintigste eeuw treedt er geleidelijk een verdichting van het binnenterrein op. Ter plaatse van het vervallen klooster van het Dal van St. Josaphat wordt omstreeks 1897 gestart met de bouw van het nieuwe klooster voor de Broeders van de Onbevleete Ontvangenis.</p> <p>Het terrein rondom het klooster was tot begin twintigste eeuw ingericht en in gebruik als (moes)tuinen en boomgaarden. Pas na de bouw van het nieuwe klooster werden paden, tuinen en siertuinen aangelegd. Na de bouw van het Sint Lydwina paviljoen werd in 1938</p>	

	<p>de laat negentiende eeuwse strakke tuinaanleg aangepast naar een ontwerp van tuinontwerper John Bergmans. Het ontwerp besloeg het hele westelijke deel van het kloosterterrein en was met name bedoeld als wandeltuin voor de patiënten van het Sint Lydwina paviljoen. Het bevat zowel rechte geasfalteerde paden, die de verschillende gebouwen en de toegangen tot het terrein met elkaar verbinden, alsook smallere beklinkerde kronkelende voetpaden rondom een omsloten gemetselde rechthoekige vijver. De tuin wordt omzoomd door monumentale muren of bebouwing, zoals de ruïne van het Dal van St. Josephat aan de zijde van de Brusselsestraat, de voormalige Armenschool aan Hoogfrankrijk en het Cellenbroedersklooster aan de westzijde van de tuin.</p> <p>In de tuin staan verschillende monumentale bomen, waaronder een grote solitaire monumentale rode beuk voor het Sint Lydwina paviljoen en groepen taxusbomen, haagbeuken, lindebomen, berken, fruitbomen en een cypres.</p>
WAARDERING	<p>De kloostertuin van de broeders van de Beyart heeft een hoge cultuurhistorische waardering vanwege de gaafheid en oorspronkelijkheid van het ensemble en vanwege de ruimtelijke relatie tussen de verschillende kloostercomplexen en de bewaard gebleven ommuring en de ligging van enkele bijzondere monumentale gebouwen aan de randen van de tuin.</p>
RICHTLIJNEN	<p>Algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende bouwwerken, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen van waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en beschermde stadsgezichten, zie paragraaf 2.3 van dit rapport. <p>Objectgericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zowel aan de zijde van Hoogfrankrijk als aan de zijde van de Brusselsestraat is een toenemende parkeerdruk waarneembaar en deze parkeerplaatsen bedreigen de belevingswaarde van deze bijzondere groene enclave.