



# Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,  
leden van de gemeenteraad

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Collegeverslag Welstand 2016/2017 en  
Jaarverslagen WMC 2016/2017  
BEHANDELD DOOR  
RHGG (Roger) Huntjens

DATUM  
10 oktober 2018  
Verzonden 26-10-2018  
TELEFOONNUMMER  
043 350 6019

BIJLAGEN  
2  
ONZE REFERENTIE  
2018-30710

E-MAILADRES  
roger.huntjens@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4448

UW REFERENTIE  
--

Geachte raadsleden,

Op basis van de Verordening op de Welstands-/Monumentencommissie 2010 stelt de Welstands-/Monumentencommissie (WMC) jaarlijks een verslag van haar werkzaamheden op voor de gemeenteraad. Bijgaand treft u de jaarverslagen aan over de planjaren 2016 en 2017.

Naast dit jaarverslag van de WMC legt het college op grond van de Woningwet de gemeenteraad eenmaal per jaar een collegeverslag voor waarin zij uiteenzet op welke wijze zij is omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie. Daarvoor gebruikt het college traditioneel het goed gedocumenteerd jaarverslag van de WMC. In het collegeverslag welstand wordt ook antwoord gegeven op de beleidsaanbevelingen van de WMC uit de planjaren 2016 en 2017. Verder wordt in het collegeverslag vermeld in hoeveel gevallen handhavend is opgetreden wegens ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

Om u te informeren over deze jaarverslagen wordt op 27 november 2018 een extra informatieronde georganiseerd, waarin u de bevindingen van de WMC over 2016/2017 kunt bespreken met de recentelijk voor een nieuwe zittingsperiode door uw raad herbenoemde voorzitter de heer Menno Homan.

## **Collegeverslag welstand 2016/2017**

Hieronder staan de belangrijkste bevindingen uit de jaarverslagen WMC 2016/2017 kort samengevat. Daarnaast treft u een korte handhavingparagraaf aan evenals de antwoorden van het college op de gedane beleidsaanbevelingen van de WMC.

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

Raadsinformatiebrief



DATUM  
10 oktober 2018

### Jaarverslag WMC 2016

De WMC beschrijft in het verslagjaar 2016 'de waan van de dag' aan de hand van verschillende plannen en de bouwplantoetsing in de huidige tijd van de uitnodigingsplanologie en de voorbereidingsfase op de toekomstige Omgevingswet. Vooral hoofdstuk drie beschrijft op treffende wijze de bijzondere opgaven van de WMC bij zes verschillende categorieën van bouwwerken.

Hoofdstuk vier bevat een interessante beschouwing van de WMC over zijn visie op het brede begrip ruimtelijke kwaliteit; een visie hoe gebruik wordt gemaakt van de Welstandsnota en de gemeentelijke monumenten-/restauratierichtlijnen in samenhang en afstemming met de stedenbouwkundige, architectonische en (stedelijk) landschappelijke kwaliteiten bij de verschillende bouwprojecten.

### Jaarverslag WMC 2017

In het verslagjaar 2017 beschrijft de WMC zijn eigen ervaringen rondom het intensief participatietraject naar het opstellen van de nieuwe Welstandsnota. In hoofdstuk drie beschrijft de commissie de veelal complexe welstandopgaven bij het hergebruik van rijks- of gemeentelijke monumenten voor een andere functie dan waarvoor een monumentaal gebouw ooit werd opgericht.

De WMC schetst van een aantal bouwplannen enkele ervaren dilemma's, waaronder het economisch versus het ruimtelijk belang en het sectoraal versus het integraal belang. Zo kunnen economische voordelen van een project al snel op gespannen voet staan met de kaders van het gemeentelijk beleid, verwoord in de Welstandsnota en de monumenten-/restauratierichtlijnen. Het is – aldus de WMC - een lastige opgave indien complexe bouwplannen niet vroegtijdig met de gemeente en de WMC in een brede integrale afweging met alle betrokken belangen van ruimtelijke kwaliteit zijn behandeld; bij zulk soort specifieke bouwopgaven adviseert de commissie vroegtijdig duidelijke project- en toetskaders voor welstand te formuleren.

Ook geeft dit jaarverslag een lezenswaardige bloemlezing van de in de commissie behandelde plannen verdeeld over de ook in de editie van 2016 gebruikte categorieën. Dit jaar is een categorie extra toegevoegd, die veel tijd en energie heeft gevraagd van de WMC: plannen die in zogenaamd *atelierverband* zijn besproken met de commissie.

In ateliers ontmoeten de leden van de commissie de ontwerpers van de aanvragers, soms samen met de gemeentelijke stedenbouwers en de adviseurs cultureel erfgoed. In de beschrijving van die ateliers komen de specifieke problematiek en het tijdsbeeld van een periode goed tot uiting. Ateliers worden georganiseerd bijvoorbeeld rondom een groot, al of niet stedenbouwkundig plan in liefst en bij voorkeur de allereerste fase. Maar een atelier is ook opportuun als er naar het oordeel van de commissie extra energie gestoken moet worden in een moeizaam verlopend, maar voor de stad belangrijk ontwerpproces. Deze ateliers hebben inmiddels hun waarde bewezen.

### Cijfers

Beide jaarverslagen sluiten af met de 'cijfers' welstand. Onderstaande reeks door de jaren behandelde welstandsplannen geeft een duidelijk beeld, dat het herstel in de bouwmarkt vanaf 2016 doorzet en steeds meer de inzet van de WMC vraagt. Een tendens die in 2018 doorzet.

2012	2013	2014	2015	2016	2017
716	768	676	832	1090	1079



DATUM  
10 oktober 2018

### Handhaving

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

In de planjaren 2016 en 2017 is in totaal tweemaal een last onder bestuursdwang en 19 maal een last onder dwangsom opgelegd vanwege het in ernstige mate afwijken van redelijke eisen van welstand. Het ging daarbij veelal om handhavingsacties bij afwijking van reclameregels en illegale verbouwingen van monumenten. De handhavingspraktijk toont aan dat afwijkingen in de meeste gevallen ongedaan worden gemaakt na een reguliere interventie van handhaving in afstemming met de WMC.

### Beleidsaanbevelingen

In de jaarverslagen 2016 en 2017 geeft de WMC drie beleidsaanbevelingen:

1. *Denk en handel in een vroeg stadium veel meer samen om te komen tot kwalitatieve, werkbare project- en toetskaders welstand.*
2. *Organiseer regulier overleg, met specifiek deskundige raadsleden, om beter te kunnen bijdragen aan het ontwikkelen, ondersteunen en uitvoeren van beleid evenals het delen van kennis en ervaring.*
3. *Zorg voor een ambtelijke versterking van het secretariaat van de WMC op een gewenst niveau.*

### Reactie van het college op de beleidsaanbevelingen:

*Ad 1. Denk en handel in een vroeg stadium veel meer samen om te komen tot kwalitatieve, werkbare project- en toetskaders welstand.*

Als gevolg van de aantrekkende conjunctuur en de veranderde wijze van planontwikkelingen, bestaat voor de WMC de behoefte om in het gemeentelijke proces hierop in te spelen.

Om niet 'achter de feiten aan te lopen' vindt de WMC het belangrijk al in heel vroeg stadium betrokken te worden bij de eerste planontwikkelingen om daarmee op zoek te gaan naar een gebalanceerd collectief standpunt voor het opstellen van integrale projectkaders.

In dit beginstadium is interdisciplinair overleg onontkoombaar. Dat de relatie tussen stedenbouw, de expertise van de ambtelijke dienst Ruimte, en de architectuur van gebouwen - traditioneel het werkgebied van de commissie - nauwer zal moeten worden aangehaald, is een sterke wens van de commissie. Bij het opstellen van ontwerpuitgangspunten voor een aanbesteding, het werkgebied van gemeentelijke projectontwikkelaars en het beleidsveld van de dienst Economie, zijn zij hierbij een belangrijke partner in dit integraal overleg.

### Reactie:

In het Hoofdlijnenakkoord 2018-2022 "Maastricht onbegrensd en ontspannen" wordt de introductie van de Omgevingswet aangegrepen als innovatie van integraal werken en verbetering van de dienstverlening rondom onder meer vergunningverlening. In de vergunningverlening onder het regiem van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de toets Welstand een belangrijk beoordelingskader, o.a. neergelegd in de evenwichtige ambities van de nieuwe Welstandsnota 2018 "Kwaliteit in Maatwerk".



DATUM  
10 oktober 2018

Ook valt te verwachten dat de nieuwe Omgevingsvisie (Omgevingswet) van Maastricht ervan uitgaat, dat de hoge kwaliteit van leven in Maastricht mede te danken is aan de hoge kwaliteit en authenticiteit van de fysieke leefomgeving, met in het bijzonder de herbestemming van monumentale gebouwen, het beschermd stadsgezicht en de openbare ruimten in de stad. Het cultureel erfgoed van de stad vormt daarmee een belangrijke drager van stedelijke ontwikkelingen in Maastricht. Deze uitgangspunten voor de stad bestrijken ook het werkterrein van de WMC.

Indien de gevraagde werkwijze van vroegtijdige afstemming met projectontwikkelaars en ambtelijke diensten voor de WMC een belangrijke randvoorwaarde is om de vereiste hoge kwaliteit van de fysieke leefomgeving te bereiken en eventuele “onvoorziene ruis” te voorkomen, wenst het college deze beleidsaanbeveling over te nemen en vraagt de betrokken gemeentelijke bedrijfsonderdelen met de WMC hierover efficiënte en integrale werkafspraken te maken. Werkafspraken om bij veelal complexe opgaven op een andere manier (opgave gericht) te gaan werken. In elk geval wordt niet meer sectoraal gewerkt vanuit één beleidsveld of portefeuille en worden de WMC en diverse ambtelijke diensten van uitvoering vanaf het begin betrokken bij belangrijke bouwopgaven voor de stad.

*Ad 2. Organiseer regelmatig overleg, met specifiek deskundige raadsleden, om beter te kunnen bijdragen aan het ontwikkelen, ondersteunen en uitvoeren van beleid evenals het delen van kennis en ervaring.*

In het kader van de Omgevingswet moet de gemeente haar ruimtelijke beleid vastleggen in een Omgevingsvisie. In deze omgevingswet komen twee kernbegrippen aan de orde:

integraal opereren bij het bepalen van beleid voor Ruimtelijke Kwaliteit en betrekken van de bevolking bij het vaststellen van deze Ruimtelijke Kwaliteit.

De WMC spreekt op weg naar de nieuwe Omgevingswet de wens uit, met de taak die haar is opgedragen door raad en college, in deze periode van grote veranderingen regelmatig overleg te voeren met de specifiek deskundige raadsleden om ervaring en kennis te delen.

*Reactie:*

In overleg met de Raadsgriffie zijn twee contactmomenten mogelijk tussen de woordvoerders van de verschillende fracties en de leden van WMC:

In de nieuwe raadswerkgroep Omgevingswet. In deze werkgroep wordt het implementatieproces vormgegeven en vindt gedachtewisseling en meningsvorming plaats tussen de woordvoerders van de raadsfracties en de ambtelijke organisatie ‘implementatie Omgevingswet’. In overleg met de procesvoorzitter tevens gemeentelijk projectleider Omgevingswet zullen de leden van WMC regelmatig betrokken worden bij de gedachtewisseling.

Via de agendering raadsronde kunnen themagesprekken c.q. werkbezoeken georganiseerd worden. Dergelijke initiatieven kunnen ook gescheiden van de raadsrondes georganiseerd worden. Voorstel 2x per jaar.

*Ad 3. Zorg voor een ambtelijke versterking van het secretariaat van de WMC op het gewenste niveau.*

In 2013 is als gevolg van de recessie in de bouw bezuinigd op de uren die voor het werk in het secretariaat van de WMC beschikbaar zijn (½ fte). Inmiddels is de conjunctuur weer sterk aangetrokken en is de werkdruk erg hoog. Dat uit zich voor wat betreft het werk van het secretariaat in plannen die vooral omvangrijker en complexer zijn. Uit de statistieken blijkt ook dat het aantal plannen vanaf 2014 met bijna 60% is toegenomen; die tendens zet zich ook in 2018 voort. Dat levert een te grote werkdruk op voor de 1 ½ fte die nu beschikbaar is.

De WMC is van mening, dat de commissie alleen een optimale bijdrage kan leveren aan de gewenste hoge ruimtelijke kwaliteit als de beschikbare capaciteit van het secretariaat op een



DATUM  
10 oktober 2018

passender en vooral ambitieuzer niveau wordt teruggebracht. Afbreuk dreigt onherroepelijk als gevolg van de eerder genoemde te hoge werkdruk. Ambitie, zo stelt de WMC, is altijd een drijfveer geweest bij het bereiken van het hoge niveau van omgevingskwaliteit, waar Maastricht terecht op kan bogen

*Reactie:*

De wens van de WMC maakt onderdeel uit van de keuzes als onderdeel van de behandeling Begroting 2019.

Op diverse verzoeken van raadsleden wordt binnenkort nog een extra stadswandeling welstand georganiseerd. U wordt van harte uitgenodigd daaraan deel te nemen en ontvangt daarover te zijner tijd een afzonderlijk bericht.

Hoogachtend,



Vivianne Heijnen,

Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale innovatie.

# Jaarverslag

2016

Welstand-/Monumentencommissie

Maastricht



Larisa  
Envida

# Inhoudsopgave

## Hoofdstuk 1

De welstands-/monumentencommissie in tijden van verandering	7
1.1 Verandering en de waan van de dag	7
1.2 Betrokkenheid vanaf de start	7
1.3 Een samenleving in verandering en de WMC	8

## Hoofdstuk 2

Bouwplantoetsing in de periode tussen 'uitnodigingsplanologie' en omgevingswet	11
2.1 Historie met zevenmijlslaarzen	11
2.2 WMC en uitnodigingsplanologie	11
2.3 De Noorderbrug	12
2.4 WMC en de omgevingswet	14

## Hoofdstuk 3

De WMC-agenda 2016: categorieën	17
3.1 Projecten in de openbare ruimte	17
3.2 Grotere of kleinere complexe, langlopende projecten	19
3.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen	24
3.4 Herinrichting bestaand stedelijk weefsel	25
3.5 Herbestemming	27
3.6 Grote restauratieprojecten	27

## Hoofdstuk 4

Evaluatie van tendensen uit de WMC-agenda in 2016. Een denkwijze	31
--	----

## Hoofdstuk 5

Cijfers van 2016	37
------------------	----

## Colofon

42





De welstands-/  
monumenten-  
commissie  
in tijden van  
verandering

*De Welstands-/Monumentencommissie Maastricht in 2016.*

*Staand van links naar rechts:*

*Menno Homan (lid-voorzitter), Jan van der Hoeve (lid, bouwhistoricus), Harold Janssen (lid, architect/monumenten-*

*deskundige), Jo Janssen (lid, architect), Teske van Royen (lid, architect), Linda Vosbeek (burgerlid),*

*Maurice Bastings (medewerker Cultureel Erfgoed), Stefan Loo (medewerker Cultureel Erfgoed),*

*Roger Huntjens (teammanager Vergunnen Wabo), Ellen Snoeck (adj. secretaris), Arthur Houben (secretaris).*



# De welstands-/ monumentencommissie in tijden van verandering

### 1.1 *Verandering en de waan van de dag*

Ook in 2016 was de samenleving sterk in beweging. Waarden en opvattingen, ook over het bouwen aan de stad, verschuiven enerzijds snel en wortelen anderzijds diep in de tijd. Hoe balanceer je die waarden?

Alle partners die betrokken zijn bij het verlenen van vergunningen voor bouwen in de stad zijn, meer dan in tijden van stabiliteit, aangewezen op constant overleg. Hanteert men op verschillende plekken in het proces van vergunnen dezelfde waarden? Passen die waarden nog wel bij die veranderende samenleving? Hoe gaan we om met een oude stad die zich moet vernieuwen om comfortabel huisvesting te bieden aan een samenleving waarin diversiteit groeit? En waarin het hebben van een eigen mening wordt gestimuleerd ten koste van een collectieve opinie. Hoe doen we dat als die stad ook nog eens vol staat met monumenten die soms al eeuwen van verandering hebben doorstaan en daarbij hun schijnbaar onverstoorbare en toch zo kwetsbare monumentaliteit altijd hebben behouden? De waan van de dag heeft in tijden van snelle verandering de kracht van een sloophamer. Waar ondersteun je die sloop van harte? En waar help je de energie van die waan opbouwend te richten op waarden voor de lange termijn? En belangrijker nog: hóe doe je dat?

Al die vragen maken meer dan ooit dat constante overleg nodig. Stadsbestuur, ambtelijk apparaat en de Welstands/Monumentencommissie (WMC) verliezen zonder dat steeds afstemmende overleg het contact met en het vertrouwen van die veranderende samenleving. Een samenleving die zelf ook op zoek is naar een werkbare balans tussen behouden en veranderen. Dat overleg is urgent. Niet incidenteel, maar structureel.

### 1.2 *Betrokkenheid vanaf de start*

Gemeentelijke diensten moeten met elkaar communiceren; structureel én in het vroegste stadium van plan-initiatieven, op zoek naar een gebalanceerd collectief standpunt.

Verandering maakt interdisciplinair overleg in het beginstadium van plannen onontkoombaar.

Overleg in het beginstadium van planontwikkeling is nodig om te voorkomen dat belangentegenstellingen van verschillende betrokken partijen te lang verscholen blijven in de planontwikkeling. De proces schade die daarvan het gevolg is, is te kostbaar en gaat ten koste van de architectonische kwaliteit van plannen.

Initiëren. Het stadium van plannen en ontwerpen. Het begin van bouwen. Dáár ligt het werkterrein waar de WMC de meest zinvolle bijdragen aan de ontwikkeling van plannen kan leveren; zeker in tijden van verandering. Adviseren aan het begin. Desnoods ongevraagd, want dat behoort ook tot de taken van de WMC. Bij het initiatief is overleg het meest vruchtbaar.

Hoe later het advies van de WMC in het proces van planvorming, hoe groter de kans op proces- en planschade later in het proces door te lang versholene tegengestelde belangen. Omdat er dan al veel in de plannen is geïnvesteerd, kan dat tot frustraties bij alle partijen leiden.

Het resultaat is verlies van vertrouwen.

Verlies van vertrouwen tussen B&W en WMC, tussen ambtelijk apparaat en WMC; tussen WMC en de aanvrager van de omgevingsvergunning, de initiatiefnemer tot bouwen.

En uiteindelijk verlies van vertrouwen tussen initiatiefnemer en overheid, en dus tussen samenleving en overheid. En is het niet juist dát vertrouwen dat de basis moet zijn voor breed gedragen functioneren van de WMC?

Het bijdragen aan dát vertrouwen beschouwde de WMC in 2016 met haar manier van werken, als een belangrijke opgave.

### 1.3 *Een samenleving in verandering en de WMC*

Hoe werkte in 2016 de WMC samen met de gemeentelijke overheid? Met het ambtelijk apparaat en met het bestuur, waaraan zij moet adviseren?

Dit jaarverslag concentreert zich vooral op die vragen. In 2016 stelde de WMC die vragen in de marge van de zittingen al wel aan de orde, in diverse overleggen met haar ambtelijke partners. Antwoorden zijn nodig omdat er de komende jaren nog veel ingrijpender veranderingen voor de vergunningsdeur staan.

Na een korte terugblik over de wijze van stadsontwikkeling in het algemeen in de afgelopen jaren, en een nog kortere vooruitblik op de aard van de ingrijpende veranderingen die komen, doet dit document verslag van de wijze van acteren van de WMC in de ambtelijke en bestuurlijke omgeving van vergunnen van 2016. Dat jaar kan getypeerd worden als één van de jaren waarin zich een ingrijpend en langlopend proces afspeelt van overgang en van denken over de stad in alle maatschappelijke lagen.

Een aantal plannen, dat in het 2016 de WMC passeerden, wordt becommentarieerd in het licht van bovenstaande opmerkingen over overleg en verandering.

# Bouwplantoetsing in de periode tussen 'uitnodigings- planologie' en omgevingswet



# Bouwplantoetsing in de periode tussen uitnodigingsplanologie' en omgevingswet

### 2.1 *Historie met zevenmijlslaarzen:*

Toen na de Tweede Wereldoorlog de wederopbouw, vooral met massale woningbouwprojecten achter de rug was, toen er daarna veel van de oude stad was gesloopt ten faveure van het eveneens massaal geworden autoverkeer, toen er daarna in het kader van de stadsvernieuwing weer anders werd gesloopt om ruimte te maken voor andere 'gezelliger' nieuwbouw, en toen vervolgens de oude stad hier en daar toch weer werd 'gerepareerd', toen was de overheid 'klaar' met de stad. De overheid liet bijna alle regie over het bouwen aan de stad over aan de markt. Er werd geprivatiseerd. Kapitalen verschoven. Regels werden als steeds hinderlijker ervaren. Trends en commercie kregen de ruimte. Groeiende maatschappelijke onvrede. Vertrouwensbreuken tussen politiek en samenleving. De politiek zocht een middel om de regie over de stad als cultureel bouwproject weer enigszins terug te krijgen. Er werd een uitvinding gedaan: de 'Uitnodigingsplanologie'. Die uitvinding ging verder dan een eerdere uitvinding: het Public Privat Partnership (PPS). In die constructie werkte de overheid ook al met de markt samen, maar meer uit financiële en contractuele overwegingen. Met PPS-projecten werd korte termijn begrotingswinst nagestreefd: projecten werden over het algemeen gehuurd via langlopende contracten. De begroting van de overheid werd niet meer eenmalig zwaar belast met het financieren van eigendom van kostbaar vastgoed.

### 2.2 *WMC en uitnodigingsplanologie*

Om 'stukken stad' te ontwikkelen via 'Uitnodigingsplanologie' nodigt de overheid financierings- en ontwikkelingspartners uit. De overheid stelt aan die marktpartijen randvoorwaarden bij de gevraagde ontwikkeling.

In 2016 werd de WMC, via een aantal plannen, geconfronteerd met gevolgen van die zoektocht van de overheid naar regie zonder de markt te willen beteugelen. De WMC moet bij de behandeling van plannen beschikken over duidelijke en vooral werkbare randvoorwaarden en kaders, die door de gemeente aan de uitgenodigde partij zijn gesteld. Die kaders kunnen in principe niet afwijken van de nota en de restauratierichtlijnen die aan de commissie zijn opgedragen door diezelfde gemeente als toetsingsdocument.

Een aantal malen weken die kaders echter wél af; de commissie komt dan in een positie waarin zij niet behoort te verkeren: opponent van de gemeente bij de ontwikkeling van plannen voor de stad. Meestal manifesteerde zich dat in tegengestelde belangen van Economie en Ruimte die niet in een ontwerp-proces te verenigen waren.

In feite liepen er in 2016 nog een tweetal grote 'langlopende' projecten die volgens de Uitnodigingsplanologie geïnitieerd werden: de A2 en de Noorderbrug. Over het bovengrondse deel van het A2 project viel er in 2016 niets door de WMC te adviseren, waarschijnlijk omdat na de financiële crisis het economisch herstel in 2016 nog geen plannen tot bij de WMC bracht.



## 2.3 De Noorderbrug

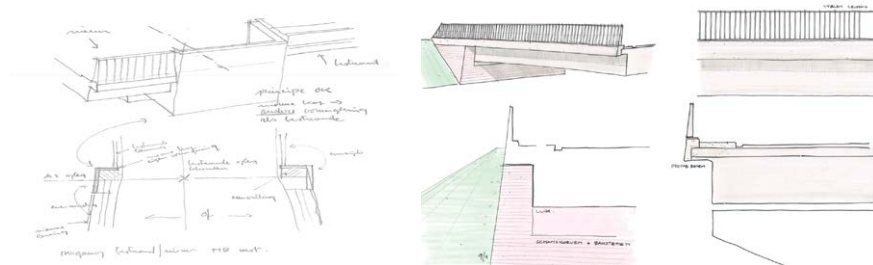
In 2016 werden in feite de afrondende ontwerpbeslissingen van het immense project Noorderbrug voorgelegd aan de commissie. De eerste behandelingen van ontwerp voor het verleggen van het Noorderbrugtracé dateren van 2016. Bij dit project was commissielid Teske van Royen WMC-supervisor. Haar bijdrage heeft de communicatie tussen het project en de WMC duidelijk positief beïnvloed.

Uit het advies van 23 februari:

*De commissie wordt door de supervisor namens de Welstands-/Monumentencommissie, mevrouw T. van Royen op de hoogte gesteld van de overleggen die hebben plaatsgevonden en over haar bevindingen van het voorstel. Zij is van mening dat de visie op de vormgeving op de getoonde onderdelen consequent, in samenhang en zorgvuldig is uitgewerkt. De commissie onderschrijft deze mening.*

*De commissie wordt door de ontwerper op de hoogte gesteld van de vormgevingsvisie op de onderdelen brug, stijlrandviaduct en koppelstuk Hoge en Lage Fronten. Daarnaast wordt het belang gemeld van het in productie nemen van de betonnen liggers.*

*Het plan voldoet op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand en dient daarmee als toetsingsdocument voor de ontwerper en de commissie. Wel vraagt de commissie nog aandacht voor het voorstel voor het toepassen van glas in de balustrade op de brug ter plaatse van de woningen aan de Bosscherweg. Deze balustrade vormt in verschijningsvorm en materiaal geen samenhangend onderdeel van de visie.*



#### Uit het verslag van 28 juni en 26 juli

Zoals door de ontwerper, G. Cleuren werd aangegeven is het lineaire beeld van de infrastructuur zeer belangrijk. Dit geeft een visuele rust. Het versterken van deze lineaire beweging kan op een aantal onderdelen krachtiger. Dit betreft:

- De voorgestelde hekwerken.

De commissie is van mening dat aan de buitenzijden van de brug (zowel noord- als ook de zuidkant) een hekwerk geplaatst dient te worden, waarin meer eenheid in maat en materiaal wordt gebracht. De commissie doet de suggestie dat te bereiken door overal de spijlen om de 100 mm te plaatsen, waarachter, daar waar nog een geluidswerende voorziening geplaatst kan worden;

- De lichtmasten.

Deze dienen consequent op de middenberm aanwezig te zijn;

- De fietspadenverlichting.

Deze dient consequent doorgezet te worden vanaf maaiweld ook de brug op in één uniform armatuur afgeleid van de hoofdverlichting;

- De verlichting onder de kunstwerken dient geïntegreerd te worden in het kunstwerk;

- De opening tussen de schanskorven en het brugdek dient geminimaliseerd te worden tot 500mm. Op de hoeken dienen de schanskorven opgedikt te worden zodat er een massieve hoek ontstaat;

Een delegatie van de commissie zal op korte termijn de bemonstering ter plaatse komen bekijken (schanskorf, betonnen randelementen en de kleurstelling hekwerken).

De commissie ziet op deze onderdelen nog een aanpassing ter beoordeling tegemoet.

#### Uit het verslag van 14 december

Ter beoordeling ligt voor het geluidsscherm Boschpoort en de keerwand bij de Cokesfabriek.

Het plan voor het geluidsscherm voldoet aan redelijke eisen van welstand, waarbij wederzijds wordt afgesproken dat de kleurstelling van de stalen onderdelen worden uitgevoerd in de grijze kleur en dat geen driehoekige glaspanelen als beëindiging aan de Bosscherweg worden toegepast. Verder wordt afgesproken dat de commissie wordt geïnformeerd over de landschappelijke inplanting langs het scherm.

Ten aanzien van de keerwand bij de cokesfabriek is de commissie van mening dat gelet op het tijdelijk karakter, deze functionele voorziening voldoet aan redelijke eisen van welstand.

In 2016 staan er nog enkele grote langlopende projecten op de agenda van de WMC waarbij de overheid aan het begin van het project min of meer duidelijke afspraken met de markt maakte.

Een aantal daarvan betreft nieuwe stedelijke ontwikkeling, een aantal valt onder de noemer Herinrichting van de bestaande stedelijke plattegrond.

Voorbeelden zijn: vakantieresort Dousberg; Landgoed Bethlehem, Hoge Hotelschool; ontwikkeling ENCI-terrein.

Daarover meer in Hoofdstuk 3 over de verschillende categorieën plannen.

## 2.4 WMC en de omgevingswet

Naar verwachting vanaf 2021 gaan alle ontwerp- en bouwactiviteiten onder een revolutionaire nieuwe wet vallen: de omgevingswet.

In die wet zal het gemeentebestuur in overleg met de inwoners van de stad moeten bepalen hoe de stad moet worden onderhouden en hoe die zich moet ontwikkelen. Alle regels voor verschillende technische en maatschappelijke processen die een rol spelen bij het omgaan met 'de stad' zullen vanaf 2021 verenigd zijn in een enkele wet. Alles heeft met alles te maken als het gaat om het sturen aan Ruimtelijke Kwaliteit in een stad. De nieuwe wet moet die notie tot een denk- en werkwijze brengen.

Dat is voor bestuur, voor het ambtelijk apparaat en voor de burger een enorme cultuuromslag. En het werk van de WMC zal daarmee veel meer in het midden van de maatschappij staan. Tenminste, als de WMC vroeg in de ontwerpprocessen wordt betrokken.

We gaan zien in hoeverre de praktijk zich naar de theorie kan richten.

In de marge van grotere, vooral langlopende plannen – in dit verslag worden er een aantal nader toegelicht – kwam de wet in 2016 al aan de orde. Dat gebeurde in gesprekken tussen de WMC en de ambtelijke diensten, vooral Ruimte en Cultureel Erfgoed en in mindere mate met Economie. Daarin werden gedachten uitgewisseld over de toekomstige noodzaak tot integraal handelen bij het in de vroegste fase van planning stellen van integrale projectkaders door de gemeente. Dat de relatie tussen stedenbouw, de expertise van de ambtelijke dienst Ruimte, en de architectuur van Gebouwen, traditioneel het werkgebied van de commissie, nauwer zal moeten worden aangehaald is een sterke wens van de commissie.

Er zal in die nieuwe wettelijke omgeving veel meer sámen, integraal dus, met elkaar moeten worden gedacht en gehandeld.

Ongetwijfeld meer over de aanloop naar de in werking stelling van omgevingswet in het jaarverslag van 2017.

# De WMC-agenda 2016: categorieën



## Hoofdstuk 3

# De WMC-agenda 2016: categorieën

Het meest feitelijke verslag van het werk van de WMC in 2016 verkrijgt men door de adviezen die de WMC tijdens de zittingen formuleerde door te lezen, maar dat is veel werk. Alle adviezen zijn trouwens op te vragen via de website van de gemeente.

In dit jaarverslag zijn de behandelde plannen verdeeld in categorieën. Uit elke categorie wordt de behandeling van één of soms meerdere plannen nader toegelicht. Uit de categorieën blijkt ook de diversiteit van de bouwplannen.

Als eerste de plannen in de openbare ruimte, De openbare ruimte is het domein van waaruit alle veranderingen in de stad worden waargenomen. Als de kwaliteit van de openbare ruimte niet deugt, komt de kwaliteit van de architectuur die de open ruimte vormt, niet tot haar recht.

### 3.1 Projecten in de openbare ruimte

Deze categorie is onder te verdelen in: plannen voor reclame (uithangborden, vlaggen en banieren), horeca (terrassen en luifels en terrasstoelen), verlichting openbare ruimte/illuminatie gebouwen, kunst in de openbare ruimte, meubilering van de openbare ruimte en groenvoorzieningen.

Leidraad was het voortzetten van het adviesbeleid dat rust en samenhang in het stadsbeeld tot doel heeft. De commissie poogde ook in 2016 te voorkomen dat het door jarenlang consistent welstands- en monumentenbeleid hoogwaardige en karakteristieke Maastrichtse stadsbeeld werd overschreeuwd door min of meer tijdelijke visuele ruis. Bij deze categorie is bij uitstek de delicate maar belangrijke balans tussen privé- en publieke belang aan de orde.

#### **Reclame**

Voorbeeld: het intern verbouwen en het uitbreiden aan de oostgevel van de supermarkt aan de Beente 86, zittingen 12 juli, 20 september en 4 oktober.

Uit het advies van 12 juli:

*... de commissie is van mening dat de architectuur van het gebouw aanzienlijk anders (beleefd) wordt indien een groot deel van het glas wordt dichtgeplakt. Het grotendeels dichtzetten van de puien betekent een verloedering van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum. En verloedering van de openbare ruimte heeft een negatief effect op de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum. Het beleven van de winkel door zicht in de winkel, maar ook zicht op de omgeving vanuit de winkel, vormt de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum. Bij de herinrichting van de winkel dient daar duidelijk rekening mee gehouden te worden. Ook de kleurstelling gaat in hoge mate domineren in deze woonomgeving. De commissie verzoekt de hoeveelheid reclame aanzienlijk te verminderen, de reclame op een adequate manier te integreren in het gebouw en de transparantie van het gebouw te respecteren.*

Hierop volgde nog twee zittingen:

In de eerste van die twee zittingen bleken reclamevlaggen verwijderd te zijn en het dichtplakken van glazen puien was aanzienlijk afgenomen. Naamsaanduidingen en zogenaamde 'signing' waren naar het oordeel van de commissie, die daarbij de nota volgde, nog te overdadig in maat en kleur en deden de architectuur en daarmee de openbare ruimte te veel visueel geweld aan. Inhoudelijk werd nog geadviseerd om de architectuur van het gebouw zelf meer te benutten voor de communicatie over de functie in het gebouw.

In de laatste zitting bleek dat de adviezen hadden geleid tot een voorstel dat, zoals dat heet, voldeed aan redelijke eisen van welstand.

### **Verlichting openbare ruimte en illuminatie van gebouwen.**

In het verslag van de behandelingen van deze categorie blijft de discussie over kerst-, sfeer- of sinterklaasverlichting buiten beschouwing. Die discussie wordt namelijk aanhoudend gevoerd en steeds heeft de commissie hetzelfde standpunt: de verlichting zou de beleving van de openbare ruimte en de gebouwen die de ruimte vormen, niet moeten domineren.

Wel het vermelden waard is de waarneming van de plannen voor het aanlichten van het Bonnefantenmuseum interessant, zittingen 4-10

Uit het advies van 4 oktober:

*.... Vooropgesteld dat het aanstralen van het gebouw zal passen in het beleid dat thans wordt ontwikkeld, is de commissie van mening dat het aanstralen van het gebouw in balans moet worden ervaren met de verlichting van de publieke ruimte rondom het gebouw. In relatie tot de architectuur van het gebouw acht de commissie het voorstel nog enigszins overdadig. Vooral het verlichten van de dakrand, de traptorens, het hekwerk van de omloop en het toepassen van kleuren levert naar haar mening geen toegevoegde waarde en doet afbreuk aan de beleving van de architectuur. .... Met in acht name van bovenstaande opmerkingen voldoet het voorstel in hoofdopzet aan redelijke eisen van welstand, onder voorwaarde dat het verlichten van de dakrand, de traptorens, het hekwerk van de omloop en het toepassen van kleuren achterwege blijft.*



In 2016 is een aangepast voorstel niet meer aan de commissie getoond. Het zal blijken dat de discussie zich in 2017 weer voortzet. Uit het advies blijkt goed het algemene standpunt van de commissie: De openbare verlichting in een bepaalde stedelijke omgeving moet in ieder geval van het niveau zijn dat de gebouwen in die omgeving duidelijk zichtbaar en samenhangend herkenbaar zijn. Indien de functie of de aard van een separaat gebouw, daar aanleiding voor geven, kan het gebouw extra worden aangelicht. Het geheel van de architectuur van dat gebouw verdient dan de aandacht boven het verlichten van separate elementen van een gebouw.

In 2016 was die overweging ook aan de orde bij advisering op 26 januari van verlichting van de Servaasbrug. Daar werd overigens geadviseerd de bogen een licht-accent te geven.

Tot slot kan nog worden opgemerkt dat de kern van de advisering over caféstoelen en parasols op horeca terrassen in de binnenstad een gelijk uitgangspunt had: een goed ontworpen eenheid in de verscheidenheid levert een hogere gezamenlijke kwaliteit op dan 'ieder voor zich' opvallend willen zijn.

### 3.2 *Grote of kleinere maar complexe, langlopende projecten*

Bij grote langlopende projecten is het van het grootste belang aan het begin van het ontwerptraject een integrale, door alle betrokken partijen onderschreven planvisie beschikbaar te hebben. Een vrijblijvend document met goede intenties en 'mooie woorden' is onvoldoende. Bij dergelijke projecten zijn nogal eens belangentegenstellingen aan de orde. Zeker in gevallen waarin een goed startdocument met duidelijke en werkbare plankaders ontbreekt. In zo'n document worden de diverse belangen in een werkbare balans gebracht om conflicten in het verguningsproces zoveel mogelijk te vermijden. Dat de WMC aan de totstandkoming een dergelijk startdocument een constructieve bijdrage wil en kan leveren is een van de boodschappen van dit jaarverslag

#### **Economisch versus ruimtelijk belang**

Zo is strijdigheid van het economische en het ruimtelijke/monument belang al snel aan de orde. De ene gemeentelijke dienst laat zich leiden door de economische voordelen van een project, terwijl de andere dienst juist de ruimtelijke consequenties van die economische vrijheid moet zien te beteugelen binnen de kaders van vigerend gemeentelijk beleid, waaronder de welstandsnota en de restauratierichtlijnen.

Zeker met marktpartijen uit de uitnodigingsplanologie, is het goed beide aspecten goed te balanceren vóór er commerciële afspraken tussen gemeente en marktpartij worden gemaakt.

#### **Repareren van problemen**

Aangezien de WMC niet mag meeontwerpen aan plannen die in problemen zijn geraakt door een processtart waarin moeilijk verenigbare belangen nog zijn verscholen is het onjuist te verwachten dat de commissie in staat is die ingebouwde problemen, die zich vaak pas ver na de projectstart in het ontwerp tot uiting komen, kan oplossen. Het komt bijvoorbeeld voor dat de gemeente aan een marktpartij de mogelijkheid heeft toegezegd om een bepaald programma van eisen te realiseren in een monument, dat daar letterlijk en figuurlijk onvoldoende ruimte voor biedt. De WMC kan in zo'n geval slechts de tegenstellingen



inzichtelijk maken en aansturen op veranderen van projectuitgangspunten. Die uitgangspunten kunnen van programmatische, ruimtelijke of financiële aard zijn. Altijd geeft het spanningen als in een te laat stadium aan dergelijke eerdere afgesproken uitgangspunten moet worden gesleuteld. Op zich is dat natuurlijk overkomelijk – goed gehanteerde conflicten hebben soms onverwachte en goede oplossingen tot gevolg – maar te vaak zijn dergelijke, in de beginfase nog verstoppe, strijdige uitgangspunten de oorzaak van slechte of onvoldoende eindkwaliteit van grote projecten.

Een gebalanceerde planvisie in het begin van een project, kan echter leiden tot hoogwaardige projecten. De kans dat er tijd, geld, energie en inspiratie verloren aan reparatie van ingebouwde tegenstellingen is daarmee aanzienlijk kleiner.

### **Integrale commissie**

Een dergelijke vorm van vroeg overleg zou vorm kunnen krijgen in een nieuw gremium: De Integrale commissie.

In een dergelijke commissie zouden minimaal zitting hebben de vertegenwoordigers van Ruimte (Cultureel Erfgoed en Stedenbouw), Economie en WMC.

Een Integrale commissie zou bijeen moeten komen als zich een nieuw groot initiatief aandient, waarbij gemeente en markt afspraken moeten maken over een op te starten ontwerp- en bouwplan. Een Integrale commissie vergadert, vóór er al ontwerptekeningen en plankaders zijn, over de mogelijkheden en onmogelijkheden van een planinitiatief. De door de gemeente zelf vastgestelde welstandsnota en restauratierichtlijnen vormen dan twee van de mogelijk meerdere kaders voor dat overleg.

Alle aspecten van een initiatief worden in een dergelijk gremium besproken. Tegenstellingen worden gebalanceerd. Het doel is dat definitieve, werkbare en door alle partijen onderschreven afspraken tussen gemeente en markt worden vastgelegd in een planvisie.

En heel belangrijk: op die manier kan voorkomen worden dat het stadsbestuur in een te laat stadium in het nauw komt tussen markt- en publiek belang.

### **De WMC supervisor**

In 2016 werd in de commissie de rol besproken van de WMC-supervisor als middel om de WMC tussentijds de hoogte te houden van ontwikkelingen in het ontwerpproces van langlopende projecten. Die rol dient ook om de WMC gedurende het proces meer adequaat te kunnen laten bijdragen aan een dergelijk project.

Uit de 'verordening op de Welstands-/Monumentencommissie' over de WMC-supervisor:

#### **Artikel 4.7 Supervisie**

Burgemeester en wethouders kunnen, op advies van de Sector Vergunnen, Toezicht en Handhaven, voor nader aan te wijzen gebieden een deskundig lid van de commissie, dan wel een extern deskundige aanwijzen, die de supervisie heeft over de architectuur, stedenbouw en/of de landschapsarchitectuur heeft over de binnen dit stadsdeel te ontwikkelen bouwplannen.

#### **Artikel 4.7.1 Begripsomschrijving**

Supervisie: leiding geven aan het ontwerpproces op zodanige wijze dat een hoog niveau wordt bereikt binnen vooraf gegeven kaders.

Supervisor: persoon die met de supervisie belast is; deskundige op het gebied van de architectuur, stedenbouwkunde en landschapsarchitectuur, die in stimulerende zin sturing geeft aan het ontwerpproces binnen vooraf gegeven kaders.

#### **Artikel 4.7.2 Doel**

De benoeming van een supervisor heeft tot doel:

- een bijdrage te leveren aan het trefzeker hanteren en eventueel ook formuleren van de welstandscriteria die verbonden zijn met het project, ontleend aan ambities ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsborging;
- een kwalitatieve impuls te geven aan het ontwerpproces binnen het project;
- de commissie doorlopend in een vroegtijdig stadium betrokken te houden bij het project en geïnformeerd te houden over de inhoud en voortgang daarvan;
- een ongestoorde advisering te bevorderen met kennis van zaken door de commissie over de plannen van het project.

#### **Evaluatie van het WMC supervisorschap**

Naar aanleiding van ervaringen met WMC-supervisie bij het Eiffel-project, werd in dit jaar over het fenomeen WMC-supervisor in de commissie een evaluerende analyse gestart over het functioneren van de WMC-supervisor. In 2016 leende zich nog geen nieuw project voor het inzetten van een WMC-supervisor. De discussie er over bleef vooralsnog principieel van aard.

Er werden voor- en nadelen afgewogen. De theorie en de praktijk van het supervisorschap kunnen aanzienlijk verschillen.

De voordelen bleken bij een langlopend complex project als Eiffel te kunnen worden ontkracht door een aantal nadelen:

- een commissielid mag geen ontwerpende bijdrage leveren, ook niet als supervisor, bij een probleem waarbij de praktische of programmatische projectuitgangspunten strijdig raken met de nota en/of de restauratie, terwijl zijn/haar oordeel/opvatting buiten de collectieve zitting geen definitieve status heeft. De commissie kan dan ook een uitspraak van de WMC-supervisor in een reguliere zitting dan ook negeren of overrulen. Dat kan een vertrouwensprobleem veroorzaken.
- de commissie is bij de reguliere commissiezittingen niet volledig, omdat de supervisor niet mee mag oordelen tijdens een zitting over het door hem of haar gesuperviseerde project.
- Hoewel onafhankelijkheid in het vaandel van de WMC staat is het gevaar niet denkbeeldig dat bij langdurige problematiek de supervisor ongewild en onbewust 'deel wordt van het probleem'. Dat is heel goed voor te stellen. Want een WMC-supervisor verkeert in een aanhoudende en persoonlijke, want van de rest van de WMC geïsoleerde, positie in een planoverleg waarin alle belanghebbenden aan tafel zitten. Dat wordt versterkt als die supervisor sterk oplossingsgericht is.
- commissieleden zijn – op het burgerlid en de bouwhistoricus na – bijna altijd zelf ontwerpende architecten. Het is bijzonder lastig om over ontwerpproblemen, bij stijgende project-spanning, in abstracto advies te blijven geven, zonder in concreto ontwerpadvies te geven ter oplossing van projectproblemen. Men bindt nu eenmaal de kat niet op het spek.

Meestal schuren dergelijke grote projecten door hun aard gaandeweg ook nog eens aan de randen van de welstandsnota of van de restauratierichtlijnen. Daardoor kan het oorspronkelijke toetsingskader vaste grond verliezen en krijgt het praktische project-belang de overhand. Een supervisor kan die kaders nooit lopende het project aanvullen. Neem bijvoorbeeld de heel reële situatie voor ogen, waarin de projectkaders veranderen en de commerciële of praktische belangen van een aanvrager steeds minder parallel gaan lopen met de nota of de richtlijnen.

## Planvisie

Een goede start met een planvisie, waarin de belangen van verschillende partijen op een werkbare manier zijn gebalanceerd, is dan een vaste terugvaloptie: *wat hadden wij ook alweer afgesproken?*

Een vroege integrale planvisie, zoals hierboven omschreven, zou moeten worden gepresenteerd aan, en geaccordeerd door de WMC. Gedurende een langdurig ontwerpproces vormt dan zo'n, door alle partijen akkoord bevonden planvisie, samen met de nota en de richtlijnen een vast toetsingskader. Mocht er toch iets aan de uitgangspunten, dus aan de planvisie moeten veranderen dan kan die visie worden aangepast en opnieuw worden gepresenteerd aan en geaccordeerd door de WMC. Waarna het proces met een aangepast en opnieuw alom bekend en onderschreven toetsingskader wordt vervolgd.

Een voorlopige conclusie van de supervisorydiscussie is dat een goede start, met duidelijke projectafspraken vastgelegd in een geaccordeerde planvisie als aanvullend toetsingsdocument, de rol van de supervisor voor een groot deel kan overnemen.

Is een dergelijk document onverhoopt niet beschikbaar (te maken) dan zou alsnog kunnen worden overwogen een supervisor in te zetten. Diens hoofdtaak zou het dan zijn om toch zo spoedig een projectgericht, aan de nota en de richtlijnen aanvullend toetsingskader te helpen vormen.

Waarna alsnog de gehele commissie onafhankelijk haar taak kan verrichten op basis van dat toetsingsdocument.

Een andere maatregel die de commissie toepast beoogt trouwens ook al de effectiviteit van de commissie te verhogen.

Indien er complexe plannen op de agenda verschijnen - vaak betreft het dan plannen voor hergebruik en/of restauratie van monumenten - wordt een lid van de commissie gevraagd de locatie te bezoeken, de plannen nauwkeurig te besturen en voorafgaand aan de planbehandeling verslag van de bevindingen te doen aan de andere commissieleden.

Enkele voorbeelden over het verloop in 2016 van deze categorie projecten.

## A2 en Belvédère

Over de grote projecten A2 en Belvédère werden in 2016 geen plannen ter tafel van de commissie gebracht.

## Vakantieresort Dousberg

In 2016 werden afrondende adviezen gegeven over het project vakantiewoningen in het resort Dousberg. Het piece de resistance van het resort, de woontoren die het gebied van verre zichtbaar zal maken, verdiende extra aandacht. Na overleg met de architect tijdens een aantal zittingen, waarbij vooral werd gezocht naar een eenduidiger, daardoor sterkere architectonische uitstraling, zou het ontwerp van de toren in de zitting op 3 mei 2017 een positief advies krijgen.

Uit het advies van 3 mei:

*De commissie spreekt haar waardering uit voor de wijze waarop het zware programma is vertaald in een aanvaardbare massa boven op de heuvel. Zij is van mening dat de vormgeving op deze plaats sterk is en verbindt aan de goedkeuring de voorwaarde dat het gebouw in één kleur uit te voeren. De nu twee voorgestelde twee kleuren baksteen doen afbreuk aan het kloeke gebouw.*

Appartementengebouw  
resort Dousberg



Daarna volgde nog een drietal behandelingen van een ontwerp voor het zwembad in het resort, dat naar het oordeel van de commissie in eerste instantie een te industrieel karakter toonde. Ook paste het slecht in het landschap. In beide aspecten week het plan af van de afgesproken landelijke rustieke uitstraling voor de architectonische ontwerpen in het resort. De collegiale discussies met de ontwerper zouden uiteindelijk leiden tot een positief advies. Eenheid in het gebied was vervolgens tot aan het eind van het ontwerpproces het streven.

### **Ontwikkelingen in het ENCI-gebied.**

Die ontwikkeling wordt op de website [www.enci-gebied.nl](http://www.enci-gebied.nl) als volgt omschreven:

*In 2009 zijn Natuurmonumenten, Gemeente Maastricht, Provincie Limburg, ENCI én Stichting Sint-Pietersberg Adembenemend het «Plan van Transformatie voor het ENCI-gebied» overeengekomen. Dit plan richt zich op de bestemming en inrichting van de groeve, het bedrijventerrein, de overgangszone (het gebied tussen het bedrijventerrein en de groeve) en de kade.*

Op 1 november kreeg de commissie 'op locatie' een presentatie van de stand van zaken rond de plannen in het Chalet d'n Observant, met aansluitend een rondleiding over het indrukwekkende terrein. Actueel was de aanstaande planvorming van bebouwing van een strook van gebouwen voor publieksvoorzieningen. Ook bij dit project drong de commissie aan op inschakeling van de commissie in het vroegste stadium bij de feitelijke start van het ontwerptraject een planvisiedocument te maken en voor te leggen aan de commissie. Dat document zou dan voor alle komende deelprojecten van dit omvangrijke project de toetsingsbasis moeten zijn.

De eerste plannen voor de publieksvoorziening zouden overigens pas in januari 2017 op agenda van de commissie verschijnen.

### **Hoge Hotelschool op Landgoed Bethlehem**

Bij dit plan werd door de betrokken stedenbouwkundige van de gemeentelijke dienst Ruimte gebruik gemaakt van de door de WMC gevraagde én geboden mogelijkheid om in het vroegste stadium over het project van gedachten te wisselen en de projectbelangen te wegen en te toetsen aan de welstandsnota en de restauratie richtlijnen.

Uit het advies van 12 juli:

*De commissie heeft kennisgenomen van de uitgebreide studie om te komen tot de uitgangspunten voor een bebouwing. De commissie benadrukt nogmaals dat het grote aantal woningen uit het programma van eisen de landschappelijke identiteit van de 'landgoederen-zone' sterk onder druk zal zetten. De commissie benadrukt ook nog eens dat het te kiezen architectuurtype en de maximale ruimte voor bebouwingsoppervlak en bouwhoogte vanuit een op te stellen landschapsvisie moet kunnen worden gerechtvaardigd. De commissie ondersteunt enthousiast de bredere groenzône die in de gepresenteerde visie wordt voorgesteld voor de Kanjel. De commissie is echter nog niet overtuigd dat het in deze visie gepresenteerde bebouwingsmodel voldoende ruimte laat voor de te beschermen landschappelijke identiteit..... De commissie vraagt zich af of wonen op de begane grond op deze schaal en in deze vorm wel op zijn plaats is. Mogelijk levert verder onderzoek naar de ruimtelijke effecten van meer, maar kleinere en deels mogelijk hogere gebouwen of gebouwdelen, mogelijkheden die in een meer acceptabele balans met het landschap staan. Een goed middel om hier meer grip op te krijgen zou het maken van studiemaquettes kunnen zijn.*

*Nu, op basis van het geleverde materiaal, is een uiteindelijk oordeel van de commissie nog niet goed mogelijk.*

*In dit collegiaal overleg komt de commissie tot de conclusie dat nog verder onderzoek gedaan moet worden op de genoemde onderdelen om te komen tot een stedenbouwkundige visie op hoofdlijnen.*

*Na deze behandeling werd het project in 2016 niet meer geagendeerd, maar kwam in 2017 opnieuw ter tafel.*

### 3.3 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Bij deze categorie projecten zijn de belemmering door bijvoorbeeld strijdigheid tussen projectbelang en monumentbelang afwezig.

Een goed stedenbouwkundig plan als basis voor goede architectuur is bij deze categorie onmisbaar.

De commissie begon in 2016 een discussie met de gemeentelijke dienst Ruimte om de volgordelijke en inhoudelijke scheiding tussen de stedenbouwkundige planvorming en de architectonische invulling van de stedenbouwkundige plannen, zo veel mogelijk op te heffen.

Naar het oordeel van de commissie is de architectuurkwaliteit van stedelijke projecten volledig afhankelijk van de stedenbouwkundige basiskwaliteit van een plan. Sterker nog: de commissie verdedigt het standpunt dat stedenbouw en architectuur in feite onscheidbaar zijn waar het gaat om ruimtelijk ontwerpen aan stedelijke omgevingen. In die zin pleitte de commissie in 2016 al om ook een adviserende rol te kunnen spelen bij het ontwerp van stedenbouwkundige plannen. In 2017 zal deze discussie hopelijk verder worden uitgebouwd.

#### **Kavels woningen Ambyerveld.**

WMC lid Teske van Royen functioneerde in dit project als WMC-supervisor. Haar overleg als vooruitgeschoven post van de WMC met de individuele aanvragers op basis van het geaccordeerde stedenbouwkundige plan, leverde over het algemeen soepele behandelingen in de commissie op, waarbij de meeste woningplannen vrij snel van positieve adviezen werden voorzien.

## **Noorderbrug, verlegging tracé.**

(Zie de opmerkingen onder hoofdstuk 2)

### *3.4 Herinrichting bestaand stedelijk weefsel*

Bij deze categorie, misschien nog pregnanter dan bij de onder 3 genoemde categorie, zou in feite stedelijk architectuurbeleid richtinggevend moeten zijn voor de sturing door de gemeente van deze categorie.

Het is moeilijk om in de onderstaande projecten uit deze categorie, die in 2016 onder de ogen van de commissie kwamen, een rode draad te ontdekken die wijst op een dergelijk architectuurbeleid. Uit eerdere jaarverslagen blijkt dan ook dat de adviezen die door de WMC, in die richting zijn uitgebracht niet door het stadsbestuur zijn overgenomen.

### **Gebiedsgerichte- en algemene welstandscriteria**

Voor de commissie resteert dan ook bij het beoordelen van deze projecten de vigerende welstandsnota en vooral de niet algemene criteria daarin: de gebiedsgerichte criteria. Daarmee zijn de adviezen in feite gebonden aan de kwaliteit van de bestaande situatie. Slechts via de algemene welstandscriteria, die als referentie dienen voor de algemene kwaliteit van architectuur, kan dan nog met de ontwerpers van de aanvragers gediscussieerd worden over het niveau van een afwijkende, nieuwe architectuurkwaliteit.

### **Bepalen van kwaliteit**

Onderstaande projecten zijn dan ook over het algemeen volgens die twee stelsels van criteria beoordeeld.

De commissie is daarbij ten eerste afhankelijk van de stedenbouwkundige uitgangspunten, die nu juist buiten de beoordeling van de commissie vallen. (Hierover werden, ook onder het vorige punt 3 van dit hoofdstuk, al enkele kritische zinnen geschreven.) Vervolgens zijn het de initiatiefnemende marktpartijen die met hun inzicht in de commerciële aantrekkingskracht van bepaalde architectuurstijlen, de architectonische uitwerking van de stedenbouwkundige kaders bepalen. De commissie heeft dan slechts de welstandsnota om met de ontwerpende architecten over de architectonische kwaliteit te discussiëren. Dat de eindkwaliteit van de projecten dan uiteindelijk bepaald wordt door de kwaliteit van de ontwerper is duidelijk.

Bij onderstaande projecten leverde dat soms lange discussies en meerdere zittingen op om uiteindelijk tot een positief advies te komen, met als minimale kwalificatie: 'voldoet aan redelijke eisen van welstand'. En dat terwijl er soms toch aanzienlijke projecten op de agenda stonden, die het aanzien van de stad langdurig gaan bepalen.

### **Ruimtelijke kwaliteit**

In dit jaarverslag zal niet opnieuw worden aangedrongen op het formuleren van architectuurbeleid ten aanzien van eigentijdse architectuur. De commissie wil niet in gezeur vervallen.

Echter de noodzaak om op andere wijze tot een beter sturing op kwaliteit te komen blijft acuut! In dit verslag werd gewezen op de noodzaak van vroeg integraal overleg en op de grote afhankelijkheid van architectuurkwaliteit van de stedenbouwkundige kaders. Misschien is het daarom beter in het vervolg te spreken van ruimtelijke kwaliteit, waarbij stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit als één worden beschouwd.

Ter onderbouwing van bovenstaande woorden wordt één project, het Mosae Vita-gebouw dat in deze categorie in 2016 aan de orde kwam, nader toegelicht.

Niet nader in dit verslag toegelichte projecten die in 2016 in deze categorie in de commissie werden behandeld waren onder andere:

- Ontwikkeling woningbouw Klevarieterrein/Polvertorenflat
- Lindenkruis, terrein Nutsbedrijven
- Woningen Koraalstraat, vervanging woningbestand
- Fietsenstalling station
- Lage Barakken, Plan 'Palace'
- Pletzersstraat, Medoclaan, ontwikkeling Castermans 1 en 2

## **Het Mosae Vita-gebouw op de Brightlands Maastricht Health Campus**

Dit gebouw zal vanuit de stad en vanuit het NS-station, samen met het MECC-complex, dat architectonisch en stedenbouwkundig wordt opgewaardeerd, plus een derde nog niet nader gedefinieerd gebouw, een nieuw stedelijk plein vormen, dat de nieuwe entree markeert naar de Brightlands Campus.

De WMC werd pas op een heel laat moment met het ontwerp voor het Mosae Vita-gebouw geconfronteerd, althans zo heeft de commissie dat ervaren. Het ontwerp had, bij de eerste presentatie in december aan de commissie, al een duidelijk architectonische uitwerking, dat op allerlei wijzen was 'vastgelegd': het was besproken en akkoord bevonden met de stedenbouwkundigen van de dienst Ruimte; het voldeed aan de opgelegde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Alleen de architectonische uitwerking moest nog aan de WMC worden gepresenteerd. De klant, het Maastrichts Universitair Medisch Centrum, had het uitbundige 'iconische' ontwerp al omarmd en er publiciteit op gebaseerd.

De WMC werd in feite met deze confrontatie voor het blok gezet. De mogelijkheid had pijnlijk ontbroken om in een vroege schetsfase te overleggen over architectonische uitgangspunten, met de stedenbouwer en de architect. En dat, terwijl het een dergelijk belangrijk gebouw op zo'n prominente plek betrof.

De situatie was echter nog complexer. Ten grondslag aan de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het ontwerp van het gebouw lag het document 'Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus' uit november 2014, waarin overigens wel al een impressie van het toekomstige Mosae Vita gebouw was opgenomen. Maar er was een nog document. Een document dat juist had kunnen dienen als aanvullend toetsingsdocument voor de architectonische uitwerking van de gebouwen aan het plein, waarvan het Mosae Vita gebouw er één was, naast het MECC en het 'derde' gebouw.

Het betrof een document dat uitgangspunten voor de architectonische uitwerking van de nieuwe gebouwen op de campus zou benoemen. Het betreffende document werd in opdracht van de gemeente ontwikkeld door Diederendirrix architecten uit Eindhoven. In een ateliersessie over het MECC in augustus had de commissie kennis kunnen nemen van de aanzet tot dat document. Maar beschikbaar als toetsingsdocument was het nog niet toen het ontwerp voor het Mosae Vita gebouw aan het eind van het jaar voor het eerst aan de commissie zou worden gepresenteerd.

Om kort te gaan, de procedurele volgorde van de ontwikkeling van het ontwerp van een dergelijk belangrijk gebouw, was voor een soepele behandeling in de commissie op zijn minst problematisch geweest. Een goede principiële discussie in de WMC over het plan, in een vroeg schetsstadium, werd daardoor ernstig bemoeilijkt. Toen het ontwerp dan ook in de zitting van 29 november aan de commissie werd gepresenteerd door de architect, leverde dat een aantal wezenlijke discussiepunten op. Die discussiepunten waren niet terug te voeren op een planvisie of op een door partijen onderschreven toetsingsdocument.

In de betreffende zitting was het niet mogelijk om uit al die discussiepunten te komen.

Het ontwerp kon de commissie niet overtuigen en dat standpunt werd van argumenten voorzien in een in wezen negatief maar nog intern advies. Het advies werd met de architect en de stedelijke diensten gedeeld maar niet als advies aan B&W gestuurd. Omdat het een important project betrof, en omdat een negatief advies aan B&W een wel heel slechte start zou betekenen, werd besloten om alsnog een collegiaal overleg met de architect in te lassen, op basis van de discussiepunten uit de zitting in december. Tevens werd advies ingewonnen bij de auteur van het nog niet afgeronde document met architectonische toetsingscriteria voor de Brightlands Campus. Ook dit advies bleef vooralsnog intern maar werd wel gedeeld met de architect van het Mosae Vita gebouw.

Dat overleg zou in 2017 plaatsvinden. Wordt dus vervolgd.

Deze casus mag duidelijk maken hoe belangrijk afstemmend overleg in de initiatieffase van een belangrijk project is.

### **Andere categorieën**

Over de hierna volgende categorieën wordt in dit jaarverslag minder diepgaand uitgeweid. Zij worden slechts genoemd om duidelijk te maken met welke diversiteit aan aanvragen de commissie jaarlijks wordt geconfronteerd.

In deze plannen kwam ook minder het thema van dit jaarverslag aan de orde: de noodzaak van vroeg en integraal overleg over bouwplannen die schuren aan de rand van de nota en de richtlijnen.

### *3.5 Herbestemming*

In deze categorie gaat het om grote industriële complexen zoals Eiffel, de Ridderbrouwerij, de Timmerfabriek en de Tapijnkazerne. Die projecten hadden al een meer of minder lange weg achter de rug toen ze voor verdere uitwerking in de commissie in 2016 werden besproken.

Het aanpassingen aan het Landgoed Mariënwaard ten behoeve van de vestiging van een uitvaartcentrum kan nog genoemd worden als voorbeeld hoe nuttig het is om een dergelijke ingrijpende verandering van functie voor een belangrijk monument vroeg te bespreken. De afdeling Ruimte discussieerde met de commissie over de eerste conceptuele schetsen van de stedenbouwkundige en landschappelijke veranderingen in de voor Maastricht zo kenmerkende landgoederenzone. Dit overleg effende het pad voor een constructief overleg met de commissie over de vorderingen van het ontwerp voor dit project.

### *3.6 Grote restauratieprojecten*

Uiteraard valt daaronder het restaureren van het stadhuis, een rijksmonument van landelijke importantie. In handen van een gerenommeerde restauratiearchitect met een duidelijke visie. Nadat die visie in een vroeg stadium werd gedeeld met de commissie verliep de behandeling van het restauratieplan nagenoeg zonder grote controverses. Alleen de vaktechnisch interessante discussies over het al of niet bouwkundig integreren van verwarmingsinstallaties in de stijlkamers leidde tot afwijkende meningen bij commissie en bestuur. In monumentenland zijn die tegenstellingen overigens aan de orde van de dag. Het gaat daarbij altijd om de consequentie van keuzes. Die hebben altijd de voorkeur boven bloedeloze compromissen.



Ook de behandelingen van het restauratiewerk aan de Hoge Fronten, delen van de vestingwerken van Maastricht, vallen onder deze categorie.

In dit hoofdstuk over de diversiteit van de behandelde plannen kunnen nog worden genoemd: onderhoud/verduurzaming/actualisering van naoorlogse woningbouwcomplexen, bedrijfsgebouwen en publieksgebouwen.

Er is geen aanleiding om, in het kader van dit jaarverslag, dieper in te gaan op de behandeling in de commissie van projecten.

Ter afsluiting van dit hoofdstuk is het waard om twee projecten te benoemen die in de toekomst de aandacht van de commissie zullen vragen.

De commissie werd begin november van dit jaar rondgeleid over het ENCI-terrein. Daar staan grote plannen voor transformatie op stapel.

Aan het proces van de architectenkeuze voor het ontwerp aan de stedenbouwkundige en architectonische opwaardering van het MECC-complex, kon de commissie in de laatste fase van 2016 nog een bijdrage leveren. In een ateliersessie over dit plan, waaraan ook de afdeling ruimte deelnam, werd duidelijk hoeveel er nog te doen staat om het grote en voor Maastricht belangrijke stadsdeel Randwyck een nieuw en actueel aanzien te geven en het vooral beter te betrekken bij het stedelijk leven van Maastricht.

Het gevoerde overleg in de vroegste fase over deze grote projecten geeft de commissie goede hoop op een hoge Ruimtelijke Kwaliteit van deze voor Maastricht kenmerkende ontwerpprojecten.

Evaluatie van  
tendensen uit  
de WMC-agenda  
in 2016.  
Een denkwijze



# Evaluatie van tendensen uit de WMC-agenda in 2016. Een denkwijze

### **Plannen lijken soms gewoon maar zijn altijd uniek**

Het grootste deel van de plannen die in 2016 de WMC passeerden, betrof 'gewone' plannen. Hoewel een aanvraag voor een omgevingsvergunning binnen de wereld van wensen, belangen, en soms van dromen van elke separate aanvrager, uiteindelijk nooit 'gewoon' is en steeds weer uniek blijkt. Bij elke planbehandeling in de commissie is dat opnieuw duidelijk. En zo ging de commissie er ook mee om. Routineus werken was niet aan de orde; wél zorgvuldig, althans dat is elke keer weer het streven. Met de uitdrukkelijke bedoeling om duidelijk te communiceren met de aanvrager.

Bij elk plan, waarvoor een omgevingsvergunning werd aangevraagd, werd door de commissie zorgvuldig getoetst aan de Welstandsnota, of zo nodig tevens aan de Restauratierichtlijnen in het geval van een vergunningaanvraag bij een monument. Steeds opnieuw, bij elk plan, op zoek naar een werkbare balans tussen enerzijds de wens van de aanvrager en anderzijds de kaders die zijn aangegeven in bovenstaande documenten.

### **Welstandsnota**

Maar bij een aanzienlijk ander deel van de plannen, ook in 2016, ging het om een minder of meer sterk aanwezig publiek belang in het verlengde van het privébelang van de aanvrager.

Voor de commissie volstaan bij deze projecten de Welstandsnota, en in het geval van Monumenten, de restauratierichtlijnen, om in onderlinge beraadslaging een oordeel op te baseren. Maar in de discussie met de aanvrager, of dat nu een afgesplitste rechtspersoon van de Gemeente zelf is, een ambtelijke dienst, een zogenaamde institutionele investeerder of andere grote opdrachtgever van projecten die te typeren zijn als Stadsontwikkeling, in die gesprekken wordt de discussie noodzakelijkerwijs breder getrokken. Daarin schuilt de noodzaak tot 'deskundigheid' bij de commissieleden.

In die gesprekken moet wordt gewikt en gewogen vanuit een visie op de stad en haar monumenten. (zie hieronder). Omdat het gaat om 'structuurveranderende', al eerder besproken grotere projecten, die schuren aan de randen en kaders van nota en richtlijnen.

Hetzelfde geldt voor projecten die tornen aan de monumentale waarden van gebouwen die gemeentelijk- of rijksmonument zijn, of voor projecten die deel uitmaken van beschermd stadsgezicht. Of voor combinaties van al deze beschermende maatregelen. Wij spreken dan van Cultureel Erfgoed. Soms was het voortbestaan van monumentale gebouwen afhankelijk van de mate waarin de grenzen van waarden verlegd konden worden, omdat er anders geen functie meer in mogelijk was die de gebouwen door gebruik en bijbehorend onderhouden zouden beschermen.

Een sprekend voorbeeld van een dergelijk monument is het gebouw Eiffel, dat al uitgebreid werd toegelicht in het jaarverslag van 2015.

Zowel de stedelijke projecten als de monumenten in de stad behoeven dan een breder perspectief om de overleggen diepgang te geven en van daaruit een gemeenschappelijk draagvlak te vinden voor een positief advies.

Tot slot in dit jaarverslag een inzicht in de achtergronden bij het denken van de commissie over Stad en over Monument in Maastricht als plannen worden gewogen. Maar uiteindelijk vormden de nota en de restauratierichtlijnen altijd de vaste grond, waarop een uiteindelijk advies werd gebaseerd.

### **De 21<sup>ste</sup> eeuwse Stad en haar Monumenten. Een aanzet tot een visie op Ruimtelijk Beleid.**

Het fenomeen Stad, het werkgebied van de Welstands- en Monumentencommissie (WMC), is te onderscheiden in twee fenomenen:

- Objecten, gebouwen, die het fysieke weefsel vormen van de stedelijke bebouwing van Maastricht.
- Publieke buitenruimte, de ruimte 'voor ontmoeting', tussen en soms ook binnenin die gebouwen.

Het mag direct duidelijk zijn dat gebouwen en publieke ruimte, als het gaat om beleving van de stad, niet los van elkaar te zien zijn.

Maar het onderscheid is wel degelijk relevant omdat die beleving voor een deel wordt bepaald door het stedelijke beleid. Namelijk, stedelijk beleid onderhoudt en ontwikkelt de relatie tussen beide fenomenen. Althans dat behoort tot haar publieke taak.

Het is ook die, niet altijd expliciete, relatie die telkens opnieuw aan de orde komt bij de behandeling van bouwplannen in de gecombineerde Welstands- en Monumenten commissie. Maakte het hierboven omschreven project *Mosae Vitae* niet glashelder duidelijk dat beide fenomenen onafscheidelijk zijn? Bijna bij elke planbeoordeling zijn ze samen aan de orde: de stedenbouwkundige, architectonische en monumentale kwaliteit zijn een onderdeel van het stedelijke landschap. Of het nu een gebouw, een plein, een straat of een park betreft, een stedelijk ruimtebepalend element is niet los te zien van de omgeving, omdat ze haar mede bepaalt. Alles hangt in een stad met elkaar samen als het gaat om de kwaliteit van de beleving. De openbare ruimte is het fenomeen van waaruit die beleving het meest algemeen en publiek wordt ervaren. Die brede context vormt vaak de achtergrond van waaruit de commissie beraadslaagt en discussieert met de aanvrager. Nergens anders in de stad is de tegenstelling tussen privébelang en publiek belang zo manifest als in de Publieke Ruimte. Geen enkele tegenstelling levert meer discussie in de planbehandelingen tussen commissie en aanvrager dan juist deze. Bestond er een tijd waarin privébelang en publiek belang naadloos in elkaar overgingen? In onze tijd in elk geval lijken de verschillen tussen beide belangen vaak onoverbrugbaar.

In de welstandsnota staan criteria. In de restauratierichtlijnen staan richtlijnen. Het zijn de 'redelijke' eisen waaraan plannen minimaal moeten voldoen. Maar alleen de magie van een goed ontwerp overbrugt alle tegenstellingen moeiteloos. En schept ruimte voor vernieuwing.

Het is niet alleen vanuit de essentie van de taak van de WMC zelf dat het onderscheid tussen Gebouw en Ruimte wordt gemaakt.

Dit onderscheid maakt ook veel van de schijnbaar onverenigbare tegenstellingen zichtbaar, waarmee de commissie steeds opnieuw wordt geconfronteerd en die de commissie verplicht afwegingen te maken die nodig zijn voor een gebalanceerde beoordeling van een bouwinitiatief of plan.

Veel van de ruimte tussen gebouwen is namelijk publiek. En is het behartigen van publiek belang niet een kerntaak van de WMC.

Het onderscheid én de samenhang tussen Gebouw en Ruimte maakt het probleem van de tegenstellingen beter zichtbaar en bespreekbaar en is dus strategisch. Het uiteindelijke doel is een inspirerende samenhang tussen beide ruimtelijke fenomenen. Die heldere samenhang maakte Maastricht tot de stad met de bekende hoge ruimtelijke kwaliteit.

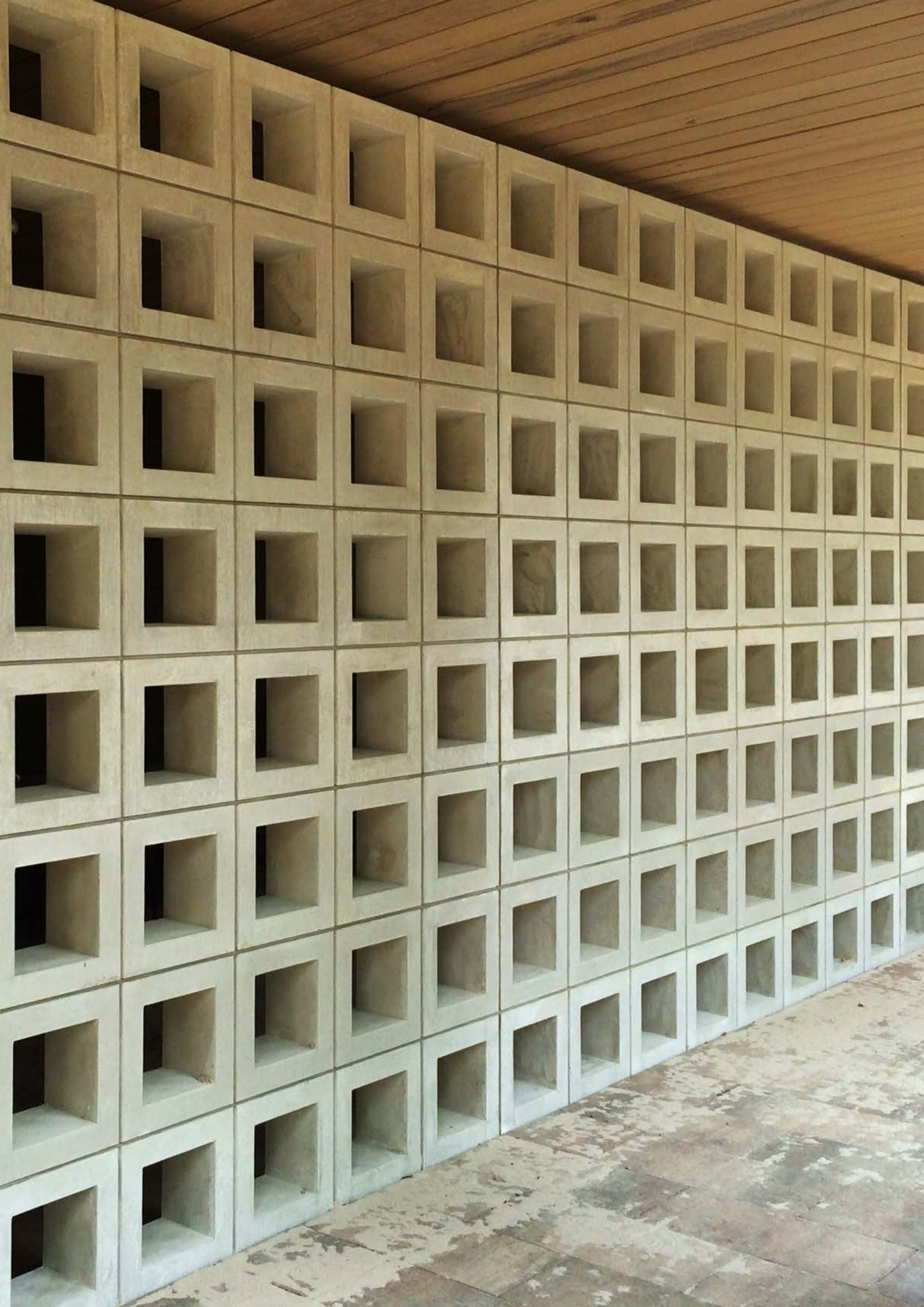
Uiteraard is de Welstandsnota het document dat de basis is voor elke beoordeling, maar in de discussies in de commissie over de plannen komt het genoemde onderscheid altijd aan de orde in de poging een inspirerende samenhang tussen gebouw en publieke ruimte te bewaren en waar nodig te vernieuwen.

Op weg naar Ruimtelijke Kwaliteit, het kernbegrip voor het commissiewerk in de toekomst.

Dat begrip moet echter nog van een breed gedragen en precies gedefinieerde inhoud en betekenis worden voorzien om het maatschappelijk en bestuurlijk werkbaar te maken.

Ruimtelijke Kwaliteit is een containerbegrip waarin veel maatschappelijk actuele en urgente thema's, in overleg met de bevolking, samenhangend en integraal moeten worden beschouwd, en dat de gemeente moeten vaststellen binnen de zogenaamde Omgevingsvisie die door de nieuwe wet wordt opgelegd.

Dat betreft dan wel de toekomst, maar is hier echter vermeldenswaardig omdat die toekomst haar schaduw en haar licht in 2016 al duidelijk merkbaar voor het commissiewerk, vooruitwierp.



# Cijfers van 2016





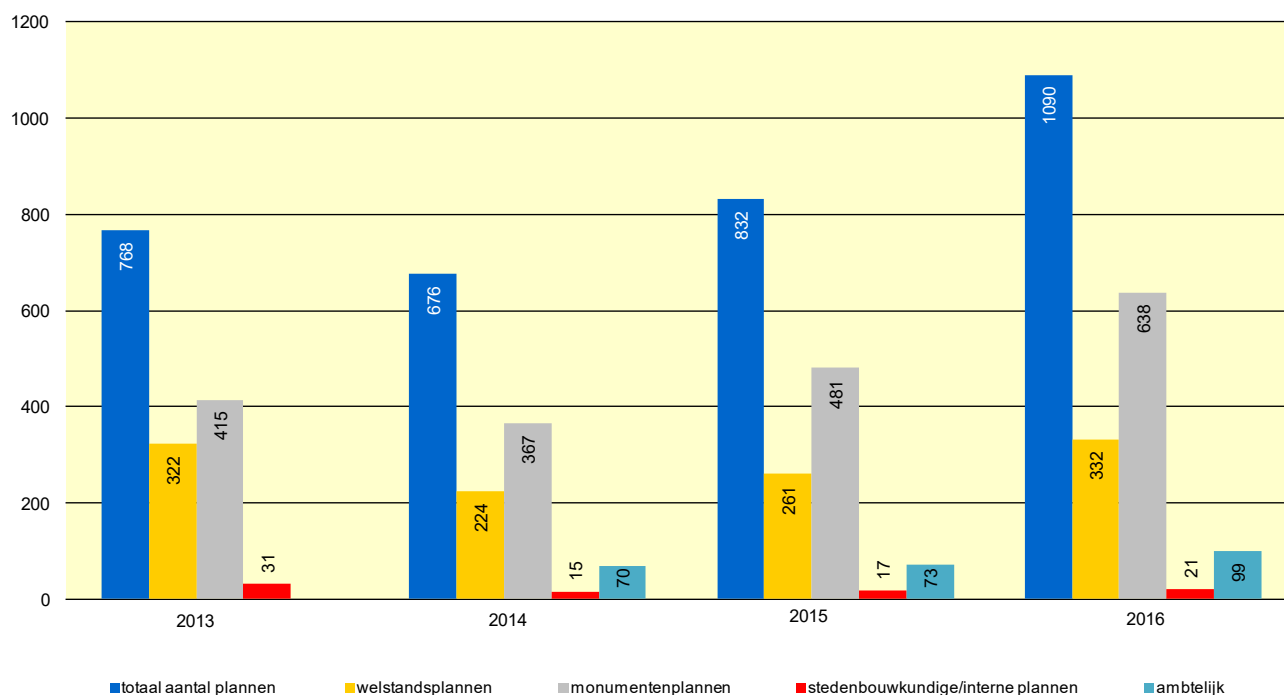
## Hoofdstuk 5

# Cijfers van 2016

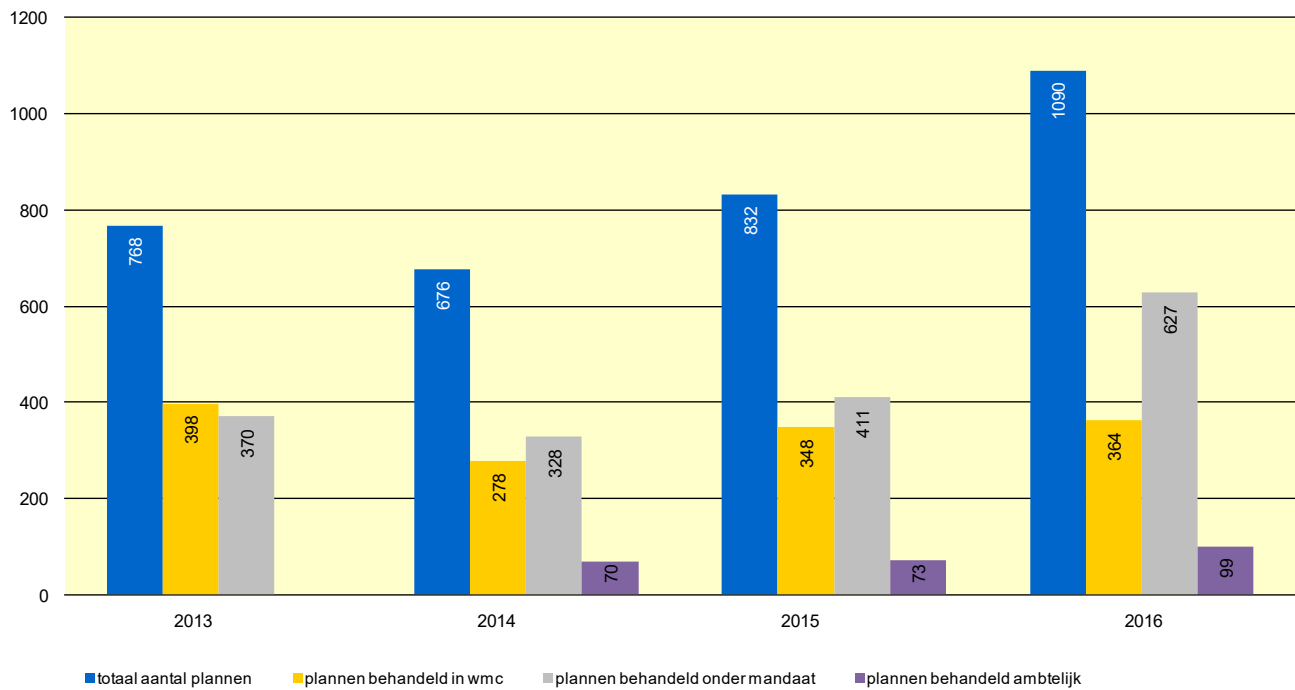
**Tabel 1: Het aantal beoordelingen gedurende de periode 2013 t/m 2016**

Verslagjaar	2013	2014	2015	2016
<b>Totaal aantal beoordelingen</b>	768	676	832	1090
Waarvan welstandsplannen	322	224	261	332
Waarvan monumentenplannen	415	367	481	638
Waarvan Ambtelijk afgehandeld		70	73	99
Waarvan stedenbouwkundig / interne plannen	31	15	17	21
<b>Totaal aantal beoordelingen</b>	768	676	832	1090
Waarvan in de commissie	398	278	348	364
Waarvan per mandaat	370	328	411	627
Waarvan ambtelijk		70	73	99

**Grafiek 1A: Totalen en verhouding tussen het aantal beoordelingen**



**Grafiek 1B: Totalen en verhouding tussen beoordeling in commissie, onder mandaat en ambtelijk**

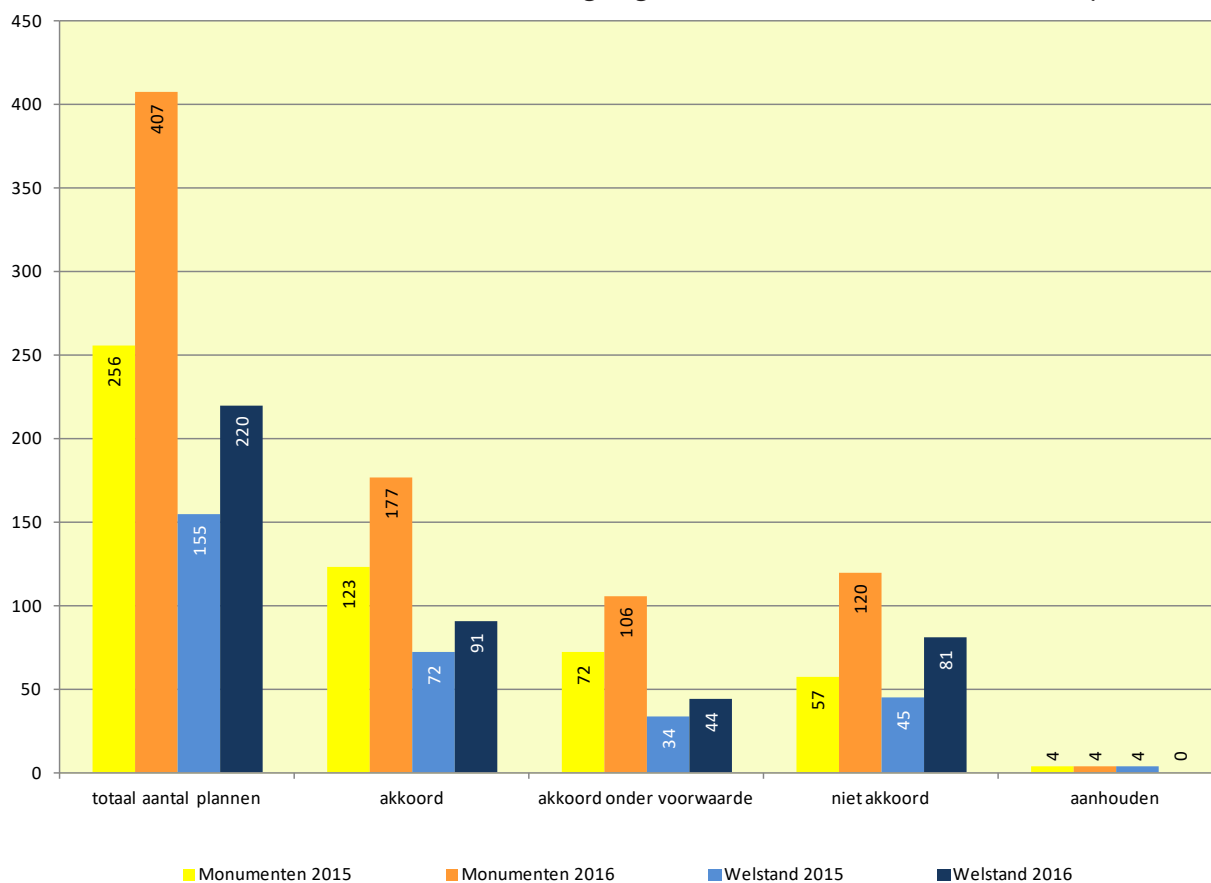


**Tabel 2: Resultaten van de uitgebrachte adviezen onder mandaat 2015/2016**

		Akkoord		Strijdig		Aanhouden		Totaal	
Welstandsplannen	2016	135	61%	81	37%	4	2%	220	100%
	2015	106	68%	45	29%	4	3%	155	100%
Monumentenplannen	2016	283	70%	120	29%	4	1%	407	100%
	2015	195	76%	57	22%	4	2%	256	100%
<b>Totaal</b>	2016	418	67%	201	32%	8	1%	627	100%
	2015	301	73%	102	25%	8	2%	411	100%

Toelichter en/of bouwplanoverleg	155
Aantal vergaderingen	52

**Grafiek 2: verhouding uitgebrachte adviezen onder mandaat 2014/2015**



**Tabel 3: Resultaten van de uitgebrachte adviezen in de WMC 2015/2016**

		Akkoord		Strijdig		Aanhouden		Totaal		
Welstandsplannen	<b>2016</b>	70	63%	33	29%	9	8%	112	100%	
	<b>2015</b>	52	49%	47	44%	7	7%	106	100%	
Monumentenplannen	<b>2016</b>	125	54%	97	42%	9	4%	231	100%	
	<b>2015</b>	114	51%	84	37%	27	12%	225	100%	
<b>Totaal</b>	<b>2016</b>	195	57%	130	38%	18	5%	343	100%	
	<b>2015</b>	166	50%	131	40%	34	10%	331	100%	
Stedenbouwkundige / interne plannen	<b>2016</b>								21	
	<b>2015</b>								17	

Aantal vergaderingen	25
Toelichter en/of bouwplanoverleg	264
Andere vragen in commissie behandeld	12
Bezwaar; herover- weging eerder advies	0
Second opinion welstand	0



# Colofon

## **Uitgave**

Jaarverslag 2016 van de Welstands-/Monumentencommissie Maastricht,  
uitgebracht door de gemeente Maastricht

## **Teksten**

Menno Homan

## **Beeldredactie**

Arthur Houben Foto's naast de rode titelpagina's zijn van winnend project Victor de Stuersprijs 2016,  
verzorgingshuis Polvertorenstraat/Sint Servaas Bolwerk, Architecten aan de Maas,  
projectarchitect Han Westelaken, opdrachtgever Envida.

## **Fotografie**

Arthur Houben

## **Grafische vormgeving**

Jef Fouraschen

## **Reprografie**

Quickservicepunt - gemeente Maastricht

© Welstands-/Monumentencommissie, gemeente Maastricht

Alles in dit jaarverslag 2016 mag worden overgenomen met vermelding van de herkomst.

# Jaarverslag

2017  
Welstand-/Monumentencommissie

Maastricht





# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	
Inleiding	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	
De weg naar de nieuwe Welstandsnota	13
<b>Hoofdstuk 3</b>	
Hergebruik van monumenten in tijden van marktwerking	19
3.1 Het gevaar van sectoraal opereren	19
3.2 Grotere of kleinere maar complexe, langlopende projecten	20
3.3 Moeilijk verenigbare beleidsdoeleinden	20
3.4 Een vijfsterren hotel in beschermd stadsgezicht	22
<b>Hoofdstuk 4</b>	
De WMC-agenda 2017: Categorieën	29
4.1 Ateliers	29
4.2 Categorieën	35
4.2.1 Woningbouw	35
4.2.2 Projecten in de openbare ruimte	37
Reclame	37
Verlichting/feestverlichting	38
Uitlichten gebouwen	38
Gedichten en kunst	38
Inrichting straten en pleinen	39
4.2.3 Nieuwe stedelijke ontwikkeling	39
4.2.4 Herinrichting bestaand stedelijk weefsel	39
4.2.5 Herbestemming	40
4.2.6 Grote restauratieprojecten	41
4.2.7 Verduurzaming bestaand gebouwenbestand	42
4.2.8 Sloop	42
<b>Hoofdstuk 5</b>	
Twee aanbevelingen van de Welstands-/ Monumentencommissie	47
<b>Hoofdstuk 6</b>	
Cijfers van 2017	53
<b>Colofon</b>	58



# Inleiding

*De Welstands-/Monumentencommissie Maastricht in 2016.*

*Staan van links naar rechts:*

*Menno Homan (lid-voorzitter), Jan van der Hoeve (lid, bouwhistoricus), Harold Janssen (lid, architect/monumenten-  
deskundige), Jo Janssen (lid, architect), Nick Ceulemans (lid, architect), Linda Vosbeek (burgerlid),  
Maurice Bastings (medewerker Cultureel Erfgoed), Stefan Loo (medewerker Cultureel Erfgoed),  
Roger Huntjens (teammanager Vergunnen Wabo), Ellen Snoeck (adj. secretaris), Arthur Houben (secretaris).*



Het jaarverslag 2017 sluit voor wat betreft een aantal waarnemingen en onderwerpen aan op het jaarverslag 2016. Beide verslagen vormen in die zin een eenheid die duidelijk maakt hoe de WMC omgaat met voortgaande veranderingen en trends in het denken over de stad en haar architectuur. Dat denken werd via interne discussie binnen de WMC gecontinueerd en aangescherpt. Basis voor de advisering van de WMC over plannen bleef uiteraard de welstandsnota. Om te komen tot een gewogen advies aan B&W is alertheid in denken over de Ruimtelijke Kwaliteit van de stad een noodzaak. Die noodzaak werd uitgebreid toegelicht in het jaarverslag van 2016. Om bij het lezen goed te kunnen aansluiten bij '2016' volgen hier enkele citaten uit het jaarverslag van dat jaar:

### 1.1 *Verandering en de waan van de dag*

*Hoe gaan we om met een oude stad die zich moet vernieuwen om comfortabel huisvesting te bieden aan een samenleving waarin diversiteit groeit? (2016 Blz. 7)*

### 1.2 *Betrokkenheid vanaf de start*

*Verandering maakt interdisciplinair overleg in het beginstadium van plannen onontkoombaar. (2016 Blz. 7)*

### 1.3 *Een samenleving in verandering en de WMC*

*Hoe werkte in 2016 de WMC samen met de gemeentelijke overheid? Met het ambtelijk apparaat en met het bestuur, waaraan zij moet adviseren? Dit jaarverslag concentreert zich vooral op die vragen. (2016 Blz. 8)*

*Dat jaar kan getypeerd worden als één van de jaren waarin zich een ingrijpend en langlopend proces afspeelt van overgang en van denken over de stad in alle maatschappelijke lagen. (2016 blz. 8)*

## 2.4 WMC en de omgevingwet:

*Om 'stukken stad' te ontwikkelen via 'Uitnodigingsplanologie' nodigt de overheid financierings- en ontwikkelingspartners uit. De overheid stelt aan die marktpartijen randvoorwaarden bij de gevraagde ontwikkeling. (2016 blz. 11)*

*Naar verwachting vanaf 2021 gaan alle ontwerp- en bouwactiviteiten onder een revolutionaire nieuwe wet vallen: de omgevingswet. Ongetwijfeld meer over de aanloop naar de in werking stelling van omgevingswet in het jaarverslag van 2017. (2016 blz. 12)*

### **Economisch versus ruimtelijk belang**

*Zo is strijdigheid van het economische en het ruimtelijke/monument belang al snel aan de orde. De ene gemeentelijke dienst laat zich leiden door de economische voordelen van een project, terwijl de andere dienst juist de ruimtelijke consequenties van die economische vrijheid moet zien te beteugelen binnen de kaders van vigerend gemeentelijk beleid, waaronder de welstandsnota en de restauratierichtlijnen.*

*Zeker met marktpartijen uit de uitnodigingsplanologie, is het goed beide aspecten goed te balanceren vóór er commerciële afspraken tussen gemeente en marktpartij worden gemaakt. Aangezien de WMC niet mag meeontwerpen aan eenmaal conflictueus gestarte plannen, is het onjuist te verwachten dat de commissie in staat is ingebouwde conflicten, die zich vaak pas ver na de projectstart in het ontwerp uiten, kan oplossen. (2016 blz. 19)*

### **Planvisie**

*Een goede start met een planvisie, waarin de belangen van verschillende partijen op een werkbare manier zijn gebalanceerd, is dan een vaste terugvaloptie: wat hadden wij ook alweer afgesproken? (2016 blz. 22)*

## 3.4 Herinrichting bestaand stedelijk weefsel

*Bij deze categorie, misschien nog pregnanter dan bij de onder 3 genoemde categorie, zou in feite stedelijk architectuurbeleid richtinggevend moeten zijn voor de sturing door de gemeente van deze categorie. (2016 blz. 25)*

### **Ruimtelijke kwaliteit**

*In dit jaarverslag zal niet opnieuw worden aangedrongen op het formuleren van architectuurbeleid ten aanzien van eigentijdse architectuur. De commissie wil niet in gezeur vervallen. Echter de noodzaak om op andere wijze tot een beter sturing op kwaliteit te komen blijft acuut! In dit verslag werd gewezen op de noodzaak van vroeg integraal overleg en op de grote afhankelijkheid van architectuurkwaliteit van de stedenbouwkundige kaders. Misschien is het daarom beter in het vervolg te spreken van ruimtelijke kwaliteit, waarbij stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit als één worden beschouwd. (2016 blz. 25)*

*Op weg naar Ruimtelijke Kwaliteit, het kernbegrip voor het commissiewerk in de toekomst.*

*Dat begrip (Ruimtelijke Kwaliteit) moet echter nog van een breed gedragen en precies gedefinieerde inhoud en betekenis worden voorzien om het maatschappelijk en bestuurlijk werkbaar te maken. Ruimtelijke Kwaliteit is een containerbegrip waarin veel maatschappelijk actuele en urgente thema's, in overleg met de bevolking, samenhangend en integraal moeten worden beschouwd, en dat de gemeente moeten vaststellen binnen de zogenaamde Omgevingsvisie die door de nieuwe wet wordt opgelegd.*

*Dat betreft dan wel de toekomst, maar is hier echter vermeldenswaardig omdat die toekomst haar schaduw en haar licht in 2016 al duidelijk merkbaar voor het commissiewerk, vooruitwierp (2016 blz. 33)*

Het mag met deze compilatie eens te meer duidelijk zijn dat het 'werken aan de stad' voor alle betrokkenen- de gemeente, de bevolking, de professionals, zoals stedenbouwers, architecten, landschapsarchitecten, vervoers- en milieudeskundigen, etc. - zich in een overgangsstadium bevindt. Grof gezegd gaat het om de overgang van een cultuur van werken, die wordt gedefinieerd door markteconomie, uitnodigingsplanologie, bouwbesluit, naar een volstrekt andere cultuur die wordt gevraagd voor het werken onder de vlag van de alles overkoepelende nieuwe Omgevingswet. Tenminste als de letter van de nieuwe wet zich ook feitelijk vertaalt naar een nieuwe werkcultuur: een samenwerkcultuur.

Voor het zover is zal er nog met plannen, voorzien van minder of meer ingebouwde 'oude' onverenigbare tegenstellingen, voor advies worden aangeklopt aan de deur van de vergaderzaal van de WMC.





De weg naar  
de nieuwe  
Welstandsnota



# De weg naar de nieuwe Welstandsnota

Een klein maar constructief deel van het werk dat door de WMC in 2017 werd gedaan, was een direct gevolg van bovengenoemde 'toekomst'. Het betrof werk dat leden van de WMC deden buiten de reguliere vergaderingen om, in het kader van een besluit van de Maastrichtse Gemeenteraad.

Nog net in 2016, op 13 december, nam de Gemeenteraad een Startbesluit tot actualisatie van de Welstandsnota uit 2004, na een voorstel daartoe van Burgemeester en Wethouders d.d. 1 november 2016.

De motivatie van het voorstel was:

*'Sinds 2004 vragen o.a. veranderde regelgeving, nieuwe lokale en maatschappelijke ontwikkelingen maar ook eisen aan gebruiksvriendelijkheid en leesbaarheid om een actualisatie van de nota uit 2004. Omdat het welstandsbeleid in Maastricht veel draagvlak heeft, gaat het hier niet om een evaluatie van de effectiviteiten en het resultaat van het huidig welstandsbeleid; het gaat ook niet over het bestaansrecht van de WMC doch enkel om een actualisatie van de nota.'*  
(uit: de doelstellingen uit het startbesluit)

De beslispunten voor de gemeenteraad waren:

- 1 *Instemmen met de actualisatie van de Welstandsnota 2004.*
- 2 *Voor de actualisatie drie doelstellingen te formuleren:*
  - A. *Het herijken op veranderde wetgeving evenals enkele welstandsontwikkelingen die in de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden op landelijk en lokaal niveau.*
  - B. *Het verbeteren van de gebruiksvriendelijkheid en leesbaarheid voor bewoners en gebruikers.*
  - C. *Het verbreden van het draagvlak voor een actief welstandsbeleid richting en in de geest van de nieuwe Omgevingswet*
- 3 *Daarbij te werk te gaan door middel van een interactief proces van stakeholders en bewoners met betrokkenheid van leden van de gemeenteraad.*  
(uit: verslag Raadsvergadering van 13 december 2016, agendapunt 14)

Punt 3 van bovenstaande beslispunten vormde de aanleiding voor de hierboven bedoelde activiteiten in 2017 van de WMC-leden. Tijdens drie avonden in maart namen de leden van de WMC deel aan discussies met de bevolking van Maastricht. In drie zogenaamde interactieve informatiebijeenkomsten ging het om het 'ophalen' van visies en meningen die leven onder de Maastrichtse bevolking - in de breedste zin van het woord: bewoners, ondernemers, architecten, bouwers, etc. - ten aanzien van het gemeentelijke welstandsbeleid en de actualisatie ervan.

De mensen die wilden bijdragen aan de discussie werden verdeeld over drie groepen, elk met een interessegebied: bedrijven, wonen en openbare ruimte. Het was de intentie dat opgehaalde gegevens zouden gaan bijdragen aan de nieuwe Welstandsnota.

De hierna volgende aspecten kwamen het meest aan de orde:

- 1 Bevestigende conclusies:
  - Het 'beeld' van de stad is goed. Aanpak zo laten.
  - Strengere reclameregels zijn nu goed, mogen misschien zelfs nog wat scherper gesteld worden in de binnenstad.
- 2 Meer aandacht voor:
  - Maatwerk.
  - Ruimte voor experiment; genoemd werd het verband met het streven naar duurzaamheid.
  - Meer ruimte voor vernieuwing in monumenten.
  - Identiteit versterken van de stadsdelen die om de binnenstad liggen.
  - Woonkwaliteit van de binnenstad; desnoods via strengere handhaving; ter voorkoming van negatieve precedentwerking.
- 3 Kwesties die niet a priori het beeld van de stad bepalen, maar wel bepalend zijn wel voor de leefkwaliteit van de stedelijke samenleving:
  - Meer functiemenging in woonwijken
  - Meer energie en aandacht naar het organiseren van Wonen Boven Winkels
  - Meer variatie in winkelaanbod: 'alles wordt nu overal hetzelfde'
  - Meer groen in de binnenstad en in de woonwijken
  - De binnenstad voor de voetganger en de fietser.
  - Een overdaad aan terrassen in de binnenstad

Het besluit van de gemeenteraad om op deze wijze de bevolking te betrekken bij het actualiseren van het welstandsbeleid, is belangrijk voor het draagvlak van de WMC. Maar die betrokkenheid is ook essentieel voor een onderdeel van het proces dat gestart moet worden als gevolg van de omgevingswet die in 2021 in werking moet treden. In het kader van de op te stellen gemeentelijke omgevingsvisie, zal namelijk niet alleen binnen de gemeente professioneel integraal moeten worden gewerkt aan de manier hoe er met de stad moet worden omgegaan waar het gaat over bouwen, onderhouden en restaureren. Bij het vormen van dat beleid moet de bevolking betrokken worden. Dat is een uitgangspunt dat de omgevingswet voorschrijft. Ook daarom was het dus relevant en actueel voor de leden van de commissie om zich ook in debat te begeven met de bevolking van Maastricht.

De drie gespreksrondes met de bevolking waren aanleiding om de nota op enkele onderdelen nog aan te passen. De 'opgehaalde' meningen en standpunten van de bevolking waren een bevestiging van het voortzetten van het huidige beleid met aanpassing naar het 'nieuwe' welstandsbeleid.

Na dit proces zal de nieuwe welstandsnota in 2018 van toepassing worden.

Vermeldenswaardig is tot slot het idee om voor een aantal onderwerpen, en op een aantal stedelijke locaties, het beleid te versoepelen, onder de voorwaarde van 'maatwerk in kwaliteit' waarmee er van de vigerende regels kan worden afgeweken.

Maatwerk is overigens, het moet hier nog maar eens gezegd worden, een nieuwe naam voor een al bestaand fenomeen: extra hoge ontwerp kwaliteit die het rechtvaardigt om bestaande regels op te rekken. Extra hoge ontwerp kwaliteit stelt als het ware een nieuwe norm. Dat kan zowel aan de orde zijn bij het herbestemmen van monumenten, als bij het plaatsen van reclame in de publiek ruimte bij bedrijfsterreinen.

In die zin ziet de WMC zelfs verlangend uit naar méér maatwerk in alle categorieën van het, door het herstelde economische klimaat, groeiende aantal aanvragen.



# Welstand

'maatwerk in kwaliteit'

Welstandsnota  
Februari 2018



Gemeente Maastricht



# Hergebruik van monumenten in tijden van marktwerking





## Hoofdstuk 3

# Hergebruik monumenten in tijden van marktwerking

### 3.1 *Het gevaar van sectoraal opereren*

In het vierde hoofdstuk van dit jaarverslag worden de verschillende categorieën van plannen behandeld waarover de WMC in 2017 adviseerde aan burgemeester en wethouders. In dit hoofdstuk wordt vooruitlopend op dat volgende hoofdstuk aan één categorie apart en uitgebreid aandacht besteed: het hergebruik van rijks- of gemeentelijke monumenten voor een andere functie dan waarvoor een monumentaal gebouw ooit werd opgericht.

Die aandacht krijgen deze plannen omdat zij, via behandeling in de commissie, een scherp beeld geven van een dilemma waarin de gemeente geraakt als er te weinig samenhangend beleid wordt gevoerd op verschillende politieke portefeuilles die duidelijk met elkaar in verband staan. Sectoraal opereren van verschillende stedelijke diensten kunnen dat dilemma vergroten. Als plannen die in de beginfase onvoldoende zijn gecoördineerd en uiteindelijk voor advies aan de WMC worden gepresenteerd, dan leidt toetsing van die plannen aan de welstandsnota, de restauratierichtlijnen en aan het gewogen oordeel van de WMC tot een negatief advies aan B&W. De WMC kan plannen, waarin moeilijk verenigbare belangen vanaf het begin zijn ingebouwd, ook niet meer in goede banen leiden.

Uit de hieronder beschreven twee voorbeelden blijkt welke problemen er zo kunnen ontstaan.

Aangezien de jaarverslagen 2016 en 2017 samen gepresenteerd worden is het opportuun enige tekst uit het verslag van 2016 nog eens te citeren.

*... (project)kaders kunnen (bij toetsing) in principe niet afwijken van de nota en de restauratierichtlijnen die aan de commissie zijn opgedragen door diezelfde gemeente als toetsingsdocument. Een aantal malen weken die kaders echter wél af; de commissie komt dan in een positie waarin zij niet behoort te verkeren: opponent van de gemeente bij de ontwikkeling van plannen voor de stad. Meestal manifesteerde zich dat in tegengestelde belangen van Economie en Ruimte die niet in een ontwerp-proces te verenigen waren. (2016 blz. 11)*

### 3.2 *Grote of kleinere maar complexe, langlopende projecten*

*Bij grote langlopende projecten is het van het grootste belang aan het begin van het ontwerptraject een integrale, door alle betrokken partijen onderschreven planvisie beschikbaar te hebben. (2016 Blz. 19)*

#### **Economisch versus ruimtelijk belang**

*Zo is strijdigheid van het economische en het ruimtelijke/monument belang al snel aan de orde. De ene gemeentelijke dienst laat zich leiden door de economische*

*voordelen van een project, terwijl de andere dienst juist de ruimtelijke consequenties van die economische vrijheid moet zien te beteugelen binnen de kaders van vigerend gemeentelijk beleid, waaronder de welstandsnota en de restauratie- richtlijnen.*

*Zeker met marktpartijen uit de uitnodigingsplanologie, is het goed beide aspecten goed te balanceren vóór er commerciële afspraken tussen gemeente en marktpartij worden gemaakt. Aangezien de WMC niet mag mee-ontwerpen aan plannen die in problemen zijn geraakt, door een proces-start waarin tegengestelde belangen nog zijn verscholen is het onjuist te verwachten dat de commissie in staat is die ingebouwde problemen, die zich vaak pas ver na de projectstart in het ontwerp tot uiting komen, kan oplossen. (2016 blz. 19)*

De WMC kan projecten dus nooit 'beter' helpen maken dan de aan een project opgelegde projectkaders. Alleen 'maatwerk' – superbe ontwerp kwaliteit - zou ontsnapping kunnen bieden aan een projectstart met ingebouwde tegengestelde belangen. Maar die superbe ontwerp kwaliteit is helaas tegenwoordig te dun gezaaid om hier soelaas te bieden. (hierover meer elders in het verslag)

### 3.2 *Grotere of kleinere maar complexe, langlopende projecten*

In 2016 manifesteerde dit dilemma zich dus al. Het meest voorkomende woord in het verslag van 2016 was waarschijnlijk 'verandering'. Een van de motoren van die verandering was in 2016 de zich herstellende conjunctuur die zich in 2017 duidelijk voortzet: investeerders rammelen met zakken vers geld aan de poorten van de stad om te investeren. Daarbij zijn consumentisme en toerisme ( beide -ismen hebben met elkaar te maken: fun-shoppern en dagjes uit) gebieden waar investeerders winst kunnen behalen: hotels, restaurants, terrassen en winkelketens. Juist in die sector deden zich in 2016 aanzienlijke problemen voor bij de behandeling in de WMC waar het ging om herbestemming van monumenten.

Is het niet verwonderlijk te moeten constateren dat het nu juist de oude binnensteden met hun monumenten zijn die grote hoeveelheden consumerend publiek trekken en dat vervolgens die monumenten door de initiatiefnemers uit de markt te veel van hun monumentale kwaliteit moeten verliezen om commerciële exploitatie optimaal mogelijk te maken. Het lijkt op het slachten van de kip met de gouden eieren.

Dat het verantwoord aanpassen van monumenten ten behoeve van hergebruik, en zelfs van economisch exploiteren ervan, ook heel goed kan gaan, blijkt overigens uit een aantal plannen, die genoemd zullen worden in hoofdstuk vier, bij de categorie 'Herbestemming van monumenten'.

### 3.3 *Moeilijk verenigbare beleidsdoelen*

In dit jaarverslag wordt dieper ingegaan op twee projecten die de goede relatie tussen gemeentebestuur en ambtelijk apparaat enerzijds en WMC anderzijds, op de proef hebben gesteld.

Dat behoeft hier enige toelichting.

Die extra aandacht is niet om de gemeente - tenslotte de opdrachtgever van de WMC - in een bezwaard daglicht te stellen, of om de WMC bij voorbaat al vrij te pleiten van mogelijke verwijten van eventueel gevoelde te grote vasthoudend. Een breed gedragen WMC is namelijk a priori de onmisbare conditie, nodig voor behoud van de Ruimtelijke Kwaliteit die de gemeente al jaren – en met succes - nastreeft en waaraan de WMC, binnen de kaders en opdracht die de gemeente haar oplegt, moet bijdragen.

De reden van die aandacht in dit verslag is om zo duidelijk mogelijk weer te geven wat er gebeurt als er in projectuitgangspunten beleidsdoelen botsen, waardoor partijen die elk van die beleidsdoelen moeten uitvoeren in hun overleg tijdens een project gaan 'schuren'.

Het is de vergaderzaal van de WMC, waar die moeilijk verenigbare beleidsdoelen zich voor het eerste duidelijk, en in het openbaar, tonen in de vorm van een onaanvaardbaar lage ontwerp kwaliteit. En het is precies die kwaliteit die de WMC moet toetsen aan de haar opgelegde welstandskaders en restauratierichtlijnen: dat is namelijk haar hoofdtaak.

Met de hiernavolgende korte analyse van beide, min of meer moeizaam verlopen projecten hoopt de WMC nogmaals het belang aan te tonen van vroeg projectoverleg tussen gemeentelijke diensten en de WMC. Zeker als er ook maar het geringste vermoeden bestaat van mogelijke frictie tussen separate beleidsdoelen bij het starten van projecten. Wat er in die gevallen namelijk op de tocht kan komen te staan is de continuering van de hoge Ruimtelijke Kwaliteit. Met die hoge kwaliteit heeft Maastricht een reputatie te verliezen.

### **Hergebruik industriegebouw**

Dat moeilijk te verenigen beleidsdoelen - we nemen uiteraard aan onbedoeld - in een ontwerp- en bouwproject lang onder de oppervlakte kunnen blijven, bleek toen het plan voor het hergebruik van de monumentale leegstaande industriegebouwen aan de noordzijde van de Sphinx-locatie, aan de WMC werd gepresenteerd. Het betrof de voorgenomen vestiging in die gebouwen van woonwinkel Loods 5. De gebouwen zijn dominante en kenmerkende gemeentelijke monumenten. De panden behoren tot 'Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE).' Zij vallen dus onder de, door de gemeente vastgestelde 'Restauratierichtlijnen' ter bescherming van monumenten. De WMC móet aan die richtlijnen toetsen. De commissie wordt in deze gevallen bij het vormen van haar advies aan B&W, nog eens extra geadviseerd door de gemeente zélf: het deskundig advies van de ambtelijke afdeling Cultureel Erfgoed (CE).

Op 22 augustus stonden de verbouwingsvoorstellen voor het eerst op de agenda van de WMC. Uit niets, in het incompleet gepresenteerde ontwerp, bleek dat er volgens de Restauratierichtlijnen ontworpen was aan door Loods 5 noodzakelijk geachte aanpassingen. De plannen waren al eerder voorgelegd aan CE en met de monumentdeskundigen besproken. Het advies van CE dateerde al van 29 maart 2017. Dat advies was overwegend negatief geweest maar voorzien van vele aanbevelingen voor verbeteringen. Die adviezen bleken in de gepresenteerde plannen nauwelijks verwerkt. De commissie kwam dan ook tot de volgende conclusie.

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

*(uit het advies van WMC-vergadering van 22 augustus)*

Om de aanvrager te helpen stelde de commissie ter afsluiting van de bewuste vergadering op 22 augustus voor, om het overleg voort te zetten in een zogenaamde atelier-sessie. In een collegiaal overleg zouden zo de adviezen nader kunnen worden toegelicht. Gezamenlijk kon vervolgens gezocht worden naar mogelijke ontwerp-richtingen. Om de aanvrager richting te geven werd door de WMC een aantal

‘aandachtspunten’ meegegeven. Daarin waren ook de eerdere adviezen van CE meegenomen. De aanvrager zou daarmee nieuwe voorstellen voor bespreking in het atelier voorbereiden.

Het atelier werd gehouden op 5 september.

Ook in dit Atelier bleek dat er geen vorderingen in het ontwerp konden worden gemaakt. Deels lag dat aan de te beperkte opdracht die de koper aan zijn architect wilde geven en deels ook aan het niveau van het architectbureau; dat niveau bleek na een aantal planbehandelingen te beperkt voor de complexiteit van de opgave. Kennelijk leefde bij de aanvrager een verwachtingspatroon – om redenen die de WMC niet expliciet duidelijk kon krijgen - waaraan hij een veel grotere vrijheid ontleende om met de panden om te gaan dan de Restauratierichtlijnen, die de gemeente voor een te verlenen vergunning hanteert, en ook oplegt aan de WMC als toetsingskader, toestaat. Na het Atelier dreigde de aanvrager zelfs zich terug te rekken. Het dilemma voor de gemeente was daarmee manifest: beleidsdoelen van de gemeente, die niet gesignaleerd uiteen liepen, bleken in het ontwerp voor de aanpassingen aan het verkochte, deels als monument gekwalificeerde vastgoed, niet meer op een gepaste manier te verenigen.

### **Vertrouwensbreuk**

Meerdere overleggen en memo's tussen gemeentelijk directies, de WijkOntwikkelings-Maatschappij (WOM), ambtelijke diensten en WMC leidden nog tot een aanvullende architectenkeuze, waardoor de expertise bij de aanvrager aanzienlijk werd vergroot ten aanzien van zowel restauratie als bij het realiseren van een betere balans tussen de monumenten en noodzakelijk aanpassingen en nieuwbouw. Maar door verdwenen vertrouwen, vooral bij de aanvragende partij, was de ruimte voor verbetering te beperkt geworden.

Ook een laatste poging om de nieuwe architect een aangepast plan te laten bespreken met de WMC liep op niets uit: de architect kreeg van de opdrachtgever geen ruimte om een breed gebalanceerd plan te ontwerpen. De inbreng van de WMC bleef daarmee in wezen steken bij het advies van 22 augustus. (zie hierboven)

In dit jaarverslag kan in principe niet worden vooruitgelopen op wat in 2018 plaatsvond. Het volstaat hierbij te melden dat er uiteindelijk in dat jaar contrair aan het advies van de WMC door B&W vergunning is verleend en dat er vervolgens samen met de WMC is gezocht naar een ‘alternatieve’ werkwijzen met als doel zoveel als mogelijk de waarden van het monument te beschermen. Het beschermen van die historische waarden was volgens de WMC tenslotte een zwaarwegend Publiek Belang.

### *3.4 Een vijfsterren hotel in beschermd stadsgezicht*

In een tweede projectdossier, zo bleek uit het in de WMC gepresenteerde eerste ontwerp, was er ook wrijving aanwezig tussen ‘monument’-beleid en ‘economie’-beleid. Hier ging het om de wens een hotel te vestigen in het bouwblok van Boschstraat en Batterijstraat. Dat blok in de binnenstad valt onder beschermd stadsgezicht.

Hoewel er een hotelstop is in de binnenstad, besliste het stadsbestuur dat dit initiatief een ‘vijfsterrenhotel’ betreft en daarom toch buiten die stop kan vallen. Zodoende kwam dit plan op 21 maart voor het eerst in een niet openbare zitting op de agenda van de WMC. De bedoeling was het initiatief ‘in principe’ te toetsten aan het gewogen oordeel van de WMC.

Het plan maakt aanpassing en uitbreiding nodig van een Rijksmonument, én dominant monument, in beschermd stadsgezicht.

In het niet openbare deel van de zitting van 21 maart werd het initiatief toegelicht door de betrokken stedenbouwkundige van de gemeentelijke dienst Ruimte en door de initiatiefnemer aangetrokken architect.

Aan de commissie werden een aantal bouwvarianten getoond die alle duidelijk maakten dat het programma van eisen – het noodzakelijk toe te voegen aantal m<sup>2</sup>'s en m<sup>3</sup>'s – een grote aanlag betekende op het beschermde stadgezicht. Het advies van WMC aan B&W, ondersteund door de afdeling Cultureel Erfgoed, luidde dan ook als volgt:

*'De commissie heeft kennisgenomen van het initiatief voor een 5 sterrenhotel in het hart van de binnenstad'*

*'De bouwstructuur is rondom gesloten, met vaak open soms groene binnenterreinen. Bijzonder voor deze locatie is een representatief voorpand aan de Boschstraat en een achterpand aan de oorspronkelijk dienstenverlenende achterliggende straat. Tussen beide panden ligt een grotendeels onbebouwde binnenplaats.'*

*'De commissie constateert dat de voorgestelde varianten, nodig voor het kunnen realiseren van het zware programma, een te grote impact hebben op de structuur van het bouwblok, en daarmee op de hele omgeving. De studies geven duidelijk weer dat de zware nieuwe bouwmassa's in schril contrast staan met de kleinschaliger stedenbouwkundige korrel van de stad en de stadsstraten. Ook zal de nieuwe bouwmassa stedenbouwkundig en architectonisch moeilijk in te passen zijn in de huidige bebouwingstypologie. Dat geldt voor de Boschstraat maar vooral voor de Batterijstraat. Ook is het te vol bouwen van de typologisch open ruimte binnen het bouwblok een onoverkomelijk bezwaar.*

*Daarnaast heeft deze grootschalige functie gevolgen voor het woonklimaat in dit gebied en de beheersbaarheid van de infrastructurale gevolgen (toegankelijkheid, bevoorrading en parkeren).*

*Samenvattend is de commissie van mening dat deze ontwikkeling op deze plek niet gewenst is.*

*(uit het advies van WMC-vergadering van 21 maart)*

### **Opnieuw een dilemma**

Tijdens een zitting op 16 mei werd de commissie door het commissielid dat deskundig is in restauratieprojecten, geïnformeerd over een, inmiddels verrichte studie met maquetteblokken, in aanwezigheid van dat restauratielid. Met die studie werd onderzocht welke andere mogelijkheden er zouden kunnen zijn om de gevraagde bouwmassa op de beschermde locatie te realiseren. Uit dat verslag blijkt dat het onderzoek in alle gevallen leidde tot een te grote aantasting van het beschermde stadsgezicht door een veel te grote nieuwe bouwmassa aan de Batterijstraat. De commissie bleef dan ook bij het eerdere advies, daarbij nog steeds ondersteund door de afdeling Cultureel Erfgoed.

Daarmee kwam de gemeente voor hetzelfde dilemma te staan als bij het inmiddels hierboven beschreven Loods 5-project.

In die voorbereidingsfase heeft vervolgens het college zelfstandig besloten tot het oprekken van het bestemmingsplan aan de Batterijstraat met een grotere bouw-enveloppe, die het gevraagde hotel-programma alsnog mogelijk maakte. Die bouw-enveloppe zou dus het door B&W goedgekeurde kader moeten vormen voor het ontwerp door de aanvrager. Er kon dus aan de Batterijstraat een sterk van het beschermd stadsgezicht afwijkende, naar het oordeel van de commissie, veel te grote bouwmassa gerealiseerd worden.

Nadat de voorzitter van de WMC voorafgaand aan het collegebesluit door de wethouder was geconsulteerd en daarna eveneens door hem van het collegebesluit in kennis was gesteld, is het gewijzigd plan tijdens een nieuwe zitting op 19 september weer behandeld. Om te voorkomen dat de WMC bij die toetsing negatief zou moeten adviseren - ook het aangepast plan was volgens de door de WMC te hanteren criteria nog altijd een aanslag op het beschermd stadsgezicht - besloot de commissie een bijzonder en extra atelieroverleg te organiseren.

*- Gelet op deze opgelegde kaders is er alleen ontwerpvrijheid aan de binnenhof gegeven. -*

*Het in de commissie getoonde ontwerpvoorstel, in wezen niet meer dan een getekend programma van eisen, toont duidelijk aan dat er op deze manier te weinig ontwerp-vrijheid resteert om het ontwerp te laten voldoen aan redelijke eisen van welstand. ...*

*Conclusie: als men moet vasthouden aan deze stedenbouwkundige randvoorwaarden én aan dit programma van eisen, zal een ontwerp niet kunnen leiden tot een bij deze situatie noodzakelijke nieuwe esthetische kwaliteit, die in dit gebied vereist is.*

*Om te onderzoeken of er met het, voor de bestaande situatie te grote programma überhaupt een plan te realiseren is, dat die nieuwe kwaliteit wél oplevert, wordt op 4 oktober een ontwerpatelier gehouden tussen de architect en de commissie, waarbij "out of de box" gebrainstormd wordt.*

*(uit het advies van niet openbare WMC-vergadering van 19 september)*

### **Collegiaal overleg 'kleurt buiten de lijnen'**

In dat atelier op 4 oktober permitteerde de commissie zich, om in het onderzoek af te wijken van de bestuurlijk vastgestelde bouw-enveloppe. Het doel was om in een collegiale discussie buiten de voorgeschreven kaders toch een nieuwe stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit te vinden. Er werd gezocht naar de volgende combinatie: een kleinere en passende, niet buitenproportionele bouwmassa aan het beschermd stadsgezicht van de Batterijstraat, in combinatie met intensievere bebouwing van het binnenterrein. Door een verdieping onder maaiveld voor te stellen, konden de benodigde m<sup>3</sup>'s gevonden worden.

Belangrijke overweging hierbij was dat op die manier een deel van het binnenterrein onbebouwd kon blijven en een aantrekkelijke publieke functie zou kunnen krijgen. Die functie zou zowel een nieuwe kwaliteit zou toevoegen aan het private hotel als aan de Maastrichtse publieke ruimte.

Dit uitgangspunt leidde tot een uitweg uit de impasse.

De procesafpraak werd gemaakt dat deze onverwachte uitkomst eerst gedeeld zou worden met de dienst stedenbouw, vervolgens met drie betrokken wethouders, en dat uiteindelijk het College van B&W en de initiatiefnemer zouden worden ingelicht.

Het project was vlot getrokken en het initiatief en het ontwerpproces konden worden voortgezet.

Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een meer algemene tekst die een aanbeveling doet ten aanzien van de hierboven omschreven problematiek.

Ook historische en monumentale steden moeten zich kunnen ontwikkelen in de tijd.

Daartoe moet in het stedelijk weefsel ruimte gevonden worden of worden gemaakt, ondanks het feit dat diezelfde historische stad wordt beschermd door nationale en lokale regelgeving.

Maastricht heeft, als vele steden met een gave historische binnenstad, te maken met groeiend toeristisch bezoek.

Maar diezelfde groei staat inmiddels in veel steden op gespannen voet met het comfort en de beleving van de bewoners. Grote zorgvuldigheid in de afweging van belangen is dus gewenst bij besluitvorming.

De sterk veranderende maatschappij vraagt inmiddels om meer grootschalige en structuurveranderende ontwikkeling in de stad en dus in het publieke domein.

Plotselinge verandering in het publieke domein roepen altijd krachtige en vaak negatieve sentimenten op bij de bevolking. Zeker als dat domein, zoals in Maastricht sterk als 'onze' waarde en 'onze' identiteit wordt ervaren.

Dergelijke veranderingen vragen daarom om sturend beleid met een duidelijke visie. Moet niet juist de gemeente, als behartiger van het publieke belang, die visie leveren?

Vervolgens is goede communicatie van de gemeente met de samenleving nodig over die veranderingen, en over hoe er met die visie wordt omgegaan. Zodoende worden structuurveranderende ingrepen in het historische stedelijk weefsel, makkelijker begrepen en geaccepteerd door de samenleving.

De aanstaande Omgevingswet verplicht gemeenten overigens tot het hebben van een dergelijke visie: de gemeentelijke Omgevingsvisie.'





# De WMC-agenda 2017: Categorieën



## Hoofdstuk 4

# De WMC-agenda 2017: Categorieën

Ook voor dit jaarverslag zijn de in de commissie behandelde plannen verdeeld in categorieën. Uit elke categorie werd in het verslag van 2016 de behandeling toegelicht van één of soms meerdere plannen die kenmerkend waren voor de problematiek van de betreffende categorie.

Dit jaar is er een categorie toegevoegd: plannen die in zogenaamd atelierverband zijn besproken met de commissie. In ateliers ontmoeten de leden van de commissie de ontwerpers van de aanvragers, soms samen met stedenbouwers van de dienst Ruimte van de gemeente en de deskundigen van de sector Cultureel Erfgoed.

In dit verslag van 2017 wordt overwegend aandacht besteed aan die ateliers, omdat de specifieke problematiek en het tijdsbeeld van een periode er goed in tot uiting komen.

Ateliers worden georganiseerd bijvoorbeeld rondom een groot, al of niet stedenbouwkundig plan in de allereerste fase. Maar een atelier is ook opportuun als er naar het oordeel van de commissie extra energie gestoken moet worden in een moeizaam verlopend, maar voor de stad belangrijk ontwerpproces.

Om de discussie in de ateliersessies een werkelijke uitwisseling van professionele en collegiale inzichten en argumenten te laten zijn, zijn de ateliers niet openbaar en hoeft er geen advies voor B&W geformuleerd te worden. In sommige gevallen, bijvoorbeeld als er via een atelier een toetsingsdocument wordt vastgesteld, dan is een advies aan B&W wél belangrijk, omdat B&W dat document dan kan vaststellen.

### 4.1 Ateliers

#### **Ateliers en stedenbouw**

Een stedenbouwkundig plan wordt in een atelier, liefst in een vroeg ontwerpstadium uitgebreid besproken om de commissie te informeren en er over te discussiëren; maar ook om te zien of er elementen in verborgen zitten die in latere behandelingen door de commissie problemen zouden kunnen opleveren.

De WMC toonde in 2017 opnieuw haar uitgesproken voorkeur voor het in het vroegste stadium bespreken met de commissie van stedenbouwkundige plannen. De commissie is in het bijzonder geïnteresseerd in de samenhang van het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp in die plannen. Eigenlijk probeert de commissie de ooit ontstane scheiding tussen beide ontwerp-specialismen' zo veel mogelijk op te heffen en te zoeken naar samenhangende ontwerp-kwaliteit. Om dat te bereiken wordt op verzoek van de commissie ook vaak een derde 'specialisme': het landschapsonwerp, geïntegreerd in een totaalvisie.

Stedenbouwkundige kwaliteit schept condities voor architectonische kwaliteit. Anders gezegd: een goed stedenbouwkundig plan, kan zich voortzetten in boeiende architectuur. Daarentegen limiteert een ongeïnspireerd, onvolwassen of zelfs slecht stedenbouwkundig plan de mogelijkheden van de architectuurkwaliteit van de gebouwen in het plan. Dat uit zich dan in negatieve adviezen over de ontwerpqualität van de afzonderlijke gebouwen; of het leidt hooguit tot een schoorvoetend akkoord op het niveau van 'redelijke eisen van welstand', terwijl de ambitie bij dit soort plannen natuurlijk hoger zou moeten liggen.

In feite is hier prominent aan de orde: Ruimtelijke Kwaliteit, de kern en het doel van de aanstaande omgevingswet. Aan de ambitie van een hoge Ruimtelijke Kwaliteit draagt de WMC in een dergelijk atelier graag bij.

### **Ateliers en architectuur**

Als het ontwerpproces van een voor de stad belangrijk plan extra aandacht vergt vanwege noodzakelijke ambitie of omdat het proces stopt, kan de commissie een atelier aanbevelen. In een atelier wordt een plan van nieuwe inspiratie voorzien, of er worden verborgen mogelijkheden uit een ontwerp aan het licht gebracht. Plannen worden vanuit diverse perspectieven bekeken en voorzien van zo veel mogelijk, vooral opbouwende kritiek, zonder dat over zo'n plan aan B&W wordt geadviseerd. Er wordt wel een intern verslag op hoofdlijnen geschreven dat met de aanvrager wordt gedeeld. De discussies en het denken in het atelier spelen zich soms af tegen, of zelfs op de grens van de voorgeschreven rol van de commissie: er mag door commissieleden niet worden mee ontworpen. In hoofdstuk 3 werd al aandacht besteed aan een atelier ten behoeve van de plannen in Sphinx-Noord en de vestiging daar van Loods 5 in monumentaal industrieel erfgoed. In dat laatste geval kon bij uitzondering ook een atelier geen verbetering brengen. De reden waarom, werd in hoofdstuk 3 al nader toegelicht.

Bij de hotelplannen in de Boschstraat/Batterijstraat, in dat zelfde hoofdstuk behandelt, bracht het atelier wél een oplossingsrichting.

### **Atelier, toetsingsdocument en supervisie.**

Aan dit belangrijke aspect van het werk van de WMC werd in hoofdstuk 3 van het jaarverslag van 2016 al ruim aandacht besteed.

Voor grote plannen, waaraan soms meerdere architecten zullen gaan werken, zou een atelier uitstekend kunnen worden ingezet voor het vaststellen van een toetsingsdocument. De commissie wil in de komende jaren vaker ateliers inzetten voor grote en langlopende projecten waarbij ook meerdere architecten betrokken kunnen zijn. Het grote voordeel is dat in een atelier alle ontwerpers in een vroeg stadium bij elkaar zijn in een collegiale sfeer zonder de spanning van de vraag of een ontwerp nu een positief of een negatief advies meekrijgt. Voor de leden van de commissie is er meer ruimte voor het inzetten van hun creativiteit. Het specifieke doel in een dergelijk atelier is om een over de verschillende disciplines heen reikende overeenstemming te bereiken over de gewenste kwaliteit van een groot project; dat heeft alleen effect in het vroegste planstadium. Die overeenstemming wordt vastgelegd in een zogenaamd toetsingsdocument.

Ten behoeve van alle afzonderlijke ontwerpers, van alle disciplines, biedt het toetsingsdocument de basisafspraken en ontwerprichtlijnen die de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische samenhang initiëren en bewaken. Voor de WMC is een dergelijk document het aan de nota aanvullend 'superviserende' toetsingsdocument voor dat specifieke project.

Dat sturende toetsingsdocument, waarnaar in alle ontwerpstadia is terug te koppelen, heeft in feite de rol van onafhankelijke 'supervisor'.

### In 2017 werden de volgende ateliers gehouden

#### 1 Atelier Randwyck-Brightlands. MECC en Mosae Vita, 10 januari

Over de problematische start van ontwerpproces van het Mosae Vita gebouw werd in het jaarverslag van 2016 uitgebreid geschreven. De conclusie luidde:

*Om kort te gaan, de procedurele volgordelijkheid van de ontwikkeling van het ontwerp van een dergelijk belangrijk gebouw, was voor een soepele behandeling in de commissie op zijn minst problematisch geweest. Een goede principiële discussie in de WMC over het plan, in een vroeg schetsstadium, werd daardoor ernstig bemoeilijkt. ...*

*... Het ontwerp kon de commissie niet overtuigen en dat standpunt werd van argumenten voorzien in een in wezen negatief maar nog intern advies. Het advies werd met de architect en de stedelijke diensten gedeeld maar niet als advies aan B&W gestuurd. Omdat het een important project betrof, en omdat een negatief advies aan B&W een wel heel slechte start zou betekenen, werd besloten om alsnog een collegiaal overleg met de architect in te lassen, op basis van de discussiepunten uit de zitting in december. ...*

*... Dat overleg zou in 2017 plaatsvinden. Wordt dus vervolgd.  
(jaarverslag 2016, blz. 26 en 27)*



Brightlands Maastricht Health Campus

In 2017 werd het atelier 'Brightlands Maastricht Health Campus' georganiseerd, om condities te scheppen voor een hoge kwaliteit van de afzonderlijke gebouwen - waaronder het Mosae Vita-gebouw - in een belangrijk stedelijk gebied. Het atelier werd breed opgezet. Het project Mosae Vita werd beschouwd tegen de achtergrond van een veel grotere schaal: de stedenbouwkundige visie: Beeldkwaliteitsplan Brightlands Maastricht Health Campus (BKP BL-MHC) d.d. 22-12-2016. Die visie was in opdracht van de gemeente opgesteld door diederendirrix architecten i.s.m. DONA stedenbouw. Dit beeldkwaliteitsplan was echter pas in conceptvorm beschikbaar en er werd nog aan gewerkt door Bert Dirrix.

In feite werd in het atelier het vastleggen bespoedigd van uitgangspunten voor het ontwerp van drie gebouwen: het Mosae Vita gebouw, het te vernieuwen MECC-complex en een beoogd derde gebouw, waarvoor echter nog geen ontwerp bekend was. Samen zouden die drie gebouwen de Ruimtelijke Kwaliteit moeten bepalen van de belangrijkste publieke ruimte in het gebied: een stedelijk Forum.

Met die aanpak zou tegelijkertijd de procedurele volgordelijkheid voor de toetsing van dergelijke belangrijke plannen worden hersteld. Daarom werden in het atelier eveneens de mogelijkheden, wensen en kansen besproken van de Groene Loper en het onooglijke station Maastricht Randwyck voor de hele Brightlands Campus. Het gaat tenslotte om een economisch belangrijk stadsdeel dat ruimtelijk en infrastructureel slecht is verbonden met de rest van de stad en vooral met de binnenstad.

Het principeplan voor het MECC was in november 2016 al in de commissie besproken en van een positief advies voorzien. Voor het derde gebouw was als gezegd nog geen definitief programma en dus geen ontwerp beschikbaar. In het atelier werd nu het toetsen mogelijk van de drie geplande gebouwen met als doel een samenhangende bijdrage aan de gewenste kwaliteit van de belangrijkste publieke ruimte in het gebied: het Forum.

Met het resultaat van het atelier kon het Mosae Vita-gebouw nu in een veel ruimer en passend verband worden besproken en getoetst. De discussie over het gebouw in het atelier leverde belangrijke extra informatie en uitgangspunten op voor zowel de ontwerper van het Mosae Vita gebouw, als voor de opdrachtgever ervan, het Maastricht UMC+. Ook de ontwerper van het BKP, Bert Dirrix van diederen-dirrix architecten had daar, op verzoek van de commissie, een belangrijke bijdrage aan geleverd. Het aangepaste ontwerp voor het gebouw werd dan ook na twee zittingen door de commissie enthousiast voorzien van een positief advies aan B&W.

## 2 Atelier Omgevingswet 21 februari.

Het is een op het eerste gezicht vreemde tegenstelling in dit jaarverslag, dat er bijna bij elk hoofdstuk sprake is van de aanstaande omgevingswet en dat het verslag van het aan die omgevingswet gewijde atelier zo kort is.

De eenvoudige, maar misschien enigszins onbevredigende verklaring is dat de WMC niet aan zet is, in deze vooral procedurele voorbereiding van de implementatie van de nieuwe wet. Het initiatief voor die implementatie van de omgevingswet ligt bij het bestuur van de gemeente. Het gemeentebestuur laat haar ambtelijke diensten die implementatie voorbereiden. En het was de informatie over van de staat van die voorbereiding waaraan dit was gewijd.

In het atelier werd een document gepresenteerd door de projectleider Tima van der Linden: Discussiestuk Ambitiedocument Omgevingswet versie 9 februari 2017, inmiddels geactualiseerd naar 23 februari 2017 en te vinden op internet:

<https://www.gemeentemaastricht.nl/over-maastricht/projecten/stadsbreed/omgevingswet-in-maastricht/>

Aanwezig was een tweekoppige afvaardiging van de afdeling Economie, een brede vertegenwoordiging van de afdelingen Ruimte; en uiteraard de volledige commissie en het secretariaat van de WMC.

In de vragen- en discussieronde die volgde op de presentatie werd duidelijk dat het document nog voornamelijk ging over de te kiezen procesroute om tot implementatie van de omgevingswet te komen. In het document wordt gewezen op de noodzaak tot integraal denken en werken als het gaat om de fysieke leefomgeving in Maastricht. Duidelijk wordt gesteld dat het daarbij ook om een (werk)cultuuromslag zal gaan.

Inhoudelijk moet het stuk zich begrijpelijkerwijs beperken tot het benoemen van een aantal bestaande ambities en richtingen; er worden een aantal mogelijke nieuwe ambities worden benoemd. Deze ambities zijn vooral te beschouwen als diverse bases voor de op te stellen Maastrichtse Omgevingsvisie. De grote opgave zal blijken te zijn om die verschillende bases te verenigen tot een bestuurlijk en inhoudelijk platform dat één duidelijk en werkbaar perspectief biedt.

Uit de jaarverslagen van 2016 en 2017 blijkt dat de WMC op één cruciaal punt al vooruitloopt op de omgevingswet: de WMC deed er in die jaren veel aan om voor grotere en langer lopende projecten het integraal denken in een vroeg stadium te stimuleren, door aan te dringen op vroege betrokkenheid bij die plannen en dan de plannen in een zo breed en samenhangend mogelijk disciplinair kader te behandelen.

Is het waarschijnlijk dat de taak en de toetsingskaders waarmee de WMC in opdracht van de gemeente haar werk doet, zullen veranderen als de



Mosae Vita-gebouw



omgevingswet vigeert? Die vraag zal aan de orde moeten komen.

Dit jaarverslag wordt geschreven in 2018. Uit het verslag van dát jaar zal blijken dat het werk aan de Omgevingsvisie een aanvang neemt en hoe de WMC daarbij betrokken zal zijn.

### **3 Atelier Sphinx-Noord, Loods 5, 5 september**

Op dit atelier werd al ingegaan in hoofdstuk 3

### **4 Atelier Boschstraat, 76/Batterijstraat**

Op dit atelier werd al ingegaan in hoofdstuk 3

### **5 Atelier Sphinx Zuid, 27 november**

Aan de zuidzijde van het Sphinx-terrein was, voorafgaand aan het jaar 2017, al een herstart gemaakt met het ontwerp van een zevental woningblokken. De blokken hadden een zorgvuldig ontworpen stedenbouwkundige samenhang; zij zullen de nieuwe zuid, en zuid-westgrens bepalen van het Sphinx-terrein. Die grens werd gevormd door de, al gedeeltelijke gesloopte muur die ooit het industrieterrein afschermd van de stad. Die muur zou een belangrijke rol moeten gaan spelen in het herinneren van de stedelijke geschiedenis. Die muur moest daarom volgens een nog te ontwikkelen receptuur opgenomen worden in het ontwerp van de bouwblokken die aan de terreingrens waren geprojecteerd.

Het atelier vond plaats om verschillende redenen. Enerzijds wenste de commissie in een vroeg stadium kennis te nemen van de verschillende projectinitiatieven, anderzijds hadden de architecten (en opdrachtgevers) vroegtijdig behoefte aan terugkoppeling.

De voorontwerpen waren (soms nagenoeg) afgerond en in december werd gestart met de definitieve ontwerpen.

De commissie was bekend met het traject rondom het beeldkwaliteitsplan (BKP), dat na jarenlange stilte rondom de Sphinxontwikkeling, als gevolg van de economische crisis, weer was opgepakt. Het BKP was ten behoeve van de herstart wel geactualiseerd en voorzien van een Addendum. Dat gebeurde in een workshop onder leiding van de Maastrichtse architect Fred Humblé, in opdracht van Belvédère Wijkontwikkelings Maatschappij (WOM), met instemming van de stedenbouwkundige Frits Palmboom die het oorspronkelijke BKP, in opdracht van de Gemeente Maastricht opstelde. Er werd ten behoeve van de actualisering van het BKP ook samengewerkt met de verschillende architecten.

De commissie had inmiddels het BKP al beoordeeld en van een positief advies voorzien. Het BKP zou gaan dienen als toetsingsdocument voor de in te dienen plannen.

Tijdens het atelier werd door de commissie aan het ontwerp van elk van de zeven bouwblokken in het plan Sphinx-Zuid, een aantal aanbevelingen meegegeven voor de verder uitwerking van de plannen, die later dus aan de commissie zouden worden voorgelegd ter advisering.

Aan het atelier werd, met als basis dat toetsingsdocument, deelgenomen door de professionals/collegae: alle leden van de WMC, de architecten van de zeven bouwblokken, de auteur van het toetsingsdocument en de stedenbouwkundige van de gemeente. Ook de ontwerper van de receptuur waarmee de muur opgenomen moest worden in de verschillende bouwblokken, was van de partij.



## 6 Atelier jaren 70 flats 12 december,

Naar aanleiding van de casus 'renovatie galerijen flat Wethouder Vrankenstraat'.

Op 30 mei werd aan de commissie een plan gepresenteerd voor de vormgeving en voor het materiaalgebruik van de te renoveren galerijen aan de flat aan de Wethouder Vrankenstraat 1A t/m 13F. Het advies luidde:

*'De commissie heeft begrip voor de noodzaak om de balkons en galerijen constructief veilig te maken. Het voorstel zoals nu voorgelegd toont de sfeer van een constructieve oplossing. De noodzakelijke voorzieningen zouden meer in een architectuursfeer vorm gegeven moeten worden in een integraal ontwerp.*

*Het plan wordt in strijd bevonden met redelijke eisen van welstand.'*

*(uit het advies van 30 mei 2017)*

Vervolgens werd door de aanvrager de door de commissie gevraagde aandacht besteed aan de ontwerp kwaliteit van de renovatie. Op 19 september kwam het plan opnieuw op de agenda van de WMC.

In de presentatie manifesteerde zich toen een probleem dat in algemene zin vaker geldt voor de ontwerpaanpak van architecten als zij appartementengebouwen renoveren. Het betreft dan meestal flatgebouwen daterend uit de jaren 50, 60 en 70 van de 20<sup>e</sup> eeuw.

Architecten proberen vaak, al of niet in overleg met de opdracht gevende woningcorporaties, de gebouwen 'mooier' te maken dan ze zijn. De commissie bepleit dan elke keer om bij de renovatie zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke onpretentieuze, functionalistische of sober modernistische stijl te blijven. De flats representeren daarmee namelijk een tijdsbeeld. De gebouwen zijn vaak zorgvuldig ontworpen en gedetailleerd.

Als er bij de renovatie teveel trendy materialen en vormexpressies worden gebruikt, is 'opleuken' het woord waarmee de commissie in het uiterste geval het ontwerp karakteriseert in het negatieve advies.

Bij het ontwerp voor de nieuwe galerijen voor het flatgebouw werd die kwalificatie niet gebruikt, maar het advies was wel negatief.

*Ondanks de waardering van de commissie voor de zorgvuldigheid van het voorstel wordt het aangepaste plan in strijd bevonden met redelijke eisen van welstand. De voorgestelde esthetische architectuursfeer van spiegelende glasvlakken verandert het karakter van het gebouw te drastisch.*

*Hierdoor krijgt het gebouw dualistisch karakter. De commissie is van mening dat de bestaande architectuur kenmerkend is voor deze tijdsperiode en ook uitgangspunt dient te zijn voor de noodzakelijke constructieve aanpassing. Concreet betekent dit dat een bepaalde mate van openheid van de balkon- en galerijgevel gehandhaafd moet blijven in een vorm die meer is afgeleid van de bestaande architectuur, en van bestaand materiaalgebruik en detaillering. Enige afscherming ten behoeve van het creëren van privacy is denkbaar, maar mag niet leiden tot een deels gesloten vliesgevel. De commissie ziet het resultaat van het onderzoek naar een ontwerp in de bovenomschreven richting graag tegemoet.*

*(uit het advies van 19 september 2017)*

Na nog een zitting, met hetzelfde negatieve resultaat, was er een fundamentele tegenstelling van inzicht bereikt tussen aanvrager en commissie. Op die tegenstelling op te lossen werd het middel van een atelier voorgesteld.

In het atelier van 12 december werd de problematiek bij de presentatie door de aanvrager grootschalig ingezet. Men wilde aantonen dat het om een structureel probleem ging: het actualiseren en 'revitaliseren' het enorme woningbestand dat in de vroege tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw was gebouwd en niet alleen in Maastricht. Vooral het gebruik en het beeld van het veel toegepaste fenomeen 'flatgalerij' zou in een nieuw perspectief moeten worden gezien.

Vóór- en nadelen van galerijen hadden zich in de decennia na hun ontwerp en bouw duidelijk uitgekristalliseerd.

Om hier kort te gaan: dat structurele probleem manifesteerde zich in het onderhanden flatgebouw. Het pleidooi van de aanvrager was, dat er met het gepresenteerde ontwerp een functioneel en esthetisch middel was gevonden om meer privacy achter de open spijlenborstwering te verkrijgen en tevens om te voorkomen dat met een veelheid aan verschillende manieren 'open' galerijen per woning dicht gezet zouden worden.

De commissie was vatbaar voor een aanzienlijk deel van de argumenten van de aanvrager. De commissie verzocht om vooral een te hinderlijke spiegeling van het nieuw ontworpen glazen gevelvlak van de galerijen aanzienlijk te beperken, en het te reduceren doorzicht, door bedrukking van het glas, met zorg te ontwerpen. Dat het gebouw een nieuw aanzicht zou moeten krijgen, als gevolg van bovenstaande wensen, bleek onvermijdelijk.

Verder werd door de commissie nog aandacht gevraagd voor de beganegrondkwaliteit van de gevel onder de onderste galerij.  
(In 2018 zou het principeontwerp, dat volgens de uitkomst van het atelier was aangepast, voldoen aan redelijke eisen van welstand; met het verzoek de detaillering en het materiaalgebruik nog aan de commissie voor advies voor te leggen.)

## *4.2 Categorieën*

De meest vermeldenswaardige tendensen in stedelijke bouwplannen waarmee de WMC, via de agenda in 2017 te maken kreeg komen tot uiting in het bovenstaande verslag van de ateliers.

Van de overige categorieën worden in dit jaarverslag slechts de belangrijkste plannen genoemd. Van de genoemde plannen zijn de data van de agendering in het verslag opgenomen. Waar dat een relevante aanvulling is op het verslag van de ateliers, wordt er een plan toegelicht vanuit met citaten vanuit de gegeven adviezen.

### *4.2.1 Woningbouw*

In 2017 kwamen opvallend veel woningbouwplannen van diverse aard op de agenda van de commissie.  
De plannen zijn ruwweg te verdelen in nieuwbouwprojecten, herbestemmingsprojecten en renovatie/duurzaamheidsprojecten

### **Nieuwbouwprojecten**

Hierboven kwam een groot nieuwbouwproject al aan de orde: de woningen in Sphinx Zuid. Een tweede groot nieuwbouwproject waarvan het ontwerpproces in 2017 werd voortgezet was de woningbouw boven de A2 langs de Groene Loper. Ook daar kon door de commissie worden gewerkt met een toetsingsdocument dat eerder uitgebreid was besproken en vastgesteld in de commissie.

Andere vermeldenswaardige nieuwbouwprojecten waren: voortzetting ontwerp vakantiewoningen Dousberg, vrijstaande woningen Ambyerveld, binnenstedelijke nieuwbouw Klevarieterrein, uitbreidingsplan Malberg, en de afronding van het project Lindenkruis-Maagdendries.

Aan de Sint Pieterstraat kon een vervangend nieuwbouwproject pas na vier behandelingen in de commissie van een positief advies worden voorzien.

### **Herbestemmingsprojecten.**

Van de vele herbestemmingsprojecten die in 2017 in de commissie werden behandeld worden hier slechts genoemd: studentenhuisvesting in het Bonnefantencollege aan de Tongerseweg, en de voortzetting van het project woningen in de voormalige Ridderbrouwerij aan de Oeverwal. Over een deelproject in de Ridderbrouwerij, het hergebruik van de Brouwtoren als woning, was de commissie uitgesproken enthousiast. Bij de presentatie werd naast een goede presentatie ook een prachtige, inzicht biedende maquette getoond.

*De commissie wordt uitvoerig geïnformeerd over het plan met een goede presentatie en een nauwkeurige maquette.*

*Zij spreekt haar waardering uit voor de goede balans tussen vernieuwing en de bestaande monumentwaarde.*

*Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg. De commissie verzoekt nog een volledige detaillering in overleg met CE te overleggen.*

*(uit het advies uit de vergadering van 21 februari)*

De in het advies genoemde balans is bij elke planbehandeling het belangrijkste door de commissie gehanteerde criterium voor een positief advies. Elke keer weer opnieuw ontstaat discussie over de tegenstelling tussen het belang van de nieuwe gebruiker die het monument naar de hand wil zetten, en het lange termijnbelang van het monument dat ook na het gebruik door de aanvrager de monumentale waarden moet kunnen doorgeven. Het belang van een goed ontwerp is cruciaal bij herbestemming.

### **Renovatie/duurzaamheidsprojecten**

Een van deze projecten, het flatgebouw aan de Wethouder Vrankenstraat, werd hierboven in de ateliersessie al genoemd. Een ander project was de restauratie van de Gemeenteflat, die een sleutelrol heeft in de woningbouw langs de Groene Loper.

Extra aandacht wordt in dit verslag gegeven aan een project aan het Old Hickoryplein/Professor Mullerstraat. Dit karakteristieke grootschalige plein wordt gevormd door kenmerkende architectuur. Het plan werd voor het eerst op 17 oktober in de commissie geagendeerd. De pleinwand aan de zijde van de achterliggende Professor Mullerstraat moest daar worden veranderd en uitgebreid.

Die verandering had een sterk stedenbouwkundige component. Het plan werd aangehouden: het was niet integraal te beoordelen. Een toelichting van de betrokken stedenbouwkundige van de gemeente was noodzakelijk. In de zitting twee weken later werd die toelichting gegeven.

*De stedenbouwkundige licht in het kort toe dat het Mosaterrein een ontwikkelingsgebied is, waarvoor nog geen bouwplan is voorgelegd. De commissie heeft kennisgenomen van het concept stedenbouwkundig plan 'Mosaporselein'. Het achterliggend woongebied zal via de professor Italliëstraat worden ontsloten.*

*Met deze toelichting en de uitgebreide toelichting op het plan is de intentie voor de renovatie en het transformeren van de winkels naar seniorenwoningen thans duidelijk.*

*De commissie heeft kennisgenomen van de planontwikkeling en is van mening dat de toegang tot de seniorenwoningen nog te veel het beeld oproept van een achterontsluiting via een aanbouw, terwijl er juist een nieuwe voorkant met meer allure gewenst is. Ook de woonbeleving vanuit de nieuwe bebouwing naar de straat toe zou verbeterd kunnen worden. Indien deze kritiekpunten zouden leiden tot een aangepast plan, dan zou dat plan mogelijk tevens leiden tot een heldere bebouwingsstructuur.*

*(uit het advies uit de vergadering van 31 oktober)*

Op 12 december tenslotte leidden de adviezen van de commissie en het daaropvolgende ontwerpwerk van de architect tot een positief advies voor de principeaanvraag. Ten behoeve van de omgevingsvergunning kon één van de zes gepresenteerde varianten uit de op 12 december gepresenteerde tekeningen verder worden uitgewerkt.

*De commissie heeft kennis genomen van de studie en de varianten. Zij is van mening dat de voorgestelde variant 6 een positieve en volwaardige straat- en woonbeleving oplevert.*

*Het plan voldoet daarmee in hoofdopzet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg. De commissie ziet voor een definitieve beoordeling een volledig uitgewerkt plan met detailleringen materiaal- en kleurbemonstering tegemoet.*

*(uit het advies uit de vergadering van 12 december)*

#### 4.2.2 Projecten in de openbare ruimte

Onder deze kop veegt dit jaarverslag een aantal categorieën samen:

##### 4.2.2.1 reclame

- Maasvelderweg, Vlaggenmasten en reclamezuil, 13 juni
- Vijverdalseweg, 3 vlaggenmasten, 22 augustus
- Stationsstraat, NS reclamezuil, 12 december en
- Galjoenweg 39, reclamebord, 22 augustus

Het reclamevoorstel wordt in strijd bevonden met redelijke eisen van welstand omdat er een overdaad aan reclame aanwezig is, productvermeldingen niet zijn toegestaan op de gevel, het doek van onvoldoende grafische kwaliteit is en de aanstraling van het doek niet geïntegreerd is.

Doeken in een buizenframe zijn volgens de Welstandsnota alleen toegestaan indien, op basis van uitzonderlijk en passend maatwerk, een gedegen esthetische kwaliteit gerealiseerd wordt. De commissie is van mening dat het doek alleen mogelijk is indien de grafische kwaliteit verbeterd wordt. Immers de naam van het bedrijf is nu niet leesbaar. Overigens is de commissie van mening dat een naamsvoering in losse letters boven het raam een esthetisch betere oplossing is dan het doek. Indien deze letters worden uitgevoerd als zetwerk, benadrukt dit ook het product dat ter plaatse gemaakt wordt.

De commissie adviseert om de naamsvoering in losse letters uit te voeren boven het raam, ofwel met een grafisch verzorgd doek boven de poort.

(uit het advies uit de vergadering van 22 augustus)

#### 4.2.2.2 verlichting openbare ruimte / feestverlichting

##### 4.2.2.3 'uitlichten' gebouwen

- Cöversplein, gevelverlichting, 18 April
- Avenue Ceramique 250, Bonnefantenmuseum<sup>1</sup>, 14 november

De commissie wordt geïnformeerd over het plan om stapsgewijs en met een proefopstelling de aanstraling van het Bonnefantenmuseum uit te testen. De commissie is van mening dat aanlichten van dit karakteristieke gebouw een toegevoegde waarde kan zijn voor de omgeving en de herkenbaarheid van het museum. Op de voorgestelde wijze van aanpak kan in gezamenlijkheid het effect op het gebouw en naar de omgeving beter bediscussieerd en afgewogen worden en een eindbeeld bepaald worden. Daarbij is het belangrijk om tot in detail en subtiel de effecten van het aanlichten van de verschillende gewenste onderdelen te onderzoeken. De openbare verlichting en de interne verlichting dienen bij deze proef onderdeel te zijn van de afwegingen.

De aanvrager wordt verzocht het experiment verder voor te bereiden en een volgorde te bepalen van de aan te stralen onderdelen.

(uit het advies uit de vergadering van 14 november)

##### 4.2.2.4 gedichten en kunst in de openbare ruimte

- Achter het Vleeshuis 26, plaatsen plaquette Peter de Grote, 10 januari.
- de Bosquetplein 7, gedicht op een muur, 23 augustus-10 januari-4 april

Het voorstel voor het plaatsen van een gedicht op de gevel middels tegels wordt in strijd bevonden met redelijke eisen van welstand omdat het metselwerk (van een beschermd gebouw) teveel wordt aangetast en de tegels afbreuk doen aan de gevel.

(uit het advies uit de vergadering van 23 augustus 2016)

De commissie heeft kennis genomen van het ingediende bezwaarschrift tegen de geweigerde omgevingsvergunning.

De commissie is van mening dat het (oorspronkelijke) voorstel om het gedicht weer te geven op tegeltjes met letters, als kunstobject één geheel vormt. Het mag niet gedeformeerd worden tot een tekst in losse letters.

Na een uitvoerige constructieve discussie wordt afgesproken dat de commissie het advies over het “tegeltjesontwerp” zal heroverwegen op basis van aanvullende informatie over de inpassing in het monument zoals besproken.

Het ingediende bezwaarschrift zal worden aangehouden tot het moment dat hierover opnieuw is geadviseerd.

(uit het advies uit de vergadering van 10 januari)

Het aangepaste plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie doet de aanbeveling om de defibrillator te verplaatsen omdat deze op die plek, in samenhang met het gedicht erg storend is.

(uit het advies uit de vergadering van 4 april)

#### 4.2.2.5 inrichting straten en pleinen

- Stokstraatkwartier, Bloembakken wandlantaarns, 31 oktober
- Boschstraat 105, Terrasscheidingen en zonneschermen, 11-12 december
- Stationsstraat, NS reclamezuil, 11-12 december
- Minckelersstraat, Straatplan, 18 april:

De voorgestelde reclamevoering is in strijd met de criteria uit de welstandsnota. Immers op de openbare weg is het plaatsen van reclameobjecten niet toegestaan.

In het kader van een straatplan is een tijdelijke vergunning verleend tot 31 december 2012. In verband met de pilot heeft een evaluatie plaatsgevonden.

De commissie adviseert de reclamevoering op de openbare weg niet voort te zetten, omdat zij van mening is dat het plaatsen van de zuiltjes op de relatief smalle stoep, het profiel van de straat aantast. De lineaire lijnen van stoep en rijweg wordt door de objecten doorbroken. De objecten geven daarmee een rommelig straatbeeld.

(uit het advies van de vergadering van 18 april)

#### 4.2.3 nieuwe stedelijke ontwikkeling

- A2, 19 september en 27/28 december
- Hoolhoes, supermarkt, 70 woningen, 27/28 december
- Noorderbrug, diverse data

#### 4.2.4 herinrichting bestaand stedelijk weefsel

- Forum, Mosae Vita, 4 april: zie in dit hoofdstuk categorie ateliers
- Tillystraat, Beeldkwaliteitsplan, 17 oktober
- Askalonstraat, nieuwbouw 20 woningen, 31 oktober

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de stedenbouwkundige (van de gemeente) en uitvoerig met haar besproken.

De commissie is positief gestemd over de verwijding van de straat, het inpassen van extra groen en het deels verplaatsen van de parkeerplaatsen naar parkeerkoffers.

De commissie ondersteunt ten volle de kritische bemerkingen van de stedenbouwkundige op de nadere uitwerking van de stedenbouwkundige visie (door de architect van de aanvrager).

Zij is van mening dat de identiteit van de straat teniet wordt gedaan, dat er onvoldoende consistentie en rust is in de openbare ruimte, dat de hoeken in de stedenbouwkundige setting gesloten dienen te zijn. De gekozen woontypologie en de architectuur van de nieuwe gebouwen die daarvan het gevolg is, draagt niet bij aan de voortzetting van de gewenste rustige woonomgeving. Deze uitwerking van het stedenbouwkundige plan heeft een maatschappelijk te afwijkende omgeving tot gevolg.

De commissie verzoekt een stedenbouwkundig plan over te leggen dat beter is afgestemd op de stedenbouwkundige visie.

(uit het advies van de vergadering van 31 oktober)

#### 4.2.5 herbestemming

Herbestemming van gebouwen was opvallend vaak aan de orde in 2017. De herbestemmingen zijn onderverdeeld in de hierna volgende programma's van eisen die de aangevraagde verandering van de gebouwen noodzakelijk maakten:

##### 4.2.5.1 maatschappelijke functies

- Mariënwaard, 16 mei, 11 juli, 3 oktober
- Tapijn, 18 april, 14 november (niet openbaar)

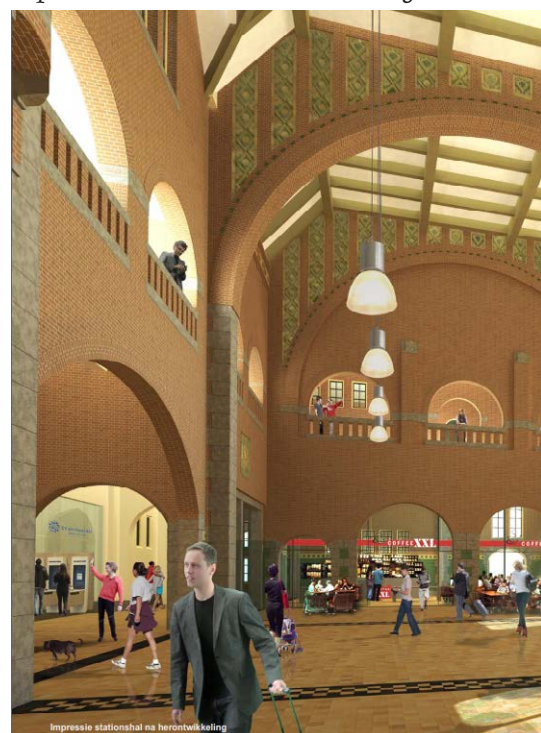
De commissie wordt op de hoogte gesteld van de vorderingen van het plan. Besproken wordt de inpassing van gebouwen in, en diverse aanpassingen aan, het parklandschap, het entree gebouw B met horecaplein en gebouw O. ...

Ten aanzien van de gebouwen vraagt de commissie onder andere aandacht voor onderstaande aandachtspunten: - Indien voor het (nieuw te bouwen) gebouw O gekozen wordt voor de ronde gestapelde en verschoven verdiepingen, dan dient het gebouw in zijn verschijningsvorm en detaillering ook echt rond te zijn. De idee of het concept 'rond' gaat uit van een perfecte vorm, die geen compromis verdraagt. Daarom dient de detaillering en de vormgeving van de uitgevoerde situatie dat idee ook perfect weer te geven. Indien het 'stapelen en verschuiven' echter het leidende idee of concept is, dan is er naar het oordeel van de commissie ook een uitwerking per bouwlaag denkbaar die niet de dwang kent van de noodzakelijke perfecte en kostbare ronde hoofdvorm. - Daarnaast dient dit gebouw ook een eigen identiteit te hebben die herkenbaar is voor Maastricht. ...

De commissie ziet een vervolg van de uitwerking, alsook een eerste visie over de toe te passen materialen in het plan met belangstelling tegemoet. Hierbij is een maquette van het landschap en de inpassing van gebouwen wenselijk en door de architect toegezegd.

(uit het advies van de vergadering van 14 november)

Impressie stationshal na herontwikkeling



#### 4.2.5.2 commerciële functies

- Dominicanenkerkplein, Boekhandel, 2 mei, 28 november
- Sphinx-terrein, Brikkengebouw, 12 december

#### 4.2.5.3 hotels:

- Sint Maartenslaan/Alexander Battalaan, Hotel, 13 juni, 7 juli, 5 september en 11/12 december
- Stationsplein 1, Kaboomhotel uitbreiding, 8 augustus en 3 oktober
- Franciscus Romanusweg, Muziekschool wordt hotel, 14 november
- Hotel Boschstraat 69-71, 21 maart

#### 4.2.5.4 restaurants

- Vrijthof, Restaurant, 2 en 3 mei, 27 juni, 11 juli

Dit plan leidde na diverse behandelingen in de commissie niet tot een positief advies. De aanvrager liet zich bij de planvorming voornamelijk leiden door wensen van het programma van eisen, waardoor de monumenten onherstelbare schade zouden oplopen. De door de aanvrager gepresenteerde aanpassingen waren ontoelaatbaar afwijkend van de restauratie richtlijnen zoals die voor monumenten gelden.

#### 4.2.5.5 kerken

- Achter de Barakken, Sint Andriesskapel, (31 mei 2016), 13 juni, 19 september
- Sint Pieterstraat 6, Waalse Kerk, 22 augustus

#### 4.2.6 grote restauratieprojecten

- Lage Fronten, restauratie vestingwerken, 16 mei
- Markt 78, stadhuis, 25 juli
- Stationsplein, Station, 17 oktober



In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerper dhr. J. Ruland en uitvoerig met hem besproken.

De commissie heeft kennis genomen van het plan voor het renoveren van het Stationsgebouw. Zij spreekt haar waardering uit voor de zorgvuldige en uitgebreide aanpak van de analyse van het gebouw en de gekozen oplossingen.

Het masterplan voldoet in hoofdopzet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg. De commissie vraagt aandacht voor een goede balans van de hoeveelheid geveldoorbraken naar het voorplein en dat de huidige ontwikkelingen in de hal de toekomstige ontwikkelingen voor de oost-west verbinding niet belemmeren. Tot slot verzoekt zij om de bewegwijzering van de NS nu al mee te nemen in de planvorming.

De commissie ziet een volledig uitgewerkt plan met details tegemoet. Voorafgaand aan deze planbehandeling wenst de commissie een rondgang door het hele gebouw te maken.

(uit het advies van de vergadering van 17 oktober)



#### 4.2.7 verduurzaming bestaand gebouwenbestand

Eén plan is het waard om hier speciaal te worden vermeld, omdat de aanvrager, eigenaar/bewoner van de woning met inzicht in architectuur, detaillering en duurzaamheidstechnieken een hoge kwaliteit bereikte in de te vinden balans tussen de bestaande kwaliteit van de woning en de nieuwe vorm na aanpassingen die de gewenste duurzaamheid noodzakelijk maakten.

##### 4.2.7.1.1 woning

- Picardenlaan 19, verduurzamen woning, 30 mei

*In de vergadering wordt het plan toegelicht door de aanvrager/bewoner en uitvoerig met hem besproken.*

*Het aangepaste plan met de voorgestelde kleuren en materialen voldoet aan redelijke eisen van welstand.*

*De commissie spreekt haar waardering uit voor de aanpak en de wijze waarop deze woning duurzaam wordt gemaakt met behoud van de architectonische verschijningsvorm en de ensemblewerking. Zij spreekt van een voorbeeldproject.*

*(uit het advies van de vergadering van 30 mei)*

##### 4.2.7.2. Plaatsing zonnepanelen

- Mosae Forum, 4 april

- Ankerkade (constructie), 13 juni

- Rekoutweg, 13 juni

- Forum 100, pv panelen zuidgevel, 3 oktober

## 4.2.8 sloop

### 4.2.8.1 woongebouwen

- Cimbalenstraat 58 t/m 64C, 17 oktober

*De commissie heeft kennisgenomen van het voornemen om het appartementengebouw te slopen. Het huidige gebouw heeft een bijzondere architectonische verschijningsvorm, die past in de oorspronkelijke stedenbouwkundige en architectonische wereld van architect Dingemans.*

*De commissie kan instemmen met de sloop van het gebouw onder voorwaarde en vanuit het principe dat de vervangende nieuwbouw een stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit heeft die passend is in de nieuw ontwikkelde omgeving en die recht doet aan deze locatie op de overgang van een stedelijke groenstrook naar een recent ontwikkeld stedenbouwkundig plan.*

*Zij verwijst daarbij naar de architectonische kwaliteit van het laatst gerealiseerd woonblok aan de Largostraat (drie bouwlagen met platdak), zoals ook is aangegeven in de presentatie van de (externe) supervisor Malberg, dhr. Fr. Ziegler. De commissie geeft verder aan dat binnen dit architectonische uitgangspunt een accent aan het ontwerp denkbaar is, dat de belangrijke positie van het nieuw te bouwen blok op de grens van de groene zone en de nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling verduidelijkt.*

*Verder onder voorwaarde, zoals aangegeven door de stedenbouwkundige, dat de groene zone langs de Cimbalenstraat wordt doorgezet, dat de tuinen worden begrensd met een tuinmuur en dat de woningen zullen worden ontsloten vanaf de Rondastraat en de Largostraatstraat.*

### 4.2.8.2 bedrijfsgebouwen

- Limmelderweg, 3 oktober, 19 december



# Twee aanbevelingen van de Welstands-/ Monumenten- commissie



## Hoofdstuk 5

# Twee aanbevelingen van de Welstands-/ Monumentencommissie

### *Aanbeveling 1*

‘Het vaststellen van de hoofdlijnen van beleid’, ‘het controleren van B&W’, en ‘het vertegenwoordigen van de burgers’ behoren tot hoofdtaken van de gemeenteraad. Zoals eerder in het verslag aan de orde was, staat de Omgevingswet voor de deur. In het kader van die wet moet de gemeente haar ruimtelijke beleid vastleggen in een Omgevingsvisie.

Twee kernbegrippen uit de Omgevingswet zijn:

- Ten eerste: integraal opereren bij het bepalen van beleid voor Ruimtelijke Kwaliteit. Integraal betekent hier dat alle aspecten tussen fysieke ruimtelijke kwaliteit en een gezond en duurzaam maatschappelijk leefklimaat, behoren tot die gevraagde Omgevingsvisie.
- Ten tweede: het betrekken van de bevolking bij het vaststellen van Ruimtelijke Kwaliteit in de Omgevingsvisie.

Een aantal jaren geleden bestond er nog een Raadscommissie die zich speciaal bezighield met, wat nu zou heten, Ruimtelijk Beleid. Die commissie is opgeheven.

Is het niet aan te bevelen om opnieuw een Raadscommissie Ruimtelijke Kwaliteit in te stellen? Dit heeft hier geen nadere toelichting om redenen die na een aantal constatering, die eerder in dit jaarverslag werden gedaan. Op zijn minst lijkt het instellen van een raadscommissie Ruimtelijke Kwaliteit aan te bevelen gedurende de tijd dat Omgevingswet en Omgevingsvisie moeten worden vastgesteld en geïmplementeerd.

Aangezien het niet ongebruikelijk is om ook vertegenwoordigers van de bevolking op te nemen in een dergelijke commissie, lijkt een aanvullende aanbeveling in die richting hier zeker op zijn plaats.

De WMC zou, met de taak die haar is opgedragen door B&W, in deze periode van grote veranderingen, beter kunnen bijdragen aan het ontwikkelen, ondersteunen en uitvoeren van beleid, als in een regulier overleg met een dergelijke raadscommissie ervaringen en kennis zou kunnen worden gedeeld. De raad zou zich op haar beurt, door het vergroten en concentreren van deskundigheid, beter kunnen kwijten van haar publieke verantwoordelijkheden.

## Aanbeveling 2

In 2013 is als gevolg van de recessie bezuinigd op de uren die voor het werk in het secretariaat van de WMC beschikbaar zijn. De toenmalige voorzitter gaf toen al aan dat daarmee het werk van het secretariaat in principe niet meer optimaal verricht kon worden. Hij vroeg de bezuiniging terug te draaien. Dat is echter niet gebeurd.

Inmiddels is de conjunctuur sterk aangetrokken. Dat uit zich voor wat betreft het werk van het secretariaat in plannen die vooral omvangrijker en complexer zijn. Uit de statistieken blijkt ook dat het aantal plannen vanaf 2014 met bijna 60% is toegenomen.

Dat er, als gevolg van in dit jaarverslag genoemde oorzaken, ook meer uren in het secretariaat besteedt moeten worden aan een substantieel deel van de plannen is evident.

Dat levert een te grote werkdruk op voor de 1 · fte die nu beschikbaar is.

De WMC kan alleen optimaal bijdragen aan de gewenste hoge Ruimtelijke Kwaliteit als de beschikbare kwantiteit van de ondersteuning van de WMC door het secretariaat op een passender en vooral ambitieuzer niveau wordt teruggebracht. Door de huidige kwaliteit van het secretariaat is die hoge ambitie tot nu toe niet direct in gevaar gekomen, maar afbreuk dreigt onherroepelijk, als gevolg van de eerder genoemde te hoge werkdruk. Ambitie is altijd een drijfveer geweest bij het bereiken van het hoge niveau van omgevingskwaliteit, waar Maastricht terecht op kan bogen.

De commissie treedt graag in overleg met B&W, met het doel die ambitie te kunnen blijven waarmaken door de kwantiteit van de secretariële ondersteuning van de WMC op het noodzakelijke niveau terug te brengen.

De WMC beveelt aan B&W dan ook aan, om zich open te stellen voor het verzoek om het aantal fte's op het gewenste niveau terug te brengen. De WMC wil dit verzoek graag in overleg nader toelichten.







ruimte: 1.05  
klaslokaal  
56.4 m<sup>2</sup>  
max personen: 32  
Onderwijsfunctie

ruimte: 1.01c  
bierruimte  
9.9 m<sup>2</sup>  
max personen: 10  
(incidenteel)  
Bijeenkomstfunctie

ruimte: 1.01  
multifunctionele ontmoetingsruimte  
100.8 m<sup>2</sup>  
max personen: 120  
Bijeenkomstfunctie

ruimte: 1.01b  
ateliersruimte  
11.1 m<sup>2</sup>  
max personen: 10  
(incidenteel)  
Bijeenkomstfunctie

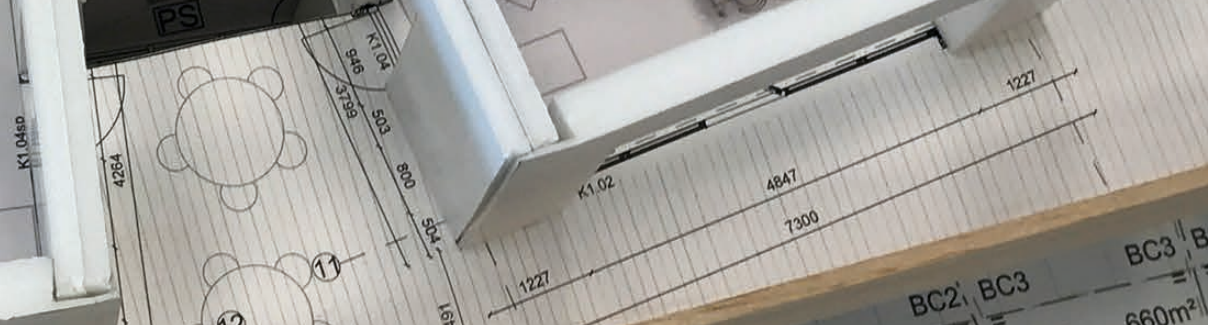
ruimte: 1.02  
klaslokaal  
55.1 m<sup>2</sup>  
max personen: 32  
Onderwijsfunctie

ruimte: 1.03  
klaslokaal  
56.0 m<sup>2</sup>  
max personen: 32  
Onderwijsfunctie

ruimte: 1.01a  
keuken en keuken

ruimte: 1.08  
docefl  
8.0 m<sup>2</sup>  
Geme  
Functie

ruimte: 1.01  
D  
en 10  
unctie



BC2, BC3  
BC3, BC4  
660 m<sup>2</sup> = 54

# Cijfers van 2017



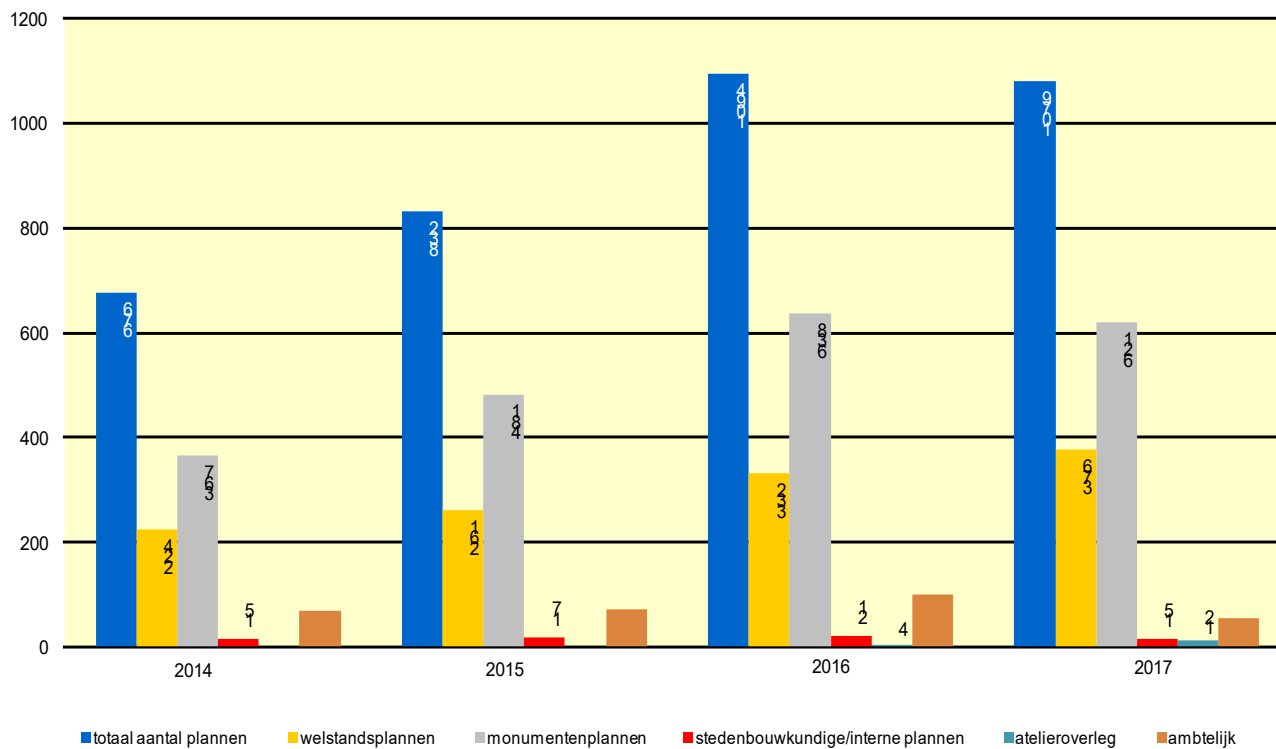
## Hoofdstuk 6

# Cijfers van 2017

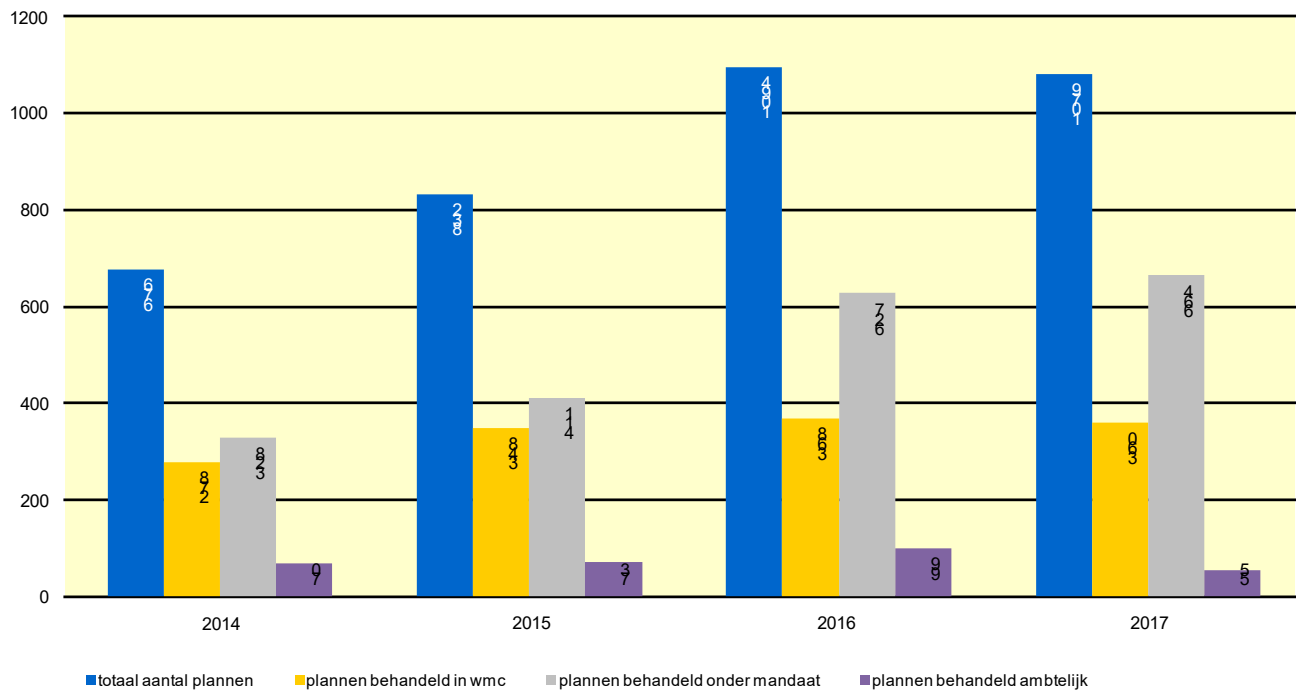
**Tabel 1: Het aantal beoordelingen gedurende de periode 2014 t/m 2017**

Verslagjaar	2014	2015	2016	2017
<b>Totaal aantal beoordelingen</b>	676	832	1090	1079
Waarvan welstandsplannen	224	261	332	376
Waarvan monumentenplannen	367	481	638	621
Waarvan Ambtelijk afgehandeld	70	73	99	55
Waarvan Atelieroverleg			4	12
Waarvan stedenbouwkundig / interne plannen	15	17	21	14
<b>Totaal aantal beoordelingen</b>	676	832	1090	1079
Waarvan in de commissie	278	348	364	360
Waarvan per mandaat	328	411	627	664
Waarvan ambtelijk	70	73	99	55

**Grafiek 1A: Totalen en verhouding tussen het aantal beoordelingen**



**Grafiek 1B: Totalen en verhouding tussen beoordeling in commissie, onder mandaat en ambtelijk**

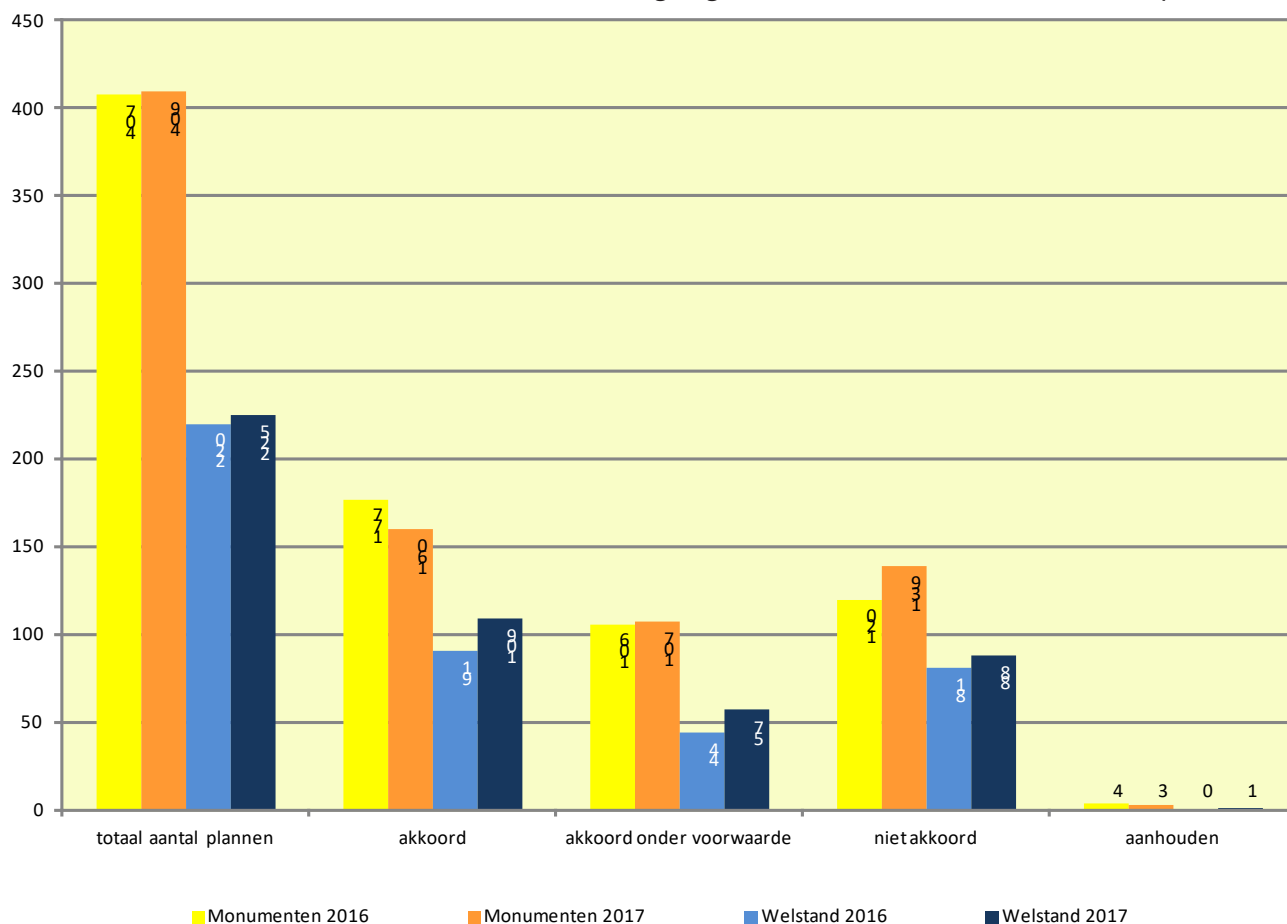


**Tabel 2: Resultaten van de uitgebrachte adviezen onder mandaat 2016/2017**

		Akkoord		Strijdig		Aanhouden		Totaal	
Welstandsplannen	2017	166	65%	88	34%	1	1%	255	100%
	2016	135	61%	81	37%	4	2%	220	100%
Monumentenplannen	2017	267	65%	139	34%	3	1%	409	100%
	2016	283	70%	120	29%	4	1%	407	100%
<b>Totaal</b>	2017	433	65%	227	34%	4	1%	664	100%
	2016	418	67%	201	32%	8	1%	627	100%

Toelichter en/of bouwplanoverleg	138
Aantal vergaderingen	53

**Grafiek 2: verhouding uitgebrachte adviezen onder mandaat 2016/2017**

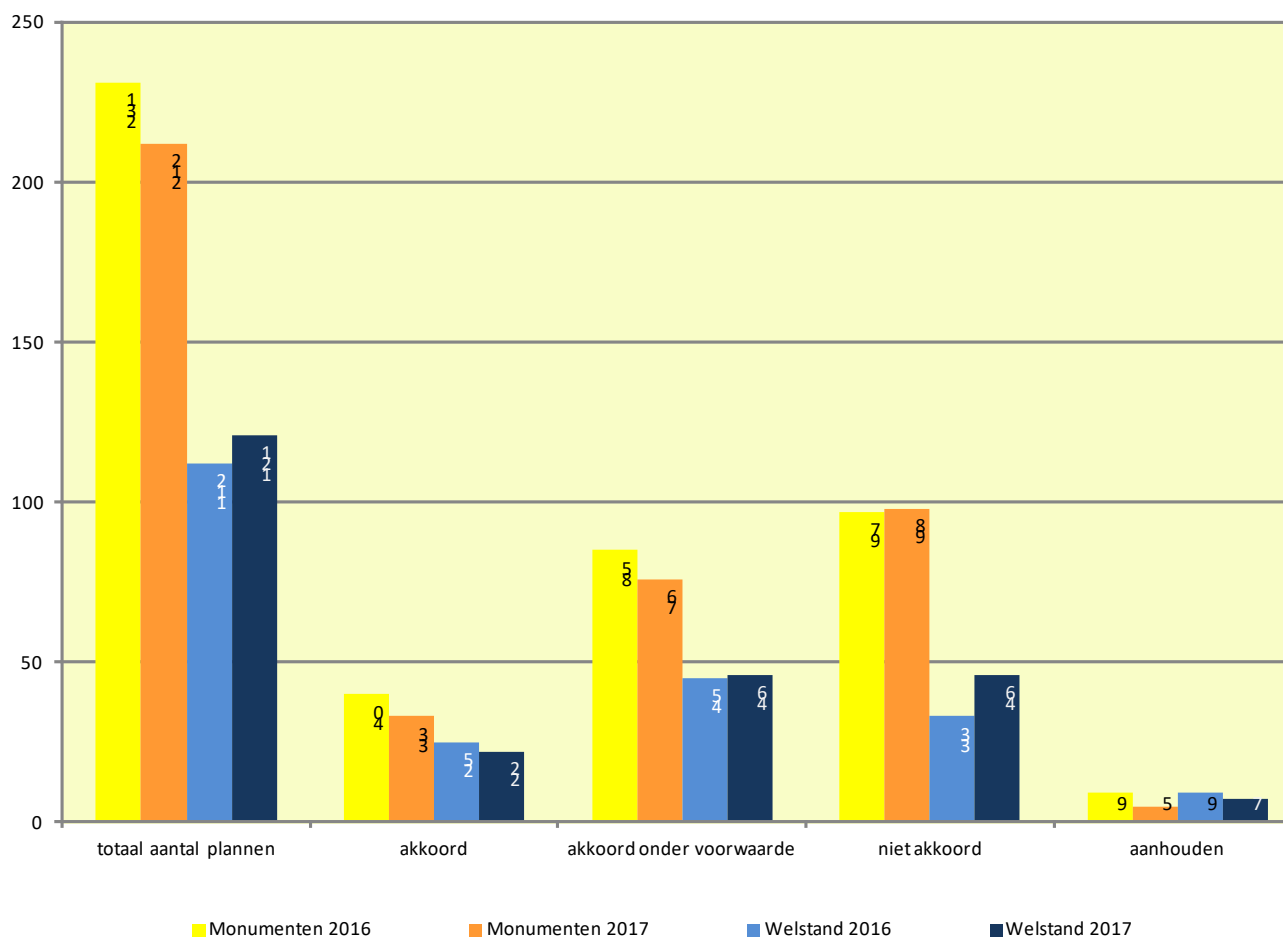


**Tabel 3: Resultaten van de uitgebrachte adviezen in de WMC 2016/2017**

		Akkoord		Strijdig		Aanhouden		Totaal	
Welstandsplannen	<b>2017</b>	68	56%	46	38%	7	6%	121	100%
	<b>2016</b>	70	63%	33	29%	9	8%	112	100%
Monumentenplannen	<b>2017</b>	109	51%	98	47%	5	2%	212	100%
	<b>2016</b>	125	54%	97	42%	9	4%	231	100%
<b>Totaal</b>	<b>2017</b>	177	53%	144	43%	12	4%	333	100%
	<b>2016</b>	195	57%	130	38%	18	5%	343	100%
Stedenbouwkundige / interne plannen	<b>2017</b>							15	
	<b>2016</b>							21	

Aantal vergaderingen	28
Toelichter en/of bouwplanoverleg	284
Andere vragen in commissie behandeld	26
Bezwaar; herover- weging eerder advies	3
Second opinion welstand	0
Atelieroverleg	12

**Grafiek 3: verhouding uitgebrachte adviezen in de commissie 2016/2017**





# Colofon

## **Uitgave**

Jaarverslag 2017 van de Welstands-/Monumentencommissie Maastricht,  
uitgebracht door de gemeente Maastricht

## **Teksten**

Menno Homan

## **Beeldredactie**

Arthur Houben

Foto's naast de rode titelpagina's zijn van winnend project Victor de Stuersprijs 2017,  
kindcentrum de Geluksvogel, Balijeweg 101. UArchitecten Eindhoven,  
projectarchitect Misak Terzibasiyan. Opdrachtgever Mosalira, Maastricht.

## **Fotografie**

Ruland Architecten  
Architecten aan de Maas

Impressie Stationshal na herontwikkeling, Stationsplein 29  
Mosae Vita, als onderdeel van Brightlands Maastricht Health Campus, Forum Randwyck

## **Grafische vormgeving**

Jef Fouraschen

## **Reprografie**

Quickservicepunt - gemeente Maastricht

© Welstands-/Monumentencommissie, gemeente Maastricht

Alles in dit jaarverslag 2017 mag worden overgenomen met vermelding van de herkomst.