



# Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,  
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Collegeverslag Welstand 2021

DATUM  
20-12-2022  
Verz. 22 december 2022

BIJLAGEN  
Collegeverslag Welstand  
2021/Jaarverslag WMC  
2021

BEHANDELD DOOR  
RHGG (Roger) Huntjens

TELEFOONNUMMER  
043 – 350 6019

ONZE REFERENTIE  
2022.18356

E-MAILADRES  
Roger.Huntjens@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4448

UW REFERENTIE  
--

Geachte raadsleden,

In deze raadsinformatiebrief informeer ik u over het recent ontvangen Jaarverslag WMC 2021 en het op 20 december 2022 door ons vastgesteld Collegeverslag Welstand 2021.

Op grond van de Verordening op de Welstands- en Monumentencommissie legt de Welstands- en Monumentencommissie (WMC) eenmaal per jaar een verslag voor aan de gemeenteraad van de door haar verrichte werkzaamheden.

Daarnaast legt het college de gemeenteraad op basis van de Woningwet jaarlijks een verslag voor waarin het uiteenzet op welke wijze met de welstandsadviezen is omgegaan en in hoeveel gevallen handhavend is opgetreden wegens ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

In het Collegeverslag Welstand 2021 verstrekt het college op hoofdlijnen een samenvatting van het jaarverslag van de WMC en beschrijft tevens op welke wijze is omgegaan met de bevindingen en aanbevelingen van deze adviescommissie.

Wij mogen concluderen dat het Jaarverslag WMC 2021 een helder beeld geeft en een getrouwe weergave is van de diversiteit aan verschillende opgaven van de WMC.

Raadsinformatiebrief



DATUM  
20 december 2022

Tevens spreken wij de hoop uit dat met de komst van de nieuwe Omgevingswet de WMC optimaal zal groeien in de nieuw aan haar toebedeelde rol en taken.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake



DATUM  
20 december 2022

## BIJLAGE 1

### Collegeverslag Welstand 2021

In dit collegeverslag staan de belangrijkste bevindingen uit het WMC-jaarverslag 2021 op hoofdlijnen samengevat. Daarbij volgt het college de hoofdstukindeling van dat jaarverslag en reageert waar nodig op de door de WMC gedane bevindingen en aanbevelingen. Aan het slot treft u tevens een korte handhavingsparagraaf aan.

In zijn algemeenheid oordeelt het college dat het jaarverslag 2021 van de WMC een getrouwe weergave is van de Maastrichtse welstandspraktijk en de manier waarop met de adviezen van de WMC wordt omgegaan. De omschreven voorbeelden uit de diverse bouwcategorieën tonen voldoende de te betrachten onafhankelijkheid van de WMC aan bij de intensieve welstandsadvisering. Hieronder wordt het jaarverslag van de WMC besproken.

#### Jaarverslag WMC 2021

##### I. Hoofdstukken 1 t/m 4

Deze hoofdstukken doen met name verslag van de wijze waarop drie invloeden uit 2020 op het werk van de WMC doorwerkten in 2021. Daarbij worden per onderdeel eerst de bevindingen van de WMC gedaan, gevolgd door een reactie van het college.

1. *Discussie over de functie en de rol van de WMC onder de Omgevingswet. Dit onderzoek is onverkort doorgelopen in 2021.*

#### **Bevinding WMC:**

Vanuit haar onafhankelijke deskundigheid en vanuit de positie als adviseur van de gemeente, heeft de WMC 5 juli 2021 nog een extra advies hierover uitgebracht aan toenmalig wethouder Vivianne Heijnen: *“Een nieuwe cultuur voor werken aan Maastrichtse ruimtelijke kwaliteit”*.

Kort samengevat pleit de WMC in dat advies voor een handhaving van de huidige taak van de WMC volgens de bestaande gemeentelijke verordening met daarbij 2 taakuitbreidingen:

- De WMC, of een afvaardiging daaruit, maakt in de vroeg(st)e fase van een initiatief in de fysieke leefomgeving deel uit van een integraal overleg over dat initiatief.
  - De WMC levert op uitnodiging haar deskundig en onafhankelijk advies bij het ontwikkelen van gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van de Maastrichtse Fysieke Leefomgeving (FL) waarbij op een of andere wijze een architectonisch en/of monument-aspect aan de orde is.
2. *Voortzetting van 2 grote projecten: het oude PTT-gebouw gelegen Achter de Oude Minderbroeders en het voormalige kloostercomplex ‘De Beyart’. Gevolgd in 2021 door de start van twee nieuwe grote projecten: grootstedelijke uitbreidingen Sappi-Zuid en de Botermijn.*



DATUM  
20 december 2022

**Bevinding WMC:**

In de dossiers Grote Projecten voor de stad zijn in de ogen van de WMC stedenbouw en architectuur sterk van elkaar afhankelijk als het gaat om het bereiken van integrale *Ruimtelijke Kwaliteit*. Onder de Omgevingswet is volgens de WMC niet alleen beleid ten aanzien van architectuur en stedenbouw afhankelijk van elkaar, maar ook van het beleid ten aanzien van openbare ruimte, economie, grondpolitiek, woonvisie en nog véél meer. De WMC erkent dat de Omgevingswet om integraal beleid vraagt. Om die reden doet de WMC dan ook een aanbeveling om de ambities van de “Omgevingsvisie Maastricht 2040” te vertalen in een concreet (beleids)instrument “*Maastrichtse Ruimtelijke Kwaliteit*”. Bij de Botermijn is daarmee al begonnen.

3. *Bezuinigingen: té kleine commissie, vooral onder de druk van de grote veranderingen en de aanloop naar de Omgevingswet.*

**Bevinding WMC:**

De WMC vraagt in haar jaarverslag de omvang en bezetting van de commissie, mede met het oog op de nieuwe opgaven Omgevingswet, snel te evalueren en te heroverwegen.

Deze drie bevindingen van de WMC vragen op deze plek een reactie van het college.

- Ad 1. Inhoudelijke rol en verantwoordelijkheid WMC onder de Omgevingswet*  
*Ad 3. Té kleine commissie.*

In de vergadering van de gemeenteraad van 27 september 2022 is het *Raadsvoorstel Vaststellen van de Verordening op de Welstands-/Monumentencommissie Maastricht 2023* aangenomen. In dat raadsvoorstel is de toekomstige rol en verantwoordelijkheid van de WMC onder de Omgevingswet behandeld. Van de WMC onder de Omgevingswet wordt verwacht een verdere focus op integraal werken, snel en eenvoudig behandelen, focus op grote projecten en ruimte voor vroegtijdige afstemming.

In de nieuw vastgestelde WMC-raadsverordening wordt volledig tegemoetgekomen aan de wensen van de commissie:

- A. Via de nieuwe werkwijze van het *Omgevingsoverleg* wordt de WMC vroegtijdig betrokken aan de voorkant van initiatieven. Dit vooroverleg vindt plaats nog voor de formele vergunningaanvraag en is gericht op integrale advisering, een meedenkende houding en vroegtijdige participatie.
- B. Ook het verzoek van de WMC om vroegtijdig te kunnen adviseren in een geval van een ruimtelijke verkenning of toekomstige opgave in de fysieke leefomgeving, is vastgelegd bij haar adviestaak in de nieuwe verordening.
- C. De door de gemeenteraad nieuw vastgestelde WMC-verordening komt eveneens tegemoet aan de in het jaarverslag bepleite wens van de WMC om bestaande inhoudelijke disciplines te behouden.

En omdat met de voorgestelde wijzigingen na inwerkingtreding van de Omgevingswet de werkwijze van de WMC meer naar de voorkant van het Verguntraject verschuift en daarmee meer tijd en inzet



DATUM  
20 december 2022

gaat kosten, is eveneens in het raadsvoorstel tegemoetgekomen aan het verzoek om de commissie (tijdelijk) uit te breiden met één extra lid.

### *Ad 2. Grote projecten en Ruimtelijke Kwaliteit.*

Voor de Grote Projecten beveelt de WMC in het jaarverslag aan de introductie van een concreet (beleids)instrument “*Maastrichtse Ruimtelijke Kwaliteit*”; een zogenaamd integraal beoordelingskader waarin grote bouwprojecten in hun uitvoering moeten gaan passen.

In zijn algemeenheid moet voorzichtigheid worden betracht met allerlei extra en nieuwe beleidsinstrumenten, daar waar de gemeente al beschikt over een Welstandsnota en straks een nieuwe omgevingsvisie. Het door de WMC bedoelde integrale beoordelingskader voor grote bouwprojecten moet in beginsel een plek vinden in het reeds bestaande gemeentelijk instrumentarium.

Verder is in het recent vastgestelde raadsvoorstel van de nieuwe WMC-verordening voorgesteld, in de volgende actualisatie van de omgevingsvisie het gesprek over architectuur en welstand te voeren. Aangegeven wordt om vanuit de maatschappelijke opgaven van de stad een architectuurbeleid op te stellen dat stedenbouwkundigen en architecten uitdaagt om daar een bijdrage aan te leveren. Of dat nieuwe architectuurbeleid overeenkomt met de strekking en doelstelling van het door de WMC aanbevolen beoordelingskader “*Maastrichtse Ruimtelijke Kwaliteit*”, zal ambtelijk vanuit Stedenbouw/Ruimte nader besproken moeten worden met de voltallige WMC. Architectuurbeleid en het bedoelde integrale beoordelingskader van de WMC, komen met elkaar wel overeen dat een gewenste richting wordt gegeven aan de constante verandering van de stad op grond van de voorliggende maatschappelijke opgaven. Deze aanbeveling van de WMC wordt dan ook actief gedeeld met onze ambtelijke organisatie.

## **II. Hoofdstukken 5 t/m 7**

In het eerste deel hierboven zijn de hoofdstukken 1 tot en met 4 van het jaarverslag WMC besproken en waar nodig door ons becommentarieerd. In dit tweede deel van het verslag wordt op de vervolghoofdstukken van het jaarverslag WMC 2021 ingegaan, ondersteund met cijfers en enkele bevindingen over de werkwijze van de WMC-commissie.

### *Categorieën*

In hoofdstuk 5 wordt de meest informatieve kant van het jaarverslag per *categorie* beschreven. Bij onderwerpen zoals hergebruik en herbesteden van gebouwen, restauratie en nieuwbouw, projecten in de openbare ruimte en verduurzaming van gebouwen wordt uitgebreid verslag gedaan van hoe de WMC in 2021 het college ten aanzien van welstandsaspecten heeft geadviseerd.

Van liefst 15 verschillende hoofdcategorieën nog eens onderverdeeld in 13 extra subcategorieën, beschrijft het verslag op adresniveau de daarbij behorende verschillende en meest opvallende WMC-adviezen, die allemaal in 2021 zijn uitgebracht. Het overzicht geeft een helder beeld en is een getrouwe weergave van de diversiteit aan verschillende opgaven van de WMC. Per



DATUM  
20 december 2022

gedocumenteerde casus is eveneens aangegeven of de WMC een negatief of positief advies danwel een positief advies onder voorwaarden heeft gegeven.

### *Botermijn*

Aan het eind van dit hoofdstuk 5 Categorieën is nog een keer in het bijzonder stilgestaan bij het project de Botermijn, het wijzigen van de functies van de voormalige gebouwen van Van Gend & Loos.

Uitgelegd wordt hoe in dit proces uitgangspunten en criteria moeten worden vastgesteld waaraan de nieuwe gebruiksfunctie en het ontwerp van de monumenten op de locatie Botermijn moeten voldoen. Vooraf in het proces moet volgens de WMC al helder zijn hoe het project maatschappelijk en programmatisch gedefinieerd is en wat de beoogde relatie met het stedelijk weefsel moet zijn.

Deze procesaanpak van de WMC is een schoolvoorbeeld hoe in het project de Botermijn al is geoefend en gewerkt met de nieuwe beginselen van de Omgevingswet. Via het zogenaamd vooroverleg, dus vroegtijdig voorafgaand aan een officiële aanvraag omgevingsvergunning, komen tot een goede oplossingsrichting van grote en voor de stad belangrijke ruimtelijke opgaven.

### *Cijfers*

Het jaarverslag geeft in hoofdstuk 6 de 'cijfers' weer. Onderstaande reeks aantal beoordelingen welstand laat duidelijk zien dat de gevraagde inzet van de WMC groot blijft.

| 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|------|------|------|------|------|------|------|
| 832  | 1094 | 1079 | 1023 | 990  | 884  | 829  |

De licht dalende tendens is overigens te verklaren dat inmiddels de extra welstandbeoordelingen van het tijdelijk handhavingsproject Veilige Kamers 2016-2019 ten einde zijn.

In de werkwijze van de commissie is verder een grote verschuiving waarneembaar in behandeling van de plannen in de grote commissie en de kleine mandaatcommissie (1 gedelegeerd lid). Behandelt de voltallige WMC in 2018 nog 40% en de mandaatcommissie 60% van de opgaven, in 2021 verricht de WMC 20% en het gedelegeerd mandaat lid liefst 80% van het aantal beoordelingen. Met deze koerswijziging is weliswaar een taakstellende lichte efficiency bezuiniging uit 2020 gerealiseerd maar heeft de WMC de onder de Omgevingswet gewenste richting al ingezet om vooral de grote bouwplannen vroegtijdig en nauwkeurig te kunnen beoordelen; daarnaast wordt in de adviestaak van de voltallige WMC extra ruimte ingezet om ook vroegtijdig met de ambtelijk medewerkers te overleggen bij nieuwe gewenste ruimtelijke verkenningen of andere toekomstige opgaven in de fysiek leefomgeving van de stad. Zo zal dan ook de gewenste versterking met een extra architect lid voor de WMC zeker inzet krijgen in de mandaatcommissie.

In het slothoofdstuk 7 is het memorabilia opgenomen met de slotaanbeveling over het voorgestelde beleidsinstrument *Ruimtelijke Kwaliteit*, waarop hierboven door ons al is gereageerd bij de grote projecten.



