



Gemeente Maastricht

Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Aanvrager: Sathos Beheer B.V.
t.a.v. de heer O.C.V. Mans
Plateauweg 1
6212 EA MAASTRICHT

Locatie: Mergelweg 332 te Maastricht
Omschrijving: het restaureren en uitbreiden van een bestaand
café - 2023-024849

Monumentnummer: GM 3784

Uw OLOnummer: 7478367
Onze referentie: 22-2375WB
Datum: 6 december 2023

Aantal bijlagen: 40



DATUM
6 december 2023

Inhoudsopgave

Ontwerpbesluit	3
Aanvraag	3
Ontwerpbesluit.....	3
Zienswijze	4
Procedure Omgevingsvergunning	5
Gegevens aanvrager	5
Projectbeschrijving.....	5
Ontvankelijkheid en opschorting procedure	5
Totstandkomingsprocedure	5
Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen	5
Overwegingen	6
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	6
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	9
het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo)	11
Voorschriften	13
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	13
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	16
Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo)	17
Aanbevelingen.....	20
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	20
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	20
Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo)	21



DATUM
6 december 2023

Ontwerpbesluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 21 december 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Sathos Beheer B.V. Het betreft het restaureren en uitbreiden van een bestaand café - 2023-024849 aan Mergelweg 332 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 22-2375WB.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders van Maastricht zijn voornemens, gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen (waaronder voorschriften) deel uitmaken van dit besluit.

De onderstaande aangevraagde activiteiten worden verleend:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,



M. Carta
Medewerkster Vergunnen Wabo



DATUM
6 december 2023

Zienswijze

De aanvraag en het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd. Eenieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-besluit indienen bij ons college. De start van de termijn van terinzagelegging wordt vermeld in de digitale kennisgeving op www.officielebekendmakingen.nl

U kunt uw zienswijze richten aan het college van Burgemeester en wethouders van Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht.



DATUM
6 december 2023

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 21 december 2022 ingediend door Artesk Van Royen Architecten namens Sathos Beheer B.V.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het restaureren en uitbreiden van een bestaand café - 2023-024849. Gelet op deze omschrijving wordt vergunning aangevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Ontvankelijkheid en opschorting procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken, dat een aantal gegevens ontbraken. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven, dat de wettelijke proceduretermijn is opgeschort. Wij hebben de gevraagde gegevens ontvangen op 5 april 2023. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

De volgende aangevraagde activiteiten zijn dan ook ontvankelijk en worden in behandeling genomen;

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Totstandkomingsprocedure

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen/instanties vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor is wettelijk advies noodzakelijk. Wij hebben de aanvraag ter advisering gezonden aan:

- Welstands- en monumentencommissie.



DATUM
6 december 2023

Overwegingen

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het (ver)bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo. Indien een bouwactiviteit niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo genoemde toetsingsaspecten, dient de omgevingsvergunning op dit onderdeel te worden geweigerd. De genoemde toetsingsaspecten zijn:

1. Bestemmingsplan
2. Redelijke eisen van welstand
3. Bouwbesluit
4. Bouwverordening
5. Tunnelveiligheid

Toetsing

Bestemmingsplan

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het bestemmingsplan Buitengebied - St. Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg, Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie, Facetbestemmingsplan Short-Stay, Facetbestemmingsplan Parkeren en Facetbestemmingsplan Woningplitsing en Woningomzetting.

Toets bestemmingsplan Buitengebied - St. Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg:

De aangevraagde bouwactiviteit is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Buitengebied - St. Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg. Mede gelet op het gestelde in artikel 2.10, lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag tevens gezien als een aanvraag om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Voor de nadere motivering op dit onderdeel verwijzen wij naar de paragraaf 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' uit deze omgevingsvergunning.

Toets Facetbestemmingsplan Parkeren:

De aangevraagde bouwactiviteit is in overeenstemming met de bepalingen van het geldende Facetbestemmingsplan Parkeren.

In het facetbestemmingsplan parkeren wordt volgens lid 1 en lid 2 van dit artikel bepaald dat:

- 3.1 Parkeerregel bij bouwen en gebruikswijzigingen
De in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden.
- 3.2 Voldoende parkeergelegenheid
Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders, getiteld 'Parkeernormen Maastricht 2017', met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingmogelijkheden. Inmiddels is een nieuwe parkeernota 2021 vastgesteld. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

Het verzoek is niet in strijd met artikel 3 van het facetbestemmingsplan Parkeren, omdat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Parkeerterrein valt onder overgangsrecht. De aanwezige parkeerplaatsen mogen niet worden verhard.