DATUM  
20 december 2022

### III. Handhaving

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

In het planjaar 2021 is in totaal 0 keer een last onder bestuursdwang en 3 maal een last onder dwangsom opgelegd vanwege het in ernstige mate afwijken van redelijke eisen van welstand. Het ging daarbij veelal om handhavingsacties bij illegale verbouwingen van monumenten. De handhavingspraktijk toont aan dat afwijkingen in de meeste gevallen ongedaan worden gemaakt na een reguliere interventie van handhaving in afstemming met de WMC.

Maastricht, 20 december 2022.



Jaarverslag

Welstands-/Monumentencommissie

**2021**



*Gemeente Maastricht*



# Inhoudsopgave

## De Welstands-/Monumentencommissie Maastricht in 2021

van links naar rechts:

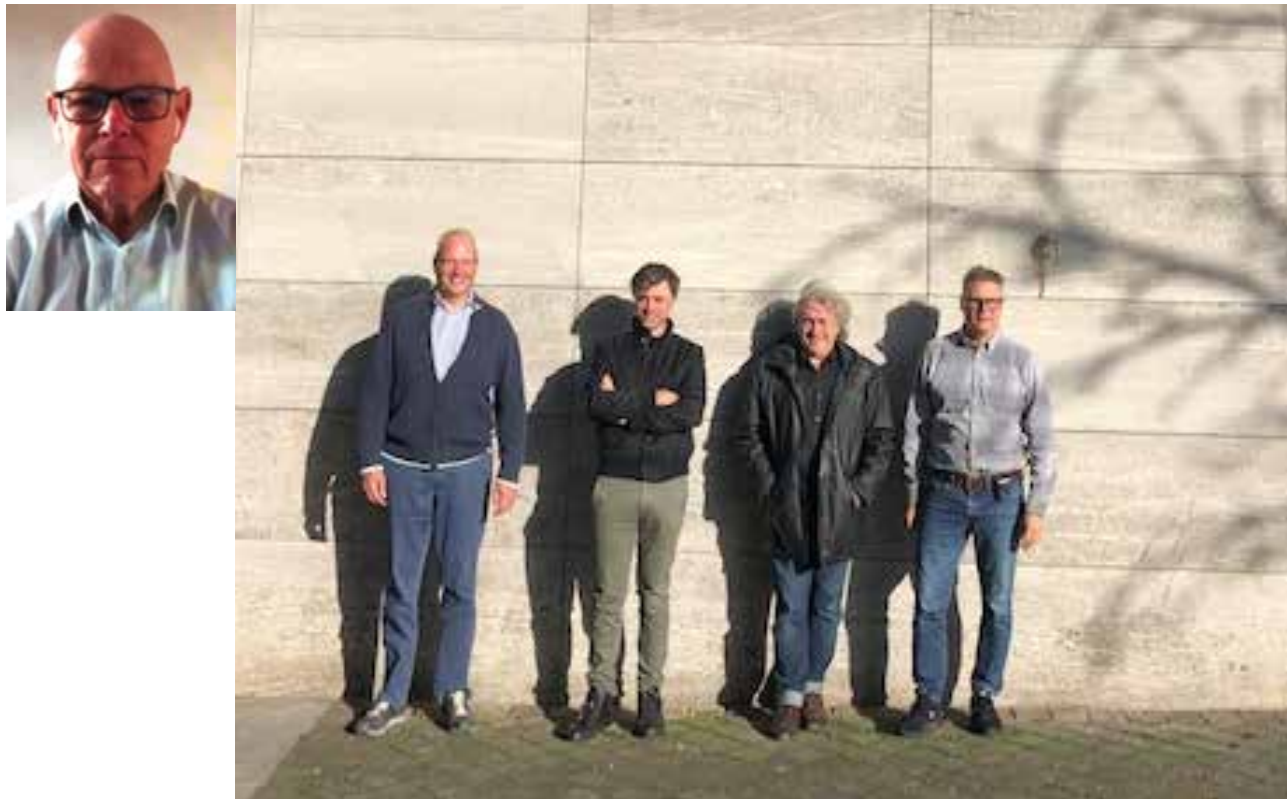
Menno Homan (voorzitter t/m 1 oktober 2021)

Karel Emmens (bouwhistoricus)

Nick Ceulemans (architect)

Dolf Dobbelaar (voorzitter per 1 oktober 2021)

Marco Scheren (architect/monumentendeskundige)



### Hoofdstuk 1

Inleiding

5

### Hoofdstuk 2

Voortzetting in 2021 van drie invloeden uit 2020 op het werk van de WMC

7

### Hoofdstuk 3

Grote projecten en Maastrichtse Ruimtelijke Kwaliteit

12

### Hoofdstuk 4

Twee grote projecten in het kader van 'Het oprekken van de stad langs de Maas naar het noorden'

19

### Hoofdstuk 5

Categorieën

24

### Hoofdstuk 6

Aanvullende informatie en grafieken

40

### Hoofdstuk 6

Memorabilia en een aanbeveling

45

### Colofon

50



# Inleiding



Elk jaarverslag van de WMC werpt licht op een door de kalender afgebakende periode. Maar de WMC werkt natuurlijk in een continu proces: het begeleiden van en adviseren over bouwplannen die in een ononderbroken stroom gestalte geven aan de wijze waarop de stad wordt onderhouden en verandert.

De komende jaren zal die continuïteit van het proces waarschijnlijk worden onderbroken door de Omgevingswet. In 2021 raakte de WMC verder betrokken bij de discussie over de mogelijke aanpassing van haar eigen toekomstige rol en functie onder die nieuwe wet. In het jaarverslag van 2020 werden, naast de discussie over de relatie van de WMC tot die nieuwe wet, nog twee invloeden genoemd die het werk van de WMC dat jaar bepaalden.

Hoofdstuk 2 doet verslag van de wijze waarop de drie genoemde invloeden uit 2020 doorwerkten in 2021.

In hoofdstuk 3 volgt een uitgebreide toelichting op een advies dat de WMC gaf over de inrichting van het proces van het grote en complexe stedelijke ontwikkelingsproject 'Botermijn'. Dat proces werd namelijk ingericht volgens de nieuwe integrale werkcultuur die onder de Omgevingswet gaat gelden.

Hoofdstuk 4 beschrijft de processen van de twee Grote Projecten die in 2021 op de agenda van de WMC kwamen: Botermijn en Sappi-Zuid.

Uit de eerste hoofdstukken blijkt hoe verweven proces en inhoud zijn bij het werk van de WMC. Onder de Omgevingswet zal die verwevenheid nog sterker moeten worden. De notie van die verwevenheid moet een grotere rol spelen, eerst in de discussie en later bij de besluitvorming over de toekomstige rol en functie van de WMC. Dit jaarverslag draagt daar hopelijk aan bij.

Hoofdstuk 5 bevat de lijst van alle projecten die op de agenda van de 'grote' commissie kwamen, onderverdeeld naar de verschillende categorieën.

Hoofdstuk 6 toont het werk van de WMC in 2021 in aanvullende informatie en grafieken.

In hoofdstuk 7 tenslotte worden memorabilia genoemd en wordt een aanbeveling gedaan.

# Voortzetting in 2021 van drie invloeden uit 2020 op het werk van de WMC

## Voortzetting in 2021 van drie invloeden uit 2020 op het werk van de WMC

### 1 Discussie over de functie en de rol van de WMC onder de Omgevingswet

In het najaar van 2021 werd de stand van zaken over de rol van de WMC op weg naar een ambtelijk eindvoorstel aan B&W, vastgelegd in een tussenrapportage.

*Rapportage: inhoudelijke rol en verantwoordelijkheid van de Welstands-/Monumentencommissie van Maastricht vanaf de invoeringsdatum van de Omgevingswet.*

Een concreet advies is niet uit de rapportage op te maken. Het document geeft vooral een opsomming van de resultaten van interviews met een brede vertegenwoordiging van betrokkenen, ambtelijk en uit 'de markt', over de toekomst van de WMC.

De tussenrapportage laat een grote diversiteit zien aan ideeën en opvattingen over de positie die de WMC zou moeten innemen in het integrale proces voor het realiseren van bouwplannen in de fysieke leefomgeving van Maastricht onder de Omgevingswet. De rapportage geeft geen duidelijke richting aan, omdat het een weergave is van te veel verschillende standpunten, van uiteenlopende belanghebbenden.

Vanuit haar onafhankelijke deskundigheid en vanuit haar positie als adviseur van de gemeente voelde de WMC daarom de noodzaak haar eigen opvatting over haar rol en functie onder de Omgevingswet duidelijk te maken. In het wethouder-overleg van 2 juni 2021 met wethouder Heijnen werd die gevoelde noodzaak besproken. Afsproken werd dat de WMC een advies zou formuleren over haar eigen toekomst in een aan de tussenrapportage aanvullend document. Op 5 juli kwam dat advies van de WMC:

### Advies:

*(In het uitgebrachte advies werden de twee taakuitbreidingen voorafgegaan door een inleiding en afgesloten met twee uitgebreide toelichtingen; die zijn in dit jaarverslag weggelaten.)*

EEN NIEUWE CULTUUR VOOR WERKEN AAN MAASTRICHTSE RUIMTELIJKE KWALITEIT (1)

### Handhaaf de huidige taak van de WMC, maar breid die uit met twee nieuwe rollen.

- De huidige taak, vastgelegd in de Verordening op de Welstands-/Monumentencommissie 2010:

*Architectonische ontwerpen voor bouwplannen worden tijdens en aan het eind van de architectonische ontwerpfase getoetst aan twee documenten: de Welstandsnota d.d. februari 2018: Welstand 'Maatwerk in Kwaliteit' en de Restauratierichtlijnen d.d. september 2011. De toetsing vindt plaats in het kader van een (principe-)aanvraag omgevingsvergunning.*

- Taakuitbreiding 1  
*De WMC, of een afvaardiging daaruit, maakt in de vroeg(st)e fase van een initiatief in de fysieke leefomgeving deel uit van een integraal overleg over dat initiatief.*

*Dat overleg bepaalt of een initiatief in een bepaald gebied van de Maastrichtse fysieke leefomgeving voldoet aan gemeentelijk beleid en ambitie ten aanzien van de fysieke leefomgeving in dat gebied. Het overleg is bepalend voor de formulering van de opgave waarmee een initiatief de ontwerpfase ingaat.*

*Een passend geformuleerde opdracht verkleint de projectrisico's, versnelt het proces dat erop volgt en vergroot de succeskans voor alle betrokkenen van het gerealiseerde initiatief.*

*Wanneer: integraal overleg vindt plaats als er meerdere vakgebieden die zich bezighouden met een aspect van de fysieke leefomgeving, betrokken zijn bij dat initiatief.*

- Taakuitbreiding 2  
*De WMC levert op uitnodiging haar deskundig en onafhankelijk advies bij het ontwikkelen van gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van de Maastrichtse fysieke leefomgeving (FL) waarbij op een of andere wijze een architectonisch en/of monument-aspect aan de orde is.*

*Dit advies gaat niet over het esthetische aspect van een architectuur- of monument-project, maar over hoe projectuitgangspunten in constructieve relatie kunnen staan tot het gemeentelijk beleid over gewenste ontwikkelingen in de FL.*

*Beide taakuitbreidingen functioneren optimaal als zij elkaar kunnen aanvullen. De samenhang tussen beide taken zal het verloop van het vergunningsproces, waarin ook de huidige taak van de WMC, positief beïnvloeden, zowel inhoudelijk als wat betreft snelheid.*

*De omvang en bezetting van de commissie:*

*Als gevolg van bezuinigingen op het gemeentelijk budget bestaat vanaf 1 januari 2021 de WMC niet meer uit zes leden maar uit vier: een bouwhistoricus, een restauratie-architect, een eigentijds architect en een voorzitter. De functie van burgerlid is geschrapt, wat met het vooruitzicht van burgerparticipatie onder de OW een*



*pijnlijke verarming is. Over de nadelen van het schrappen van de functie van de tweede eigentijdse architect in de commissie werd, voorafgaand aan de bezuiniging, al eerder gesproken in een notitie van de WMC aan de gemeenteraad.  
Afhankelijk van het besluit van de gemeente over de rol en verantwoordelijkheid van de WMC onder de OW, moet de huidige bezetting geëvalueerd worden.*

Het besluit van het gemeentebestuur over de rol en de functie van de WMC onder de Omgevingswet zou, naar het zich in het begin van het jaar liet aanzien, in 2021 vallen. Dat proces is vertraagd door diverse oorzaken, waarvan de coronapandemie er slechts één is. Het besluit dat bepalend is voor de toekomst van de WMC wordt dus na 2021 genomen. Een belangrijke *inhoudelijke* vraag moet daarbij nog worden beantwoord. Dat antwoord zou de basis moeten vormen voor de toekomstige integrale advisering over de fysieke leefomgeving van Maastricht.

### **Hoe zal de gemeente de na te streven Ruimtelijke Kwaliteit van bouwprojecten in haar fysieke leefomgeving formuleren?**

Het begrip *Ruimtelijke Kwaliteit* is al jaren bij veel gemeenten ingeburgerd. Veel welstandscommissies hebben een andere naam en een andere, vaak ruimere bezetting gekregen: Commissie voor *Ruimtelijke Kwaliteit*. Beoordelingscriteria voor de *Ruimtelijke Kwaliteit* van bouwprojecten zijn integraal geformuleerd. Dat die integrale criteria in 2021 nog ontbreken, blijkt onder andere uit het verloop van de in dit verslag genoemde hergebruik-projecten. Zij moeten nog per project in overleg tussen alle betrokkenen worden vastgesteld.

Een beleidsdocument ‘Maastrichtse *Ruimtelijke Kwaliteit*’ zou daar verandering in kunnen brengen. Het document zou een praktische aanvulling moeten zijn aan het document ‘Omgevingsvisie Maastricht 2040’, dat de ambitie van het document concreet *uitvoerbaar* maakt.

De Omgevingsvisie geeft in algemene bewoordingen de richting aan van alle gewenste fysieke en maatschappelijke ambities van de gemeente. De ondersteunende kaarten tonen de plaatsen op de Maastrichtse stadplattegrond waar welke stedelijke ambities zich moeten ontwikkelen tot 2040: wáár bouwen, wáár groen, wáár water en wáár infrastructuur. Maar het ‘hoe en hoeveel’, dat wordt er niet goed duidelijk uit.

Het is daarom aan te bevelen om de ‘Maastrichtse *Ruimtelijke Kwaliteit*’ meer concreet te definiëren als instrument waarmee de verschillende criteria uit de verschillende beleidssectoren van de fysieke leefomgeving kunnen worden gecoördineerd tot integrale ruimtelijke criteria.

Uit de discussie in 2021 over de rol en de functie van de WMC onder de Omgevingswet – en uit de tussenrapportage – werd duidelijk dat die discussie tot nu toe te *abstract* wordt gevoerd en te eenduidig is gericht op het *proces*. Voor een gefundeerde besluitvorming over de WMC moet het gemeentebestuur het *proces* én de *inhoud* op een samenhangende manier kunnen beschouwen. Alleen dan kan een gefundeerde beslissing worden genomen over de toekomst van de WMC onder de Omgevingswet. Het ontwikkelen van een praktisch beleidsinstrument ‘Maastrichtse *Ruimtelijke Kwaliteit*’, aanvullend aan de ‘Omgevingsvisie Maastricht 2040’ maakt de ambitie van de gemeente, maar daarmee meteen ook de discussie over de rol en functie van de WMC als bijdrage aan die ambitie, meer *concreet*.

In hoofdstuk 3 wordt de betekenis en bedoeling van dat beleidsinstrument nader toegelicht.

### **2 Grote projecten**

In het jaarverslag van 2020 werden twee grote projecten genoemd:

- Achter de Oude Minderbroeders (AOM).  
Het ontwerp voor dit project kreeg in 2021 na constructieve discussies met de WMC een positief advies (zie hoofdstuk Categorieën).
- De Beyart.  
De beoordelingsprocedure door de WMC loopt in 2021 nog door, vooral als gevolg van de bekende problematiek bij hergebruik van monumentale, beschermde gebouwen: het vinden van een goede balans tussen ingrepen in de ruimtelijke structuur van het monument en de vraag om ruimte voor het nieuwe gebruiksprogramma.  
In de laatste WMC-vergadering van het jaar (14 december 2021) concludeert de commissie dat met de nodige aandachtspunten het voorstel voor het herbestemmen van de Beyart in hoofdpzot voldoet aan redelijk eisen van welstand en monumentenzorg. Voor een definitieve goedkeuring ziet de commissie in 2022 een volledig uitgewerkt plan inclusief detaillering, materialisering en bemonstering ter beoordeling tegemoet.

Het vervolg in 2021 van de grote projecten is het onderwerp van hoofdstuk 4 van dit jaarverslag.

### **3 Bezuinigingen: té kleine commissie, vooral onder de druk van de grote veranderingen en de aanloop naar de Omgevingswet**

Sinds 1 oktober 2021 is Dolf Dobbelaar de nieuwe voorzitter van de WMC Maastricht. In de afgelopen twintig jaar is hij in diverse steden voorzitter geweest van welstandscommissies, als laatste in 's-Hertogenbosch. In met Maastricht vergelijkbare steden bestaan de welstandscommissies altijd uit minimaal vijf personen, exclusief de voorzitter; en in die commissies heeft de voorzitter geen stemrecht. De Maastrichtse welstandscommissie is vanwege de bezuinigingen per 1 januari 2021 teruggebracht van zes leden naar vier leden, waarbij de voorzitter inhoudelijk beoordeelt, adviseert en tevens stemrecht heeft.

In 2021 was de agenda van de WMC overvol, getuige ook de verslaglegging in dit jaarverslag. Ook de naderende komst van de Omgevingswet vroeg van de commissie een andere, meer integrale benaderingswijze van de voorliggende opgaven. Niet alleen vroegtijdig aanschuiven in vooroverleggen met initiatiefnemers, maar ook extra oefenen met de nieuwe Omgevingstafel, waaraan alle betrokken partijen en (ambtelijke) adviseurs deelnemen. Kortom een nieuwe welstandsadviesing, die rekening houdt met veel meer invalshoeken, zowel op grote als kleine schaal. Dat vraagt veel en extra inzet. Hoewel de commissie over veel expertise beschikt, is absoluut de noodzaak aanwezig om de commissie minimaal met een extra architect-lid uit te breiden. Daarmee wordt tegelijkertijd het eventueel ‘staken van stemmen’ met vier leden opgelost.

# Grote projecten en Maastrichtse Ruimtelijke Kwaliteit

## HOOFDSTUK 3

### Grote projecten en Maastrichtse Ruimtelijke Kwaliteit

In 2021 kwamen twee nieuwe grote projecten op de agenda van de WMC: Sappi-Zuid en Botermijn. Elk met een eigen problematiek en programma, maar beide van een schaal die vorm en functie van de Maastrichtse stadsplattegrond verandert. Hoewel de Omgevingswet nog niet is ingevoerd, werd bij Botermijn de nieuwe werkcultuur al beproefd die de wet daarbij gaat voorschrijven. De WMC kon daar een duidelijke rol in spelen. Bij het project Sappi-Zuid gebeurde dat niet. De verschillen in procesgang waren in de vergaderingen van de WMC dan ook merkbaar. Beide projecten worden in hoofdstuk 4 verder toegelicht.

Vanaf het begin werd niet alleen onderzocht hoe het Botermijn-initiatief zich zo kansrijk mogelijk zou kunnen verhouden tot de Welstandsnota en de restauratierichtlijnen, maar het project werd tegelijkertijd ook in gezamenlijk overleg langs de meetlatten gelegd van al die andere ruimtelijke beleidssectoren: water, milieu, natuur, openbare ruimte, landschap, verkeer en vervoer en infrastructuur. Om het maatschappelijke belang te dienen, maakte op initiatief van de ontwikkelaar uit 'de markt' een soort van burgerparticipatietraject deel uit van het proces. Zo ontstond een *integrale* benadering van het project, geheel volgens de cultuur van de nieuwe Omgevingswet.

De WMC stelde bij het project Botermijn voor, om als eerste doel in het proces te komen tot een gezamenlijk ondertekend document, waarin voor het project de gewenste *Ruimtelijke Kwaliteit* – een kwaliteit waarin dus de vereisten van *alle* ruimtelijke beleidssectoren werkbaar samenhangend geformuleerd zijn – concreet werd gedefinieerd. Op basis van dat document zou de WMC dan, in het gehele verdere verloop van het proces, eerst over de *integrale* kwaliteit van de gebouwen kunnen adviseren. In het verdere verloop zou adviseren overgaan in beoordelen en uiteindelijk in toetsen, maar alles gedurende het hele proces op basis van hetzelfde *inhoudelijke* document. Die zekerheid vergroot de kansen op succes voor het complexe project en verkleint de risico's. Omdat de gemeente in 2020 de 'Omgevingsvisie Maastricht 2040' had vastgesteld, was dit ook goed mogelijk. In dat beleidsdocument ligt namelijk op hoofdlijnen de ambitie van de gemeente vast voor de *samenhangende* ontwikkeling van de fysieke leefruimte van de stad tot 2040. Het document 'Ruimtelijke Kwaliteit project Botermijn', voor akkoord ondertekend door alle betrokken partijen, zal de concrete en uitvoerbare uitwerking daarvan zijn voor dit project.

Een citaat uit een proces-voorstel van de WMC voor het project Botermijn uit januari 2021:

*'Het doel van het hieronder beschreven WMC-procesvoorstel is het tot stand komen van een toetsingsdocument voor de Ruimtelijke Kwaliteit van het ontwikkelingsproject Botermijn.*

*Dat document zal dienen als project-specifieke aanvulling aan de Welstandsnota 'Maatwerk in Kwaliteit' en aan de Restauratierichtlijnen, bij de behandeling in de WMC van aanvragen van het geheel en van delen van het ontwikkelingsproject Botermijn.*

*Ruimtelijke Kwaliteit is, in het algemeen, een nog precies te definiëren begrip. In dit procesvoorstel wordt een suggestie gedaan voor een inhoudelijk kader voor de omschrijving van de voor Botermijn gewenste Ruimtelijke Kwaliteit.'*

*In het ruimere kader van de toekomstige Omgevingswet zullen er naast Ruimtelijke Kwaliteit meerdere criteria zijn die het integrale kader gaan vormen voor de ontwikkeling van het project Botermijn. Bijvoorbeeld:*

- *Maatschappelijke doelen van de gemeente Maastricht, waaronder de woonprogramming 2021-2030*
- *Omgevingsvisie Maastricht 2040*
- *Klimaat-, Ecologie- en Energiedoelen van de gemeente Maastricht*

*De te definiëren Ruimtelijke Kwaliteit moet zo worden gedefinieerd dat inhoudelijk en procesmatig de bovenstaande criteria – en eventueel nog aanvullend te formuleren criteria – optimaal tot hun recht kunnen komen, echter met inachtneming van de in Maastricht geldende Restauratierichtlijnen voor monumenten en van de Welstandsnota 'Maatwerk in Kwaliteit'.*

Het verdere verloop van het 'Botermijn'-project bij de WMC is het onderwerp van hoofdstuk 4.

#### **Een problematische tendens**

De grote projecten Sappi-Zuid en in mindere mate ook Botermijn, toonden in 2021 een zich voortzettende tendens: onbalans tussen enerzijds het beleid om monumenten te willen beschermen en anderzijds het beleid om open te staan voor initiatieven uit 'de markt' die het monument een andere gebruiksfunctie willen geven. Dat was ook zichtbaar bij de hergebruik-projecten Beyart kloostercomplex en klooster Abtstraat. De kans dat die tendens in Maastricht nog verder doorzet, is aannemelijk: Maastricht is tenslotte de tweede monumentenstad van Nederland. De stedelijke ontwikkeling verandert daarnaast ook nog eens sterk als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen. In die ontwikkeling zal het hergebruik van monumenten met een andere functie alleen maar toenemen. Uit het hoofdstuk Categorieën blijkt dat ook duidelijk het geval te zijn in 2021. Die tendens lijkt zich dus te gaan doorzetten in een tijd dat de Omgevingswet uitgaat van een integrale benadering.

Dat vraagt om actie.

In de dossiers van grote projecten zijn stedenbouw en architectuur sterk van elkaar afhankelijk om integrale *Ruimtelijke Kwaliteit* te bereiken. Onder de Omgevingswet zijn architectuur- en stedenbouwbeleid straks niet alleen afhankelijk van elkaar, maar ook van het beleid ten aanzien van openbare ruimte, economie, grondpolitiek, woonvisie en nog veel meer. In feite vraagt de Omgevingswet om integraal beleid.

**Wat ontbreekt in de nieuwe werkcultuur, is een beleidsinstrument dat helpt om een werkbare balans aan te brengen tussen al de verschillende doelen van de beleidssectoren die van invloed zijn op de ontwikkeling van de Maastrichtse fysieke leefomgeving. Een dergelijk instrument wordt vooral gemist in het begin van initiatieven, als partijen – overheid én markt – met hun verschillende belangen aanschuiven aan de gemeentelijke 'overleg-tafel'.**

Uit de agenda's van de wethouder-overleggen in 2021 blijkt nog steeds duidelijk dat probleemgevoelige dossiers meestal pas op de agenda voor wethouder-overleg komen als de problemen zich al hebben aangediend. De WMC is dan te laat om de

processen te helpen stroomlijnen. Een vervelend bijverschijnsel is daarbij dat de welstands- en monumentenzorg in Maastricht *incidenteel* in een kwaad daglicht raakt. Dat is jammer, want de commissie wil het sterke en brede draagvlak dat het nu in de stad heeft, graag behouden en versterken waar dat nodig is. Zeker nu participatie onder de Omgevingswet onderdeel van de processen wordt. In het genoemde wethouderoverleg in 2021 adviseerde de WMC opnieuw om in dit verband de commissie structureel eerder te betrekken bij complexe processen. Eigenlijk zou de WMC – zo luidde het advies aan de wethouder – al bij beleidsbepalende overleggen aanwezig moeten zijn; structureel of op uitnodiging, daarover kan worden gediscussieerd. Of dit advies wordt opgevolgd, hangt af van de uiteindelijke gemeentelijke besluitvorming over de toekomstige rol en functie van de WMC. De ambtelijke proces-structuur van Maastricht kent een aantal beleidsoverleggen waar in de nieuwe werkcultuur de aanwezigheid van de voorzitter van de WMC als deskundig adviseur '*Ruimtelijke Kwaliteit*' zeer zinvol is. Met die aanvullende rol kan de WMC een sterke bijdrage leveren aan het vergroten van kansen voor initiatieven uit 'de markt' en het verkleinen van de procesrisico's ervan.

#### **Ruimtelijke Kwaliteit als praktisch beleidsinstrument**

Wat is eigenlijk Maastrichtse *Ruimtelijke Kwaliteit*? Of beter: wat zou het moeten zijn? Want kennelijk is het er nog niet. Die kwaliteit zal ontstaan als wordt voldaan aan minimaal de volgende twee condities:

- Maastrichtse Ruimtelijke Kwaliteit ontstaat als met de uitvoering van alle verschillende soorten fysieke projecten in de leefomgeving een samenhangende kwaliteit ontstaat, die de ambitie uit de 'Omgevingsvisie Maastricht 2040' voor bewoners en gebruikers van de stad zichtbaar en ervaarbaar maakt.
- Maastrichtse Ruimtelijke Kwaliteit ontstaat als stedelijke bouwprojecten na hun uitvoering zichtbaar en merkbaar bijdragen aan het oplossen van de genoemde Grote Vraagstukken van deze tijd: de energietransitie, de ongelijkheid op de woningmarkt, materiaalgebruik dat de aarde niet uitput en een goede afstemming van de gebouwde omgeving op de gewenste ecologische structuur.

Het kernwoord is *uitvoering*.

De 'Omgevingsvisie Maastricht 2040' is een visie; het is een ambitie uitgedrukt in woorden en kaarten. In die zin is het een voornemen, een ruimtelijk kader. Maar zoals altijd het geval is, zal de realiteit van uitvoering weerbarstig blijken. Uitvoering loopt nu eenmaal via processen. Die processen veranderen onder de Omgevingswet totaal. Daarom is het aan te bevelen een instrument te ontwikkelen dat de nieuwe vorm van samenwerking praktische – dus kwantificeerbare en concrete – uitgangspunten biedt, waarmee integrale *Ruimtelijke Kwaliteit* realiseerbaar wordt, conform de ambitie van de 'Omgevingsvisie Maastricht 2040'. Zo ontstaat een stad die echt wérkt.

Voor de WMC vormt de combinatie Welstandsnota en Restauratierichtlijnen nu dat beleidsinstrument. In beide documenten is 'esthetische' kwaliteit nog altijd de basis voor de beoordeling door WMC of projecten in de *uitvoering* voldoen aan de door de gemeente gewenste kwaliteit. Dat aan 'esthetische' kwaliteit belangrijke contextuele, constructieve en bouwhistorische condities ten grondslag moeten liggen, is overigens nog steeds niet voor iedereen voldoende duidelijk. En, nog belangrijker, dat juist die condities alleen aan het begin van bouwprocessen samenhangend kunnen worden 'uit-onderhandeld' is evenmin aan iedereen voldoende duidelijk. 'Esthetische' kwaliteit voor stedelijke bouwprojecten is onmogelijk als niet aan die onderliggende condities is voldaan.



Dié notie is cruciaal in de discussie over de toekomstige rol en functie van de WMC onder de Omgevingswet.

In die toekomst zullen bouwprojecten in hun uitvoering moeten passen binnen een *integraal* beoordelingskader. Daarin moeten niet alleen de WMC-criteria passen, maar *alle* ruimtelijke criteria van *alle* beleidssectoren uit de fysieke leefomgeving.

De huidige beoordelingscriteria van de WMC zullen in dat nieuwe kader *werkbaar* moeten *samenhangen* met die andere criteria.

**Pas daarmee wordt ruimtelijk beleid mogelijk, dat enerzijds richting geeft aan de uitgangspunten voor initiatieven uit ‘de markt’ en anderzijds de ambitie en de maatschappelijke doelen van de gemeente ondersteunt.**

Binnen de *architectuur* bestaan al lang ontwikkelingen en oplossingen – in de vorm van nieuwe ontwerp-bouwtechnische mogelijkheden – die inspelen op de Grote Vraagstukken. Die trends hebben ook opdrachtgevers bereikt die dezelfde ambitie hebben om met hun ontwikkelingsprojecten te werken aan die vraagstukken. De voor *architectuur* genoemde, bestaande Maastrichtse kaders Welstandsnota en Restauratierichtlijnen, zouden in principe, vanaf de invoering van de Omgevingswet, als open kunnen worden opgevat. Zo kunnen zij in de komende tijd mee ontwikkelen met het ontstaan van breed geaccepteerde nieuwe ambities en visies. Datzelfde gaat ongetwijfeld op voor alle andere sectoren die betrokken gaan worden bij de inrichting van de fysieke leefomgeving.

Laat de gemeente Maastricht de ambitie om met bouwprojecten de Grote Vraagstukken van deze tijd te helpen oplossen over aan ‘de markt’, of zet zij daar zelf een ambitieuze ‘standaard’ voor neer?

Welke recente trends en ontwikkelingen in de architectuur en bouwmethodiek helpen die Grote Vraagstukken op te lossen? De gemeente zou bijvoorbeeld een of meer van de volgende concrete tendensen voor eigentijds verantwoord bouwen kunnen stimuleren, door die op te nemen als integrale ‘standaard’ voor Maastrichtse *Ruimtelijke Kwaliteit*:

- verduurzaming van bestaande gebouwen, o.a. door buitenisolatie;
- verruiming van de mogelijkheid voor energielevering door zonnepanelen voor monumenten;
- gebruik van natuurlijke hulpbronnen voor energieopwekking;
- circulair bouwen;
- ecologisch verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling;
- duurzaam materiaalgebruik: zo klein mogelijke aanslag op natuurlijke hulpbronnen;
- bouwen met als doel ‘o op de meter’, of anders gezegd: energieneutraal bouwen;
- houtbouw als methode om CO<sub>2</sub>-bewust te bouwen;
- stimulering van aanpasbaar en flexibel bouwen.

Met het omschrijven van die ‘standaard’ als ‘Maastrichtse *Ruimtelijke Kwaliteit*’ slaat de gemeente een brug tussen ambitie en concrete realiseerbaarheid. En dus ook tussen de overheid en ‘de markt’, want daar zullen de meeste initiatieven vandaan blijven komen in het nog steeds voor stadsontwikkeling geldende adagium ‘Uitnodigingsplanologie’. Tot nu toe is in dat adagium de overheid faciliterend. Maar dat zal onder de Omgevingswet onvoldoende blijken. Voor het realiseren van de ambitie van de ‘Omgevingsvisie Maastricht 2040’ en voor het werken aan een oplossing voor de Grote Vraagstukken is meer overheidsregie nodig.

## Conclusie

Bij de aanbeveling om het nieuwe beleidsinstrument te ontwikkelen, gaat het niet om het maken van vaste nieuwe regels op architectuurgebied, of op welk gebied van de fysieke leefomgeving dan ook.

De clou is dat *alle* regels zich verder zullen moeten ontwikkelen. Omdat ze moeten gaan samenhangen. Dat geldt ook voor de regels van de WMC. Omdat ook gebouwen moeten gaan bijdragen aan het realiseren van de Maastrichtse visie en ambitie. Nieuwe visie, duidelijke ambitie, nieuwe werkcultuur: andere gebouwen. Dat is een enerverend en stimulerend uitgangspunt, waarmee de gemeente zowel de uitgangspunten van de Omgevingsvisie met gebouwen kan realiseren, alsook de Grote Vraagstukken met bouwprojecten kan helpen oplossen. Ook ‘esthetische’ kwaliteit zal een zich ontwikkelende kwaliteit blijken te zijn. Daar moet ruimte voor worden gemaakt.

Geen pakket nieuwe regels dus, maar een levend, zich gaandeweg ontwikkelend document ‘Maastrichtse *Ruimtelijke Kwaliteit*’, dat concreet, samenhangend en ambitieus groeit en daarmee gaandeweg de gewenste richting geeft aan de constante verandering van de stad.

Bij de Botermijn is daarmee al begonnen.

Wordt de WMC dan de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit? En helpt die commissie het beleidsinstrument ‘Maastrichtse *Ruimtelijke Kwaliteit*’ te definiëren?

# Twee grote projecten in het kader van ‘Het oprekken van de stad langs de Maas naar het noorden’

## HOOFDSTUK 4

### Twee grote projecten in het kader van ‘Het oprekken van de stad langs de Maas naar het noorden’

‘Sappi-Zuid’ is een grootstedelijk project dat in het teken staat van het ‘oprekken van de stad langs de Maas naar het noorden’. ‘Botermijn’ lijkt daar in eerste instantie geen verband mee te hebben. Maar dit project krijgt wel een nauwe ruimtelijke relatie met de wijk St. Maartenspoort en de zogenaamde Trega-knoop die beide aan de tegenover Sappi-Zuid liggende oever van de Maas liggen. Op beide locaties ontstaan nieuwe woonwijken, gecombineerd met stedelijke openbare functies. Op beide locaties gaat het om het beëindigen, afbouwen of veranderen van langdurige Maastrichtse industriële activiteit en op beide locaties gaat het dus, naast nieuwbouw, ook om hergebruik van in dit geval, industriële monumenten.



#### **Sappi-Zuid**

Het project is een initiatief van de Belvédère-WOM. In 2019 werd de commissie al eens geïnformeerd over het toen voorgenomen project. Het kwam in maart 2021 opnieuw op de agenda van de WMC, maar in een aangepaste veel kleinere variant. Het bleek dat de oorspronkelijke veel ruimere configuratie voor het integrale infrastructuurplan – waaronder het tracé voor de tram Hasselt-Maastricht en de daartoe te verleggen verkeersweg over de Bassinbrug – onmogelijk was geworden. Dat kwam doordat de gemeente van het bedrijf Sappi een veel kleiner gebied kon aankopen dan het gebied dat oorspronkelijk voorzien was en waarop het plan uit 2019 was gebaseerd.

De gemeente had zichzelf daardoor onverwacht 'in een moeilijke hoek laten schilderen'. Die kleinere variant was in maart 2021 al in een vergevorderd en groten-deels onveranderbaar vastgelegd stadium. De infrastructuur was al buiten overleg met de WMC vastgelegd. Daarmee was ook de positie en de vorm van de woningbouwlocatie definitief bepaald.

Als gevolg van diezelfde vastliggende infrastructuur was ook sloop van een monumentaal gebouw – de affuittenloods – onvermijdelijk geworden.

De WMC kon weinig anders meer doen dan voor die stedenbouwkundige uitgangspunten te 'ondertekenen op het stippelijntje'. Maar bij beide onderdelen van het project waarover de WMC wel moest adviseren - woningbouw en de voorgenomen sloop van een monument – had de commissie veel bedenkingen als gevolg van de geforceerde nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten. Voor wat betreft het monument volgde de WMC dan ook de eerdere bevindingen van de ambtelijke deskundigen van Cultureel Erfgoed en adviseerde negatief over de sloop. Cultureel Erfgoed had zich sterk tegen de voorgenomen sloop verzet, omdat onvoldoende was aangetoond dat die sloop onvermijdelijk was.

De commissie uitte in deze eerste behandeling van het plan dan ook haar zorg over de ontstane, vooral voor woningbouw lastige driehoekige bouwlocatie. Daarnaast adviseerde zij dus negatief over de voorgenomen sloop van de affuittenloods. Bij dit project uitte zich dus nog, weliswaar gedwongen door omstandigheden, het oude coördinatieprobleem tussen stedenbouw en de WMC. Aannemelijk is dat, als gevolg van de tegenvallende grootte van het terrein dat kon worden aangekocht, ook alle overlegruimte was verdwenen. Begrijpelijk, maar niet bevorderlijk voor optimale ruimtelijke kwaliteit. Na de eerste behandeling van het project poogde de WMC nog om, in het kader van de vroege en integrale benadering zoals die onder de Omgevingswet zou moeten plaatsvinden, met partijen in een atelieroverleg te onderzoeken of er wellicht betere alternatieven te vinden waren voor de woningbouw en de affuittenloods. Dat initiatief van de WMC kon door tijdgebrek en vooral door reeds gemaakte afspraken met andere ruimtelijke beleidssectoren, in dit geval vooral infrastructuur, niet door Belvédère-WOM gehonoreerd worden.

Hoe belangrijk die vroege integrale benadering is voor de samenhang van verschillende deelprojecten van een dergelijk groot project, bleek ook uit een andere aanvraag. Die betrof de gedeeltelijke sloop van een groot, niet monumentaal industrieel gebouw op het terrein van Sappi, waarvan de nieuwe kopgevel direct en vooral beeldbepalend gaat grenzen aan de nieuwe stedelijke locatie. De commissie heeft lang en in meerdere zittingen overlegd en geadviseerd (meegedacht) om die gevel op een enigszins acceptabel architectonisch niveau te krijgen, dat kon passen bij de ambitie van de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat ontbrak aan dit proces, was een goed gedefinieerde en sturende opvatting over de gewenste integrale *Ruimtelijke Kwaliteit*.

Het verslag van de WMC-vergadering van 23 maart 2021, waarin de commissie wordt geïnformeerd over het project Sappi-Zuid.

*In de vergadering wordt het plan toegelicht door F. Ziegler, de stedenbouwkundige dhr. P. de Ronde en namens de WOM Belvédère dhr. A. Nijssen en uitvoerig met hen besproken.*

*Er wordt een stedenbouwkundige opzet getoond van de toekomstige ontwikkeling bij Sappi-Zuid. De weg vanaf de Maasboulevard zal worden doorgetrokken zodat de Bassinbrug autovrij wordt. De Bassinbrug zal dan alleen toegankelijk zijn voor voetgangers, fietsers en de tram. Op de voormalige parkeerplaats van Sappi en de affuittenloods, die gesloopt wordt, zal een woningbouwblok worden gerealiseerd.*

*Opmerkingen van de commissie:*

*Stedenbouwkundig*

- *diagonale vorm erg vreemd in een orthogonale stadsvorm.*
- *de diagonaal staat mogelijk in de weg van latere toekomstige stedelijke ontwikkeling in een ruimere context.*
- *het driehoekig bouwvolume overtuigt niet in deze context.*
- *3 bruggen op korte afstand, waarvan 2 voetgangersbruggen kort bij elkaar.*
- *Verbinding Sphinx, Lumière-terras. Doorkijk van daaruit naar het Sappi-terrein wordt door het driehoekige blok geblokkeerd.*

*Sloop monument*

- *de sloop van het gemeentelijk monument is vooralsnog niet akkoord. Eerst dient de bouwhistorische waarde duidelijk te zijn, ook in relatie tot de omgeving.*
- *Conform de criteria geldt behoud voor vernieuwing. Is onderzocht of het monument behouden kan worden, of in de nieuwe ontwikkeling opgenomen kan worden? Eerst dient bekeken te worden wat mogelijk is met het behoud van het monument.*
- *Er dient eerst voldoende overtuigend aangetoond te worden dat het monument, in het kader van de nieuwe ontwikkelingen, niet behouden kan worden, voordat overwegingen over gehele of gedeeltelijke sloop aan de orde kunnen zijn. De commissie biedt aan om een Atelieroverleg in te plannen, zodat samen in een open dialoog de mogelijkheden c.q. kansen besproken kunnen worden. Door A. Nijssen wordt aangegeven dat hij dit eerst intern wil terugkoppelen.*

Het verslag van de WMC-vergadering van 21 september 2021, waarin de commissie wordt geïnformeerd over het project Sappi-Zuid.

*In de vergadering wordt het plan toegelicht door de stedenbouwkundige dhr. F. Ziegler, mevr. Barneveld namens Mavris, dhr. A. Nijssen namens WOM Belverdère en de stedenbouwkundige namens de gemeente dhr. P. de Ronde en uitvoerig met hen besproken.*

*De commissie wordt uitgebreid geïnformeerd over de toekomstige plannen van het doortrekken van de Maasboulevard over het Sappi terrein en het ontwikkelen van een woonblok.*

*Binnen de beperkte grenzen die mogelijk zijn, is door de ontwerpers zorgvuldig gezocht naar de kwaliteit die hierbinnen mogelijk is.*

*De plattegrond van de bouwmassa die wordt voorgesteld heeft een driehoek vorm. De commissie constateert dat die vorm de moeilijkste is, met het oog op stedenbouwkundig en architectonisch voldoende kwaliteit. Zo moet er bijvoorbeeld aandacht worden besteed aan de schaduwwerking van de gevels ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat in het bouwblok.*

*Alleen als het ambitieniveau bij de opgave uitdrukkelijk hoog wordt gesteld, en dat geldt dus ook voor de keuze van de architect, is de kans op een positief ontwerpresultaat aannemelijk. Het noodzakelijk hoge ambitieniveau zal ook financiële consequenties hebben. De condities waaraan het gebouw moet voldoen moeten nader worden uitgewerkt.*



*De inrichting van de weg lijkt de commissie zorgvuldig ontworpen. De weg bepaalt de ruimtelijke context voor het totale plan. Doordat de weg de basis vormt voor de totale inrichting van het gebied ontstaan er restruimtes die aan de zijde van het industriegebied opgevuld worden door bomen. Aan de bassinzijde van de weg ontstaat dan de ruimte die geschikt is voor bovengenoemde bebouwing.*

*Ten aanzien van de voorgestelde sloop van de affuitenloods:  
Wat gemist wordt is inzicht in mogelijk eerdere onderzoeken en mogelijke alternatieven voor het realiseren van de wegtracé. De commissie merkt op dat er in dit voorstel meerdere verkeersremmende maatregelen genomen moeten worden in verband met de maximumsnelheid. Was het dan met die lagere snelheid niet mogelijk geweest om de weg anders te positioneren vraagt de commissie zich af.  
Er is door de nu gekozen gang van zaken - de positie van de weg presenteren aan de commissie als een voldongen feit - onvoldoende inzicht in mogelijke omstandigheden die geheel of gedeeltelijk behoud van de affuitenloods mogelijk hadden gemaakt.  
De noodzaak tot sloop dient ten behoeve van een positief advies ten aanzien van de sloopvergunning alsnog nader onderbouwd te worden.*

*De bruggen die worden voorgesteld zijn in het document al zover uitgewerkt dat ze 'zo zouden kunnen worden aanbesteed'. Voor de 2e brug moet een bocht worden gerealiseerd die verkeerstechnisch net haalbaar is. Moét deze brug dan wel recht geplaatst worden? Of kan deze ook anders worden gelegd? Oorspronkelijk diende de brug voor spoorverkeer. Er zijn nog oorspronkelijke geklonken stalen balken aanwezig. Gevraagd wordt te onderzoeken of deze stalen balken behouden kunnen blijven en de weg hier overheen gelegd kan worden zodat de oorspronkelijke brug herkenbaar blijft.*

*De uitgangspunten die in de Tender worden opgenomen zijn van belang om het gewenste hoge ambitieniveau te kunnen realiseren. Deze uitgangspunten moeten nog verder worden uitgewerkt met in acht name van bovengenoemde punten. Door de commissie wordt aangegeven dat ze hier graag een bijdrage aan willen leveren middels een overleg.*

Voor het verdere verloop van het project bij de WMC zie de vergaderingen van 29 juni, 10 augustus, 21 september en 19 oktober in het hoofdstuk categorieën.



### **Botermijn**

De start van het project Botermijn was voor de WMC in januari 2021. Botermijn is de naam van de stedelijke ontwikkeling tussen de woonwijk Sint Maartenspoort en het spoortracé. Aan de zuidkant wordt de locatie begrensd door de Sint Antoniuslaan en aan de noordzijde door de zogenaamde Trega-knoop. De ontwikkeling zou moeten plaatsvinden in twee fasen. De eerste fase betreft de ontwikkeling van een aantal monumentale industriële gebouwen en de openbare ruimte tussen het spoortracé en de woonwijk. De monumentale gebouwen zorgden ooit voor de op- en overslag van boter van het spoor naar verdere behandeling en vervoer. Zij krijgen nu een andere functie. Een aantal niet monumentale gebouwen wordt gesloopt en er is in de eerste fase al enige nieuwbouw. In een tweede fase volgt een ontwikkeling aan de noordzijde met een uitgebreid woonprogramma in lagere en hogere woongebouwen.

De commissie werd op 26 januari 2021 in een niet openbaar deel van de vergadering voor het eerst geïnformeerd over het voorgenomen project. Daarvoor had de WMC, in overleg met de gemeentelijke projectleider, al een voorstel gedaan voor de inrichting van een integraal proces in de lijn van de Omgevingswet. Dat voorstel werd in Hoofdstuk 2 genoemd. De WMC gaf haar bevinding over het projectvoorstel weer in het verslag van de bijeenkomst op 26 januari 2021. Zie daarvoor het Hoofdstuk 5 Categorieën onder de kop 5.15 Niet Openbaar. Daarna volgden nog drie vooroverleggen met de initiatiefnemer en de afdeling stedenbouw over de verdere invulling door de initiatiefnemer van het stedenbouwkundige plan. Deze overleggen vonden plaats op 29 maart 2021, 21 september 2021, 5 oktober 2021 en dienden ter voorbereiding van een officiële principeaanvraag voor een omgevingsvergunning, in eerste instantie voor de monumenten. Ook voor de eerste twee verslagen zie het Hoofdstuk 5 Categorieën onder de kop 5.15 Niet Openbaar.

# Categorieën

## HOOFDSTUK 5

### Categorieën

- RM = Rijksmonument
- DB = Dominant Bouwwerk
- BS = Beschermd Stadsgezicht
- KB = Kenmerkend Bouwwerk
- CA = Cultuurhistorisch Attentiegebied

#### **Bebouwingstypen:**

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

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

*(Voor verdere uitsplitsing van de typen zie de welstandsnota 'Maatwerk in Kwaliteit')*

## 5.1 Herbestemming en andere aanpassingen aan beschermde gebouwen

### 5.1.1 Hergebruik: een nieuwe gebruiksfunctie voor een monument

- 09-02-2021, Achter de Oude Minderbroeders, het transformeren van de oude telefooncentrale naar appartementen; deel verbouw, deels nieuwbouw. P, H1. BS, KB, NA.
- 01-06-2021, Achter de Oude Minderbroeders, het transformeren van de oude telefooncentrale naar appartementen; deel verbouw, deels nieuwbouw. P, H1. BS, KB, PA-OV.
- 10-08-2021, Achter de Oude Minderbroeders, het transformeren van de oude telefooncentrale naar appartementen; deel verbouw, deels nieuwbouw. P, H1. BS, KB, PA-OV.



- 09-02-2021, Kleine Gracht 17, het verbouwen van een bestand pand tot 9 zelfstandige eenheden. P, H1. RM, BS, CA. PA-OV.
- 09-02-2021, Platielstraat 2B, het bestaande kantoor verbouwen tot 6 woningen, O, H1. RM, BS, CA. NA.
- 09-02-2021, Vrijthof 20, de realisatie van een technische ruimte (reeds uitgevoerd), O, H1. RM, BS, KB, CA. NA.
- 13-07-2021, Vrijthof 20, de realisatie van een technische ruimte (reeds uitgevoerd), O, H1. RM, BS, KB, CA. NA.
- 23-02-2021, Boschstraat 73, het herbestemmen van de kapel. P, H1. RM, BS, CA. NA.
- 04-05-2021, Boschstraat 73, het herbestemmen van de kapel. P, H1. RM, BS, CA. PA-OV.
- 23-02-2021, Petrus Regoutplein 16, 17 en 18, gewijzigd bouwplan voor het spoorgebouw. O, B1. KB, BS, CA. PA-OV.

- 06-04-2021, Wilhelminasingel 99, verbouw kantoor naar negen appartementen. O, W1. BS, KB, CA. NA.
- 20-04-2021, Bouillonstraat 8-10, herbestemmen van een niet-woongebouw naar zelfstandige studentenwooneenheden. O, H1. RM, BS, CA. PA-OV.
- 20-04-2021, Brusselsestraat 38, De Beyart, het renoveren van de bestaande bebouwing en het park en uitbreiding met nieuwe bebouwing. P T3. RM,BS, DB, CA. PA-OV.
- 14-12-2021, Brusselsestraat 38, De Beyart, het verbouwen en restaureren van het Voorhuis als onderdeel van het masterplan de Beyart. P, T3. BS, DB, CA. PA-OV.
- 04-05-2021, Grote Looiersstraat 19A01 t/m 19D33. Het realiseren van studentenkamers. O, H1. RM, BS, CA. NA.
- 15-06-2021, Sint Pieterstraat 6. Het verbouwen van de Waalse Kerk. P, H1. RM, BS, DB. PA-OV.
- 14-12-2021, Sint Pieterstraat 6. Het verbouwen van de Waalse Kerk. P, H1. RM, BS, DB. PA-OV.
- 04-05-2021, Tapijnkazerne 6-11-14. Het plaatsen van vlaggenmasten en 'signing' op de voorgevel. O, G1. DB. NA.
- 04-05-2021. Uitbelderstraat 10, het verbouwen van het pand tot 13 appartementen. O, H2. BS, DB, CA. NA.
- 01-06-2021. Uitbelderstraat 10, het verbouwen van het pand tot 13 appartementen. O, H2. BS, DB, CA. PA-OV.
- 13-07-2021. Uitbelderstraat 10, het verbouwen van het pand tot 13 appartementen. O, H2. BS, DB, CA. PA-OV.
- 01-06-2021. Batterijstraat 28, Herbestemmen van het pand tot woonbestemming. P H1. RM, BS, CA. PA-OV.
- 29-06-2021, Sphinxcour, het realiseren van 42 loft-woningen in monumentale industriële panden Mouleurs en Molenfabriek Sphinxfabriek, P, B1. PA-OV.
- 27-07-2021, Vrijthof 48-49, het transformeren van de panden naar zorgsuites, P, H1. RM, BS CA. NA.
- 14-12-2021, Sphinxcour, het realiseren van 42 loft-woningen in monumentale industriële panden Mouleurs en Molenfabriek Sphinxfabriek, P, B1. PA-OV.
- 27-07-2021, Vrijthof 48-49, het transformeren van de panden naar zorgsuites, P, H1. RM, BS CA. PA-OV.
- 10-08-2021, Ambyerstraat Zuid 155, renoveren van het pand en het maken van een aanbouw, O, G3. RM, CA. PA
- 10-08-2021, Tongerseweg 118, het herbestemmen van een woning en schuur, O, W1. PA-OV.
- 21-09-2021, Abtstraat 2, Calvariestraat 11, het herontwikkelen van het klooster Calvarienberg, P, H1. RM, BS, CA. NA.
- 21-09-2021, Abtstraat 2, Calvariestraat 11, het restaureren van het Calvarieklooster, P, H1. RM, BS, CA. PA-OV.
- 05-10-2021, Abtstraat 2, Calvariestraat 11, het herontwikkelen van het klooster Calvarienberg, P, H1. RM, BS, CA. NA.



- 21-09-2021, Cabergerweg 47, het plegen van achterstallig onderhoud en het gereedmaken van het pand voor gebruik, O, B2. DB. PA-OV.
- 05-10-2021, Botermijn, het wijzigen van de functies van de gebouwen van Van Gend & Loos. Intern integraal vooroverleg. RM, BS, DB, CA. B1. NA. PA-OV.
- 02-11-2021, Kleine Looiersstraat 16, het verrichten van herbouwwerkzaamheden, P, H1. BS, D, CA. PA-OV.
- 16-11-2021, Wilhelminasingel 39, herontwikkeling voormalige Technische School en Euroscopcomplex t.b.v. kantoor DSM, vooroverleg omgevingsvergunning, P, T4. RM, BS, CA, PA-OV.



- 30-11-2021, Burgemeester van Oppenstraat 110, het verbouwen van een school naar 29 zelfstandige woningen. P, W8. DB. NA.
- 14-12-2021, President Rooseveltlaan 213, het wijzigen van de bestemming t.b.v. de huisvesting van een kind-centrum, P, T4. RM. PA-OV.

### 5.1.2 Aanpassingen aan nieuwe gebruikseisen

- 20-04-2021, Boschstraat 30, het splitsen van de zolder t.b.v. twee studio's. O, H1. BS, KB, CA. PA.
- 05-04-2021, Markt 1, Het realiseren van een lunchroom op de begane grond. O, H1, RM, BS, CA. NA.
- 15-06-2021, Markt 1, Het realiseren van een lunchroom op de begane grond. O, H1, RM, BS, CA. PA-OV.
- 18-05-2021, Boschstraat 68. Het betrekken van het achterhuis bij het appartement op de eerste verdieping door middel van een glazen serre. P, H1. RM, CA. PA-OV.
- 27-07-2021, Kesselskade 65, het verbouwen van het pand, het vervangen van de pui, het aanpassen van de zonwering en plaatsen van reclame. O, H1. RM, BS, CA. NA.

- 21-09-2021, Kesselskade 65, het verbouwen van het pand, het vervangen van de pui, het aanpassen van de zonwering en plaatsen van reclame. O, H1. RM, BS, CA. PA-OV.
- 10-08-2021, Alexander Battalaan 62, het renoveren van het pand en het maken van een aanbouw, O, H1. DB, BS, CA. NA.
- 21-09-2021, Alexander Battalaan 62, het renoveren van het pand en het maken van een aanbouw, O, H1. DB, BS, CA. PA-OV.
- 07-09-2021, Maasboulevard 5, het uitbreiden van het kantoorgebouw, P, T4. BS, CA. PA-OV.
- 02-11-2021, Stationsstraat 18, het toevoegen van een raam in de borstwering, P, H1. BS, DB, CA. NA.

### 5.1.3 Verduurzaming

- 18-05-2021. Hertogsingel 68,74,76, 78, het aanbrengen van geluidswerende maatregelen aan het gebouw. O, W1. DB, CA. NA.
- 18-05-2021. Old Hickoryplein, het renoveren van 171 woningen. P, W9. DB, CA. PA-OV.
- 09-02-2021, Vrijthof 24, het verduurzamen van de verwarmingsinstallatie van de Sint Jan, O, H1. RM, BS, CA. PA-OV.
- 29-06-2021, d'Artagnanlaan 8, het plaatsen van zonnepanelen op het dak. O, W2. KB. NA.

## 5.2 Restauratie monumenten

- 26-01-2021, Rechtstraat 57-59, het restaureren van de daken, O, H1. PA-OV.
- 23-03-2021, Kasteelstraat 6, restauratiewerkzaamheden aan het kasteel. O, G2. RM, CA. PA-OV.

## 5.3 Nieuwbouwprojecten

### 5.3.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

- 26-01-2021, Botermijn, het wijzigen van de functies van de gebouwen van Van Gend & Loos. Integraal vooroverleg. RM, BS, DB, CA. B1.
- 09-03-2021, Groene Loper, President Rooseveltlaan, het nieuw bouwen van zeven eengezinswoningen. O, W8. PA.
- 23-03-2021, Groene Loper, Burgemeester Bauduinstraat, het nieuw bouwen van 60 appartementen. O, W8. PA.
- 23-03-2021, Groene Loper, Burgemeester Bauduinstraat, het nieuw bouwen van 20 appartementen. O, W8. PA.



- 29-06-2021, Sappi-Zuid, Biesenweg 16, adviesverzoek i.v.m. het deels slopen van de voormalige houtopslag i.v.m. het realiseren van een nieuwe weg. P, B1. NA.
- 10-08-2021, Sappi-Zuid, Biesenweg 16, adviesverzoek i.v.m. het deels slopen van de voormalige houtopslag i.v.m. het realiseren van een nieuwe weg. P, B1. NA.
- 21-09-2021, Sappi-Zuid, Biesenweg 16, adviesverzoek i.v.m. het deels slopen van de voormalige houtopslag i.v.m. het realiseren van een nieuwe weg. P, B1. NA.
- 19-10-2021, Sappi-Zuid, Biesenweg 16, adviesverzoek i.v.m. het milieuneutraal veranderen en het bouwen van een industriegebouw met kantoren. P, B1. PA-OV.
- 24-08-2021, Heerderweg 148, het wijzigen van het gevelmetselwerk i.v.m. het maken van een entresol. O, G4. PA.
- 21-09-2021, Kolonel Millerstraat, het bouwen van een appartementenblok van 38 woningen met bergingen en parkeerplaatsen. O, W4. CA. PA.
- 21-09-2021, Sappi-Zuid, Maasboulevard, het doortrekken van de weg Maasboulevard over het terrein Sappi Zuidwest, ontwikkeling woonblok en slopen loodsen. P, B1. KB. NA.

### 5.3.2 Herinrichting stedelijk weefsel

- 23-02-2021, Widelanken, het realiseren van 4 van de 22 woningen. P, W4. CA.
- 05-10-2021, Widelanken, het realiseren van 4 van de 22 woningen. O, W4. CA. NA.
- 19-10-2021, Widelanken, het realiseren van 22 woningen. O, W4. CA. NA.
- 09-03-2021, Askalonstraat en Sionsweg, nieuwbouwappartementen en bebo-woningen. P, B3. PA-OV.
- 13-07-2021, Askalonstraat en Sionsweg, nieuwbouwappartementen en bebo-woningen. O, B3. NA.
- 23-03-2021, Blauw Dorp, het nieuw bouwen van ca. 138 woningen. P, W3. CA. PA-OV.
- 27-07-2021, Blauwdorp, het nieuw bouwen van 138 woningen. O, W3. CA. PA-OV.
- 23-03-2021, Heugemer Molenstraat 25, het slopen van bestaande bebouwing en nieuw bouwen van 3 appartementen en een grondgebonden woning. P, H2. CA. PA-OV.
- 06-04-2021, Kollefittstraat en omgeving, sloopwerkzaamheden van een Kenmerkend Bouwwerk, nieuwbouw op die plaats. P, T2, KB, CA. PA-OV.
- 15-06-2021, Looiershof, wijziging in de uitvoering t.o.v. de verleende vergunning. O, H1. BS, CA. NA.
- 07-09-2021, Caberg Zuid-Oost, het bouwen van 35 grondgebonden woningen. P, T4. CA. PA-OV.

- 19-10-2021, Caberg Zuid-Oost, het bouwen van 50 appartementen. P, W4. CA. PA-OV.
- 14-12-2021, Caberg Zuid-Oost, het bouwen van 50 appartementen. P, W4. CA. NA.
- 21-09-2021, Burgemeester Bauduinstraat, het bouwen van 6 grondgebonden woningen. O, W8, CA. PA.

## 5.4 Andere nieuwbouwprojecten

### 5.4.1 Appartementencomplexen

- 12-01-2021, Heugemerweg ongenummerd, het bouwen van 7 appartementen. O, H2. PA.
- 09-03-2021, Duboisdomein 50, nieuwbouw 506 zelfstandige studentenwoningen. P, B3. NA.



- 23-03-2021, Duboisdomein 50, nieuwbouw 506 zelfstandige studentenwoningen. P, B3. PA-OV.
- 15-06-2021, Duboisdomein 50, nieuwbouw 506 zelfstandige studentenwoningen. P, B3. PA-OV.
- 07-09-2021, Duboisdomein 50, nieuwbouw 506 zelfstandige studentenwoningen. O, B3. PA-OV.
- 05-10-2021, Duboisdomein 50, nieuwbouw 506 zelfstandige studentenwoningen. O, B3. PA.
- 09-03-2021, Lage Barakken 31A, het nieuw bouwen van 14 zelfstandige studio's. O, W1, BS, CA. PA-OV.
- 29-06-2021, Lage Barakken 31A, het nieuw bouwen van 14 zelfstandige studio's. O, W1, BS, CA. PA-OV.
- 23-03-2021, Hagerpoort fase II, Laurierhoven 50-56, nieuwbouw twee gebouwen met vier groepswoonwoningen. O, T3. PA.

#### 5.4.2 Vrijstaande woningen (o.a. Amby)

- 12-01-2021, wijk Limmel (Hoolhoes), het bouwen van 42 grondgebonden koopwoningen. O, W8. PA-OV



- 01-06-2021, Stater 5, kavel 33 Ambyerveld. P, G4. PA-OV.
- 15-06-2021, Stater 9, kavel 33 Ambyerveld. P, G4. PA-OV.
- 27-07-2021, Stater 7, kavel 34. Het nieuw bouwen van een woning. P, G4. PA-OV.
- 24-08-2021, Oppidum 2, kavel 47 Ambyerveld, het nieuw bouwen van een woning P, G4. PA.
- 24-08-2021, Stater 5, kavel 33 Ambyerveld, het nieuw bouwen van een woning O, G4. PA-OV.
- 07-09-2021, Stater 3, kavel 32 Ambyerveld, het nieuw bouwen van een woning O, G4. NA.
- 21-09-2021, Stater 3, kavel 32 Ambyerveld, het nieuw bouwen van een woning O, G4. PA-OV.

#### 5.4.3 Individuele woningbouw

- 23-02-2021, Kershegge – Sint Walburgapad, het bouwen van een woning. P, H2. PA-OV.

#### 5.4.4 Utilitaire gebouwen

- 12-01-2021, Laurierhoven, Hagerpoort fase II, het realiseren van 64 zorgeenheden in 8 groepen verdeeld over 2 gebouwen (Intramurale zorg). O, T3. PA-OV.

#### 5.5 Bedrijventerreinen

- 09-02-2021, Cabergerweg 10, het vervangen van gevelbekleding en aanbrengen nieuwe ramen. P, B4. PA-OV.
- 09-02-2021, Fort Willemweg 61, het bouwen van een bedrijfspand en het plaatsen van een brug over de openbare weg. O, B2. NA.
- 02-11-2021, Fort Willemweg 61, het bouwen van een bedrijfspand en het plaatsen van een brug over de openbare weg. O, B2. NA.
- 01-06-2021, Molensingel 99, het vergroten en veranderen van het bedrijfsgebouw. O, B2. NA.
- 29-06-2021, Punterweg, het nieuw bouwen van een bedrijfshal met kantoor. P, B1. NA.
- 19-10-2021, Punterweg, het nieuw bouwen van een bedrijfshal met kantoor. O, B1. PA-OV.

#### 5.6 Uitbreidingen/verbouwingen aan niet beschermde gebouwen

- 26-01-2021, Aylvalaan 17, het verbouwen van het pand. O, W1. PA-OV
- 23-03-2021, Plateauweg 21, het plaatsen van een dakkapel en terras-overkapping. O, W2. CA. NA.
- 24-08-2021, Plateauweg 21, een bezwaar tegen het afwijzen van een handhavingsverzoek. CA, G4. PA
- 15-06-2021, Mergelweg 165 en 167, het toevoegen van twee slaapkamers. P, W3. NA.
- 29-06-2021, Mergelweg 165 en 167, het toevoegen van twee slaapkamers. P, W3. NA.
- 13-07-2021, Mergelweg 165 en 167, het toevoegen van twee slaapkamers. P, W3. NA.
- 27-07-2021, Chambertinlaan 25, het verbouwen van een woning. P, W9. PA-OV

#### 5.7 Ombouwen kantoren naar woningen

- 23-09-2021, Limburglaan 5, het wijzigen van het kantoorgebouw naar 113 zelfstandige studentenwoningen. P, B2. NA.

#### 5.8 Projecten in de openbare ruimte

##### 5.8.1 Straatmeubilair

- 23-09-2021, de bewegwijzering voor fietsparkeren. P, H1. PA-OV.

- 04-05-2021 Alexander Battalaan, het plaatsen van vijf bidirectionele laadpalen. P, H1. BS, CA. PA-OV.

### 5.8.2 Reclame

- 20-04-2021, Boschstraat 30 en 30A, aanbrengen gevelreclame, O, H1. BS, KB, CA. NA.
- 29-06-2021, Boschstraat 30 en 30A, aanbrengen gevelreclame, O, H1. BS, KB, CA. PA-OV

### 5.8.3 Bestrating en inrichting

- 06-04-2021, Onze Lieve Vrouwenplein, het plaatsen van parasolputjes. O, H1. BS, CA. PA-OV.
- 30-11-2021, Sint Maartenspoort, Parallelweg en Wilhelminasingel, het herinrichten dan wel aanpassen van de openbare ruimte. P. BS, KB. PA-OV.
- 14-12-2021, Radiumplein 33 e.o., het volledig nieuw inrichten van het Radiumplein inclusief paviljoen en entree van de Gasfabriek. P, B2. RM. NA.

### 5.8.4 Parken

- 18-05-2021, Walmuur, rondel Vijf Koppen, het stabiliseren van rondel Vijf Koppen, inclusief de daarvoor benodigde graafwerkzaamheden. P, G1. RM, BS, CA. PA-OV.
- 18-05-2021, Walmuur, rondel Vijf Koppen, de wijze van reconstrueren van Walmuur/de Vijf Koppen. P, G1. RM, BS, CA. PA-OV.
- 15-06-2021, het uitbreiden van de algemene begraafplaats. O, CA. PA-OV.
- 14-12-2021, begraafplaats Tongerseweg, het realiseren van een 'Memorial Cube'. P, G1. PA.

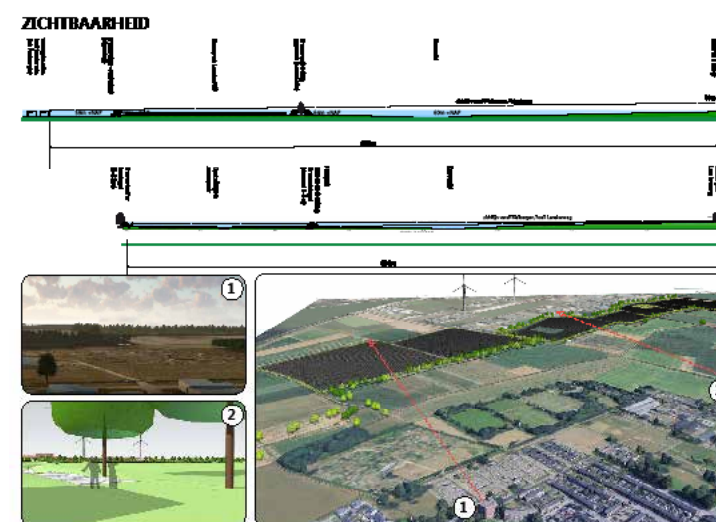
### 5.8.5 Groenvoorzieningen

- 23-03-2021, Stationsplein, het inrichten van het plein met groen. P. BS, CA. PA-OV.

### 5.8.6 Zonneweiden

- 26-01-2021, Rekoutweg, het aanleggen van een zonneweide. O. G1. PA-OV.

- 09-03-2021, Noordwesten Zouwweg, het aanleggen van een grondgebonden zonneweide. PO, G4. PA-OV.



### 5.9 Duurzaamheid/verduurzaming

- 12-01-2021, Maartveld 1, het plaatsen van zonnepanelen aan de zijgevel. PA.
- 09-02-2021, Victor de Stuersstraat 15-17, het installeren van een warmtepomp op het dak. O, T4. CA. NA.

### 5.10 Sloopvergunning

- 23-09-2021, Widelanken 2A-80C, het slopen van 66 woningen. O, W4. PA.
- 06-04-2021, Kollefittstraat en omgeving, sloopwerkzaamheden van een Kenmerkend Bouwwerk, nieuwbouw op die plaats. P, T2, KB, CA. PA-OV.

### 5.11 Legalisering

- 06-04-2021, de Bosquetsplein 8, plaatsen van een dakterras, nieuwe dakkapellen aan de achterzijde van de woning. O, H1. BS, CA. NA.
- 29-06-2021, Bosscherweg 163A, het legaliseren van de reeds gerealiseerde verbouwingen en aanbouwen aan het pand. O, W1. NA.
- 24-08-2021, Meerssenhoven 201, het legaliseren van een overkapping. G2. NA.
- 30-11-2021, Plateauweg 21, het legaliseren van een dakkapel op het achterdakvlak. O, W2. CA. NA.



## 5.12 Woonboten

- 27-07-2021, Bosscherweg 26, het vervangen van het oude woonschip door een tweedehands woonark. O, W10. NA.

## 5.13 Opleveringscontrole

- 13-07-2021, Hertogsingel 106A01 t/m 106C03, het realiseren van 8 zelfstandige wooneenheden. O, W1. DB, CA. PA.

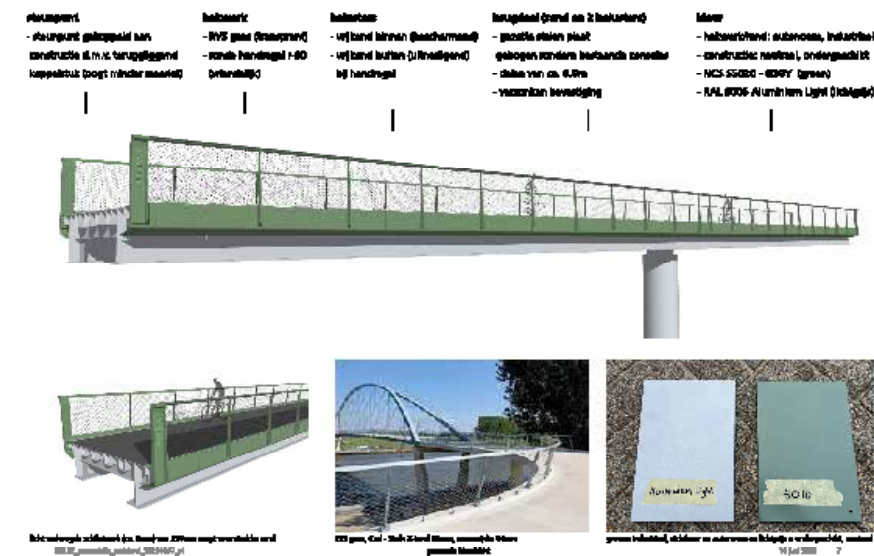
## 5.14 Bezwaarprocedure

- 06-04-2021, Frans Fouraschenstraat 13, het plaatsen van een warmtepomp. W8. NA.
- 29-06-2021, Frans Fouraschenstraat 13, het plaatsen van een warmtepomp. W8. PA.

## 5.15 Niet Openbaar

- 26.01.2021, Botermijn, het wijzigen van de functies van de gebouwen van Van Gend & Loos. Intern integraal vooroverleg. RM, BS, DB, CA. B1.
- 21-09-2021, Botermijn, het wijzigen van de functies van de gebouwen van Van Gend & Loos. Intern integraal vooroverleg. RM, BS, DB, CA. B1. NA.  
Zie verslag van intern integraal overleg d.d. 21-09-2021.
- 09-02-2021, Vijf Koppen, de reconstructie van de walmuur Vijf Koppen. P, G1. RM, BS, CA. Informatieve bijeenkomst.
- 23-02-2021, Widelanken, informatie over beeldkwaliteitsplan nieuwbouw fase 2. P, W4, PA-OV.
- 23-02-2021, hoek Gaetano Martinoweg – Joseph Bechlaan, intern overleg over verzoek nieuwbouw studentenhuysvesting. P, W4. PA-OV.
- 13-07-2021, hoek Balijeweg-Populierweg, het realiseren van een appartementengebouw. P, CA, W4. NA.
- 07-09-2021, Wilhelminasingel 39, herontwikkelen voormalige Technische School en Euroscoopcomplex t.b.v. kantoor DSM, vooroverleg omgevingsvergunning.  
Zie verslag van het overleg d.d. 07-09-2021 (zie verder hergebruik monumenten 1.1)
- 05-10-2021, President Rooseveltlaan 213, het wijzigen van de bestemming t.b.v. het Kindcentrum. RM. NA.

- 16-11-2021, nabij sluisdijk Borgharen, het realiseren van een fietsbrug over de Maas. P, G4. NA.



# Aanvullende informatie en grafieken

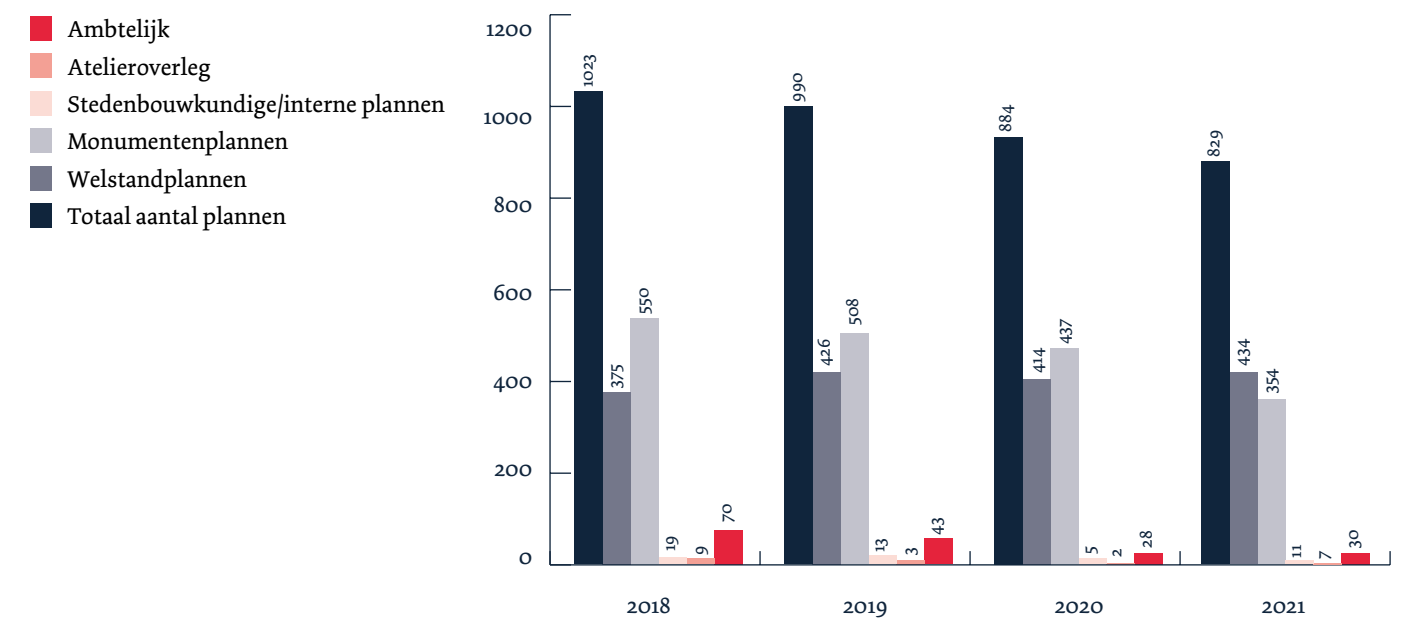
## HOOFDSTUK 6

### Aanvullende informatie en grafieken

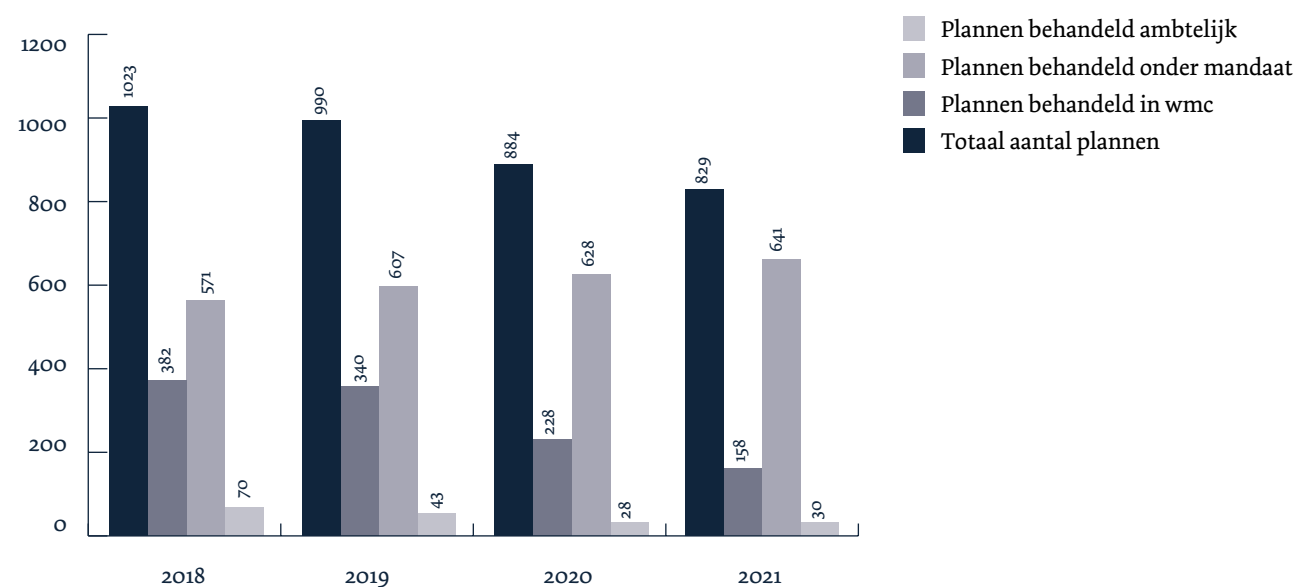
**Tabel 1** Het aantal beoordelingen gedurende de periode 2018 t/m 2021

| Verslagjaar                                | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|------|------|------|------|
| <b>Totaal aantal beoordelingen</b>         | 1023 | 990  | 884  | 829  |
| Waarvan welstandsplannen                   | 375  | 426  | 414  | 434  |
| Waarvan monumentenplannen                  | 550  | 508  | 437  | 354  |
| Waarvan Ambtelijk afgehandeld              | 70   | 43   | 28   | 30   |
| Waarvan Atelieroverleg                     | 9    | 3    | 2    | 2    |
| Waarvan stedenbouwkundig / interne plannen | 19   | 13   | 5    | 11   |
| <b>Totaal aantal beoordelingen</b>         | 1023 | 990  | 884  | 829  |
| Waarvan in de commissie                    | 382  | 340  | 228  | 158  |
| Waarvan per mandaat                        | 571  | 607  | 628  | 641  |
| Waarvan ambtelijk                          | 70   | 43   | 28   | 30   |

**Grafiek 1a** Totalen en verhouding tussen het aantal beoordelingen



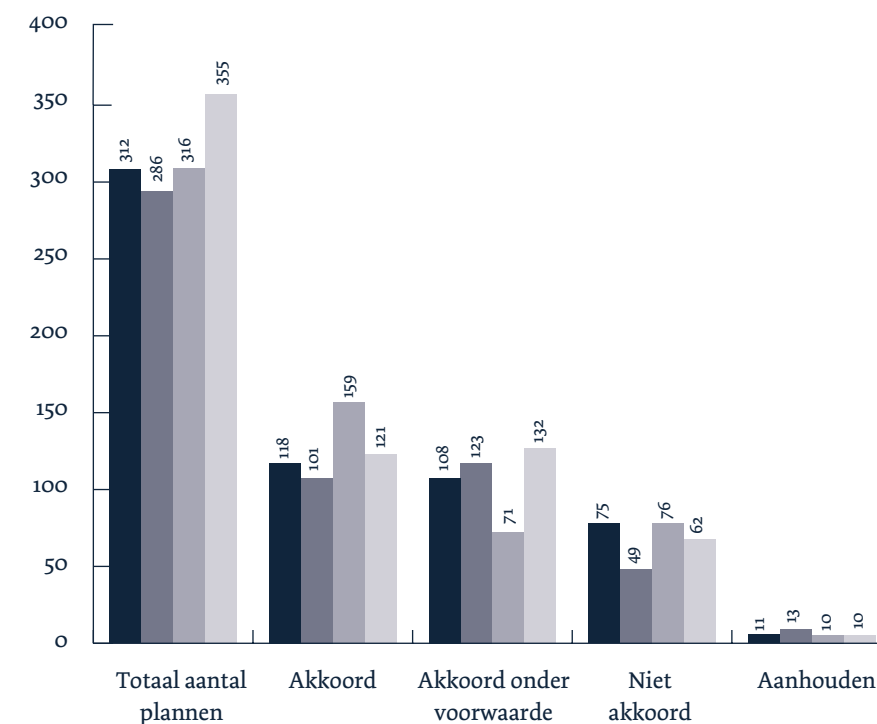
**Grafiek 1b** Totalen en verhouding tussen beoordeling in commissie, onder mandaat en ambtelijk



**Tabel 2** Resultaten van de uitgebrachte adviezen onder mandaat 2020/2021

|                                  |      | Akkoord |     | Strijdig |     | Aanhouden |    | Totaal |      |
|----------------------------------|------|---------|-----|----------|-----|-----------|----|--------|------|
| Welstandsplannen                 | 2020 | 230     | 73% | 76       | 24% | 10        | 3% | 316    | 100% |
|                                  | 2021 | 253     | 71% | 62       | 17% | 10        | 3% | 355    | 100% |
| Monumentenplannen                | 2020 | 226     | 72% | 75       | 24% | 11        | 4% | 312    | 100% |
|                                  | 2021 | 224     | 78% | 49       | 17% | 13        | 5% | 286    | 100% |
| <b>Totaal</b>                    | 2020 | 456     | 73% | 151      | 24% | 21        | 3% | 628    | 100% |
|                                  | 2021 | 477     | 74% | 111      | 17% | 23        | 4% | 641    | 100% |
| Toelichter en/of bouwplanoverleg |      |         |     |          |     |           |    | 172    |      |
| Aantal vergaderingen             |      |         |     |          |     |           |    | 51     |      |

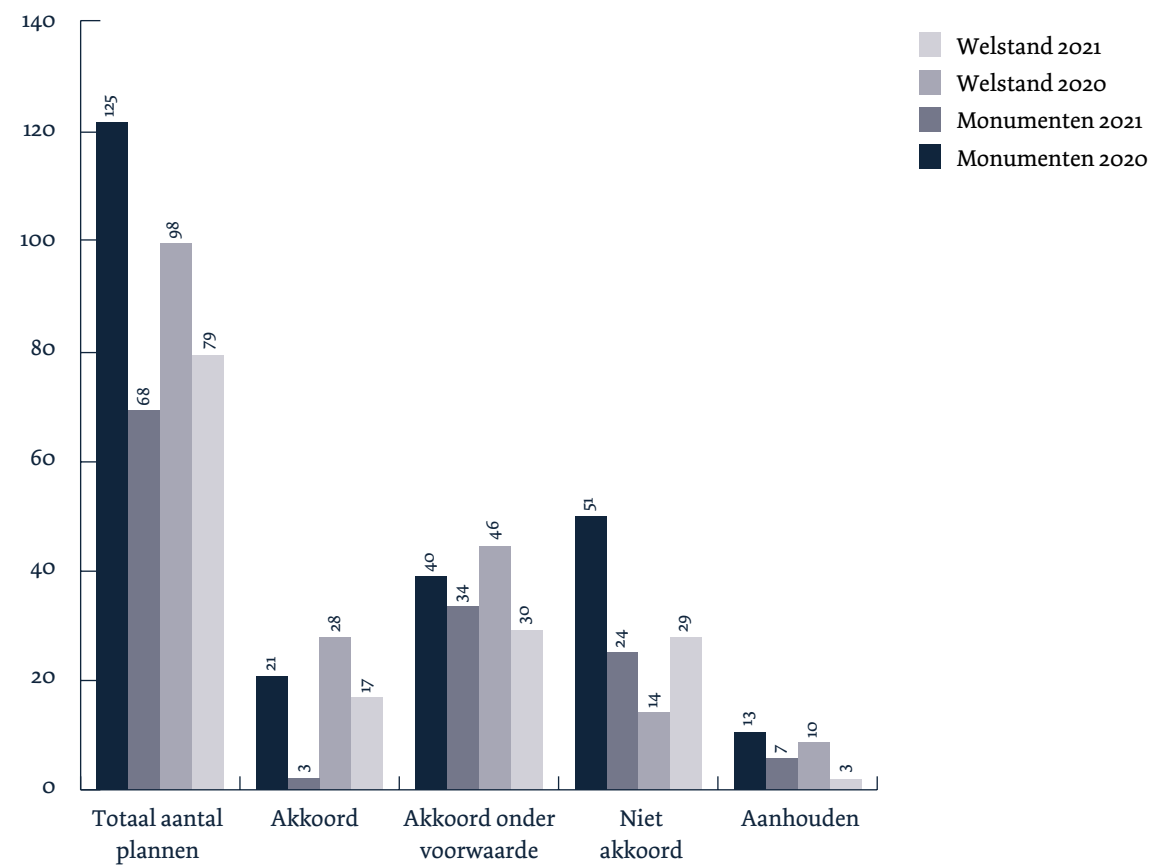
**Grafiek 2** Verhouding uitgebrachte adviezen onder mandaat 2020/2021



**Tabel 3** Resultaten van de uitgebrachte adviezen in de WMC 2020/2021

|                                      |      | Akkoord |     | Strijdig |     | Aanhouden |     | Totaal |      |  |
|--------------------------------------|------|---------|-----|----------|-----|-----------|-----|--------|------|--|
| Welstandsplannen                     | 2020 | 74      | 76% | 14       | 14% | 10        | 10% | 98     | 100% |  |
|                                      | 2021 | 47      | 59% | 29       | 37% | 3         | 4%  | 79     | 100% |  |
| Monumentenplannen                    | 2020 | 61      | 49% | 51       | 41% | 13        | 10% | 125    | 100% |  |
|                                      | 2021 | 37      | 54% | 24       | 35% | 7         | 10% | 147    | 100% |  |
| <b>Totaal</b>                        | 2020 | 135     | 62% | 65       | 28% | 23        | 10% | 228    | 100% |  |
|                                      | 2021 | 84      | 57% | 53       | 36% | 10        | 7%  | 147    | 100% |  |
| Stedenbouwkundige / interne plannen  | 2020 |         |     |          |     |           |     |        | 5    |  |
|                                      | 2021 |         |     |          |     |           |     |        | 11   |  |
| Aantal vergaderingen                 |      |         |     |          |     |           |     | 26     |      |  |
| Toelichter en/of bouwplanoverleg     |      |         |     |          |     |           |     | 141    |      |  |
| Andere vragen in commissie behandeld |      |         |     |          |     |           |     | 9      |      |  |
| Bezwaar; heroverweging eerder advies |      |         |     |          |     |           |     | 0      |      |  |
| Second opinion welstand              |      |         |     |          |     |           |     | 0      |      |  |
| Atelieroverleg                       |      |         |     |          |     |           |     | 7      |      |  |

**Grafiek 3** Verhouding uitgebrachte adviezen in de commissie 2020/2021



# Memorabilia en een aanbeveling



## Memorabilia en een aanbeveling

Als gevolg van bezuinigingen op het gemeentelijk budget is per 1 januari 2021 het aantal leden van de commissie teruggebracht van zes naar vier leden. Afscheid is genomen van het architect-lid Teo Bähler (Eindhoven) en burgerlid Meyke Houben (Maastricht).

Eveneens per 1 januari 2021 wisselt de samenstelling van de WMC. Met het bereiken van zijn maximale zittingstermijn ruilt bouwhistoricus Jan van der Hoeve (Utrecht) zijn stoel met het nieuw lid en tevens bouwhistoricus Karel Emmens (Zaltbommel).

Ivan Nix volgt per 17 mei 2021 eerst parttime en per 17 juni 2021 fulltime vertrekend collega Roy Korsten op als adjunct-secretaris van de WMC.

Met het bereiken van zijn zesjarige en maximale zittingstermijn neemt voorzitter Menno Homan (Den Haag) op 1 oktober 2021 afscheid van de WMC Maastricht. Tijdens zijn afscheidsreceptie prijst toenmalig wethouder Vivianne Heijnen zijn ongekende inzet en gedrevenheid voor de stad Maastricht.

Op grote nieuwe stedelijke ontwikkelingen waaronder in het bijzonder het Sphinx-gebied en de Groene Loper heeft hij met zijn architectonische kennis en grote ervaring als voorzitter van de WMC een belangrijke stempel weten te drukken.

Met zijn notitie “Mensen en Gebouwen” (januari 2021) laat hij ook al vroegtijdig zijn gedachten gaan over de welstand bij de invoering van de Omgevingswet. Onder zijn aanvoering weet Homan de WMC Maastricht veel vroegtijdiger in positie te brengen bij grote en belangrijke nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Op 1 oktober 2021 neemt Dolf Dobbelaar (Rotterdam) het stokje als voorzitter van de WMC over. Dobbelaar neemt vele jaren ervaring mee als deskundig voorzitter van diverse grote commissies in Nederland waaronder laatstelijk bij de gemeente 's Hertogenbosch.

### *Mijn eerste honderd dagen als voorzitter*

*Op 1 oktober 2021 nam ik het voorzitterschap van de WMC over van Menno Homan. In de voorafgaande maanden augustus en september mocht ik als toehoorder bij de vergaderingen alvast aanwezig zijn. Wat mij gelijk opviel tijdens de eerste vergaderingen was dat de commissieleden, het secretariaat, de afdelingen stedenbouw en cultureel erfgoed een geweldige dossierkennis hadden van de talrijke projecten en de stad Maastricht.*

*De commissieleden beschikten (en beschikken nog steeds) over een zeer goede inhoudelijk expertise van de vakgebieden architectuur, monumenten en stedenbouw. Naast deze competenties ervaarde ik een grote toewijding en trots voor de stad Maastricht.*

*De integrale benadering van een casus – wat de leidraad is van de nieuwe Omgevingswet – was nog in een prille ontwikkelingsfase. Stedenbouw en cultureel erfgoed kwamen wel al gezamenlijk in een vroege fase langs bij de WMC en gingen de dialoog aan, maar afdelingen zoals verkeer, wonen en duurzaamheid waren in mijn optiek nog meer sectoraal bezig vanuit hun eigen blik- en werkveld.*

*Met deze constatering en eerste ervaringen heb ik in de eerste maanden naast het leiden van de reguliere welstandsvergaderingen, met name uitgebreid kennisgemaakt en verdiepende gesprekken gevoerd met het ambtenarenapparaat. Ook ben ik de dialoog aangegaan met verschillende partijen en belangrijke stakeholders in de stad, te weten:*

- 1. De WOM Belvédère, die een belangrijke rol speelt bij de ontwikkeling van woningbouw in het Sphinx-gebied. Die gesprekken waren erg waardevol met wederzijds respect voor elkaars vakgebieden en rol. Het overleg heeft geresulteerd in een samenwerking waarbij de WMC in een zeer vroegtijdige fase betrokken wordt bij nieuwe gebiedsontwikkelingen van het Sphinx-terrein en het Landbouwbelang. Ook bij het opstellen van nieuwe tenders schuift de voorzitter WMC nu in de diverse dialoogrondes mee aan tafel.*
- 2. Met de Maastrichtse woningbouwcorporaties is een rondetafelgesprek geweest over de verduurzaming van met name monumenten. Het was een zeer vruchtbare bijeenkomst met goed vervolg in 2022, te meer omdat de komende jaren de verduurzaming van woningen een van de grootste opgaven is voor de corporaties en de stad.*
- 3. Intern was er ambtelijk overleg met de makers van beleidstukken en het secretariaat WMC over de rol en toekomst van de welstand en de welstandcommissie onder de nieuwe Omgevingswet. In een paar dialoogrondes is discussie gevoerd en afstemming geweest over reeds gedane onderzoeken en opgestelde rapportages van zowel de gemeente als de WMC.*

*In mijn eerste drie maanden (tevens de laatste maanden van dit verslagjaar 2021) heb ik met de WMC een aantal belangrijke projecten behandeld over met name de transformatie van grote en complexe monumentale gebouwen. Dit jaarverslag doet daar uitgebreid verslag van. In die vergaderingen is een stevige dialoog gevoerd, voornamelijk over het maximaliseren van het bouwprogramma; dat programma was voorheen telkens de remmende factor. Met als resultaat dat de projecten De Beyart, Botermijn en Calvarieklooster weer 'vlot getrokken' werden.*

### *Conclusie*

*In mijn eerste honderd dagen als voorzitter heb ik ervaren dat de commissie over een geweldige expertise beschikt en dat de beoordelingen altijd in het belang van de stad worden gemaakt. In een vroeg stadium overleggen en informatie uitwisselen met alle betrokken partijen wordt beloond. Die inzet en grondhouding moet in overleg tussen initiatiefnemers, gemeente en Welstands-/ Monumentencommissie verder vorm en structuur krijgen in 2022. Leden van de WMC zijn graag bereid aan tafel te gaan met al deze partijen.*

*Na drie maanden voelde ik mij al thuis in deze geweldige stad. Ik kijk enthousiast vooruit naar 2022, dat ook een druk en interessant jaar wordt.*

*Dolf Dobbelaar,  
Voorzitter WMC Maastricht.*

Op 31 december 2021 bestaat de WMC Maastricht uit de leden Dolf Dobbelaar (voorzitter/architect), Nick Ceulemans (architect/stedenbouwkundige), Marco Scheren (restauratie-architect), Karel Emmens (bouwhistoricus) en met als secretaris Ellen Snoeck.

#### **Aanbeveling WMC-jaarverslag 2021**

Kort samengevat beveelt de WMC in zijn jaarverslag voor zogenaamde Grote Projecten aan, de introductie van een concreet (beleids)instrument met de documentnaam “Maastrichtse Ruimtelijke Kwaliteit”; een zogenaamd integraal beoordelingskader waarin grote bouwprojecten in hun uitvoering moeten gaan passen. Daarin moeten niet alleen de traditionele WMC-criteria passen, maar alle ruimtelijke criteria van alle beleidssectoren uit de fysieke leefomgeving. Een zich gaandeweg ontwikkelend document, dat concreet, samenhangend en ambitieus groeit en daarmee gewenste richting geeft aan de constante verandering van de stad Maastricht.

# Colofon

## **Uitgave**

Jaarverslag 2021 van de Welstands-/Monumentencommissie Maastricht,  
uitgebracht door de gemeente Maastricht

## **Teksten**

Menno Homan  
Dolf Dobbelaar

## **Fotografie**

Bart Akkerhuis  
*De Beyart*

Diederendirrix-SatijnPlus  
*Botermijn*

Broekbakema  
*DSM*

Mathieu Bruls  
*Duboisdomein*

Ziegler-Branderhorst  
*Sappi Zuid*

Croonenburo 5  
*Achter de Oude Minderbroeders 1*

Bureau Boosten Rats B.V.  
*Hoolhoes*

Zonnepark Lanakerveld B.V.

ipv Delft  
*Fietsbrug Borgharen*

## **Grafische vormgeving**

Gemeente Maastricht

## **Reprografie**

Gemeente Maastricht

© Welstands-/Monumentencommissie, gemeente Maastricht  
Alles in dit jaarverslag 2021 mag worden overgenomen met vermelding van de herkomst.