De fietsparkeerbehoefte wordt getoetst aan de hand van het Facet Bestemmingsplan Parkeren.



DATUM
6 december 2023

Binnen het Facet Bestemmingsplan Parkeren wordt verwezen naar de Parkeernormen Maastricht 2021 (meest recent).

Het plan zorgt voor een fietsparkeerbehoefte van 40 fietsparkeerplaatsen.
Er worden op eigen terrein 45 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

Toets Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie:

De aangevraagde bouwactiviteit is in overeenstemming met de bepalingen van het geldende Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie.

Het Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie borgt het culturele erfgoed van de gemeente Maastricht in een planologisch juridisch kader. Het plangebied valt in de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Cultuurhistorie', waarbinnen een bouwaanduiding is opgenomen voor het eetcafé met de naam 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk'.

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

Vanuit de afdeling Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht is het plan onder voorwaarden akkoord:

- De bovendakse schoorsteen blijft behouden, omdat deze een wezenlijk deel uit maakt van het monument en de dakopbouw;
- De geprojecteerde glasdeuren in de poort en rechterzijgevel worden voorzien van een borstwering ter hoogte van de plint;
- Het glas-in-lood in de bovenlichten blijven behouden, net als de bestaande buitenkozijnen;
- De houten poorten ter plaatse van voormalige poortopening worden hersteld en teruggebracht.

Toets Facetbestemmingsplan Woningplitsing en Woningomzetting en Facetbestemmingsplan Shortstay

De aangevraagde bouwactiviteit is in overeenstemming met de bepalingen van het geldende Facetbestemmingsplan Woningplitsing en Woningomzetting en Facetbestemmingsplan Shortstay. De aanvraag heeft geen betrekking op woningplitsing en/of woningomzetting of woningen tbv shortstay.

Redelijke eisen van welstand

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.2 Bor is de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Welstands- / Monumentencommissie. In haar advies van de vergadering van 6 maart 2023 heeft de commissie als volgt geadviseerd:

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 7.2 Omgeving Cannerberg en behoort tot het bebouwingstype G4 Buitengebieden.

Het onderhavige pand is een gemeentelijk monument, is geregistreerd als kenmerkend Maastrichts Planologisch Erfgoed.

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

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerper van het plan mevr. T. van Royen.



DATUM
6 december 2023

Het voorstel voor het restaureren en uitbreiden van het bestaande cafe voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarden dat het glas-in-lood niet tussen het dubbel glas wordt geplaatst maar aan de buitenzijde van het raam en de kozijnen blind gedetailleerd worden zodat de stijlen aanzienlijk smaller worden.

Bouwbesluit

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het gestelde in het Bouwbesluit. Uit deze toets is gebleken, dat de aanvraag voldoet aan de daarin gestelde eisen.

Bouwverordening

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het gestelde in de Bouwverordening Maastricht 1999 (bouwverordening). Uit deze toets is gebleken, dat de aanvraag voldoet aan de daarin gestelde eisen.

Tunnelveiligheid

Dit aspect is in dit geval niet van toepassing.

Op basis van het bovenstaande toetsingskader kan de aangevraagde bouwactiviteit onder voorschriften worden vergund.



DATUM
6 december 2023

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid of 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin van die wet. Dit is geregeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

Toetsing

Het verzoek is in strijd met artikel 8.2.1 onder a van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg”, omdat gebouwen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak mogen worden gebouwd.

Fietsenstalling binnen bestemming Agrarisch met waarden

Het verzoek is in strijd met artikel 3 lid 1 van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg” omdat een fietsenstalling ten gunste van een horecafunctie niet binnen de bestemming Agrarisch met waarden is toegelaten.

Terras binnen bestemming Horeca

Het verzoek is niet in strijd met artikel 8 lid 1 van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg”, omdat terrassen rechtstreeks zijn toegelaten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'terras uitgesloten' geen terrassen zijn toegestaan. Dat is hier niet het geval.

Bedrijfswoning:

Het verzoek is niet in strijd met artikel 31 van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg’. De bedrijfswoning mag worden voortgezet als bedrijfswoning. Dit houdt in dat de exploitant van het café ter plaatse mag wonen in de bedrijfswoning.

Project afwijkingsbesluit

Op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef, onder a, onder 3^o van de Wabo kan de gevraagde omgevingsvergunning bij strijd met het bestemmingsplan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De ruimtelijke onderbouwing “GRO Mergelweg 332 te Maastricht” d.d. 08-09-2023 (inclusief bijlagen) maakt als zodanig deel uit van de motivering van het besluit. In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan alle ruimtelijk relevante toetsingscriteria.

De in de ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
Omdat het Jekerdal een hoge landschappelijke en natuurwaarde heeft zijn we terughoudend met het toevoegen van bebouwing in het Jekerdal en ook met het toevoegen van intensieve functies.
In de omgevingsvisie is de locatie van café Den Dolhaart gelegen op de overgang tussen stadslandschap en cultuur-natuur landschap.

De maat van de nieuwe aanbouw neemt iets toe ten opzichte van de bestaande aanbouwen, deze bestaande aanbouwen worden echter vervangen door één helder vormgegeven bouwmassa, vanwege deze ruimtelijke verbetering gaat stedenbouw akkoord met de beperkte toename.



DATUM
6 december 2023

De nieuwe aanbouw met het nieuwe terras zijn volledig geprojecteerd op de bestemming Horeca.

Door de wijze waarop het terras en de buitenruimte begrensd worden zal de horecafunctie niet verder kunnen uitbreiden op het omliggende gebied met de bestemming Agrarisch met Waarden.

In het plan is er sprake van een betonnen basement met een houten opbouw. Er wordt een verdiepte entree naar de kelderverdieping gerealiseerd aan de achterzijde. Vanuit stedenbouw is deze akkoord bevonden omdat op deze wijze het rommelige gebied voor laden en lossen wordt ingekaderd en buiten het gezichtsveld komt te liggen.

Er zullen geen kunstmatige taluds in het landschap worden toegepast.

- het bouwplan past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord;
- het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- er geen sprake is van onevenredige effecten op de (woon)omgeving;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemd plan aan de Mergelweg 332 te Maastricht in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



DATUM
6 december 2023

het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo)

Gemeentelijk monument

De aanvraag heeft betrekking op het verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument als bedoeld in de Erfgoedverordening, of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk monument als hiervoor bedoeld op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Dit is geregeld in artikel 2.2, lid 1, sub b onder 1^o en 2^o van de Wabo juncto artikel 3, lid 2 onder a en b van de Erfgoedverordening.

Toetsing

Op grond van het bepaalde in artikel 3, lid 3 van de verordening kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg en het bepaalde in het bestemmingsplan zich daartegen niet verzet, daarbij rekening houdend met het gebruik van het bouwwerk.

- **Advies Welstand-/monumentencommissie**
Volgens het geldende bestemmingsplan is de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Welstands- / Monumentencommissie. In haar advies van de vergadering van 6 maart 2023 heeft de commissie als volgt geadviseerd:
Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 7.2 Omgeving Cannerberg en behoort tot het bebouwingstype G4 Buitengebieden.

Het onderhavige pand is een gemeentelijk monument, is geregistreerd als kenmerkend Maastrichts Planologisch Erfgoed.

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

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerper van het plan mevr. T. van Royen.

Het voorstel voor het restaureren en uitbreiden van het bestaande cafe voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarden dat het glas-in-lood niet tussen het dubbel glas wordt geplaatst maar aan de buitenzijde van het raam en de kozijnen blind gedetailleerd worden zodat de stijlen aanzienlijk smaller worden.

- **Beoordeling Cultureel erfgoed:**
Het voornemen is akkoord onder de volgende voorwaarden:
 - de bovendakse schoorsteen behouden zal blijven. Deze blijft behouden conform tekeningen.
 - de geprojecteerde glasdeuren in poort en rechterzijgevel worden voorzien van een borstwering ter hoogte van de plint. Dit advies is ook opgevolgd m.u.v. glasdeur rechterzijgevel.
 - het glas- in -lood in de bovenlichten behouden zullen blijven alsmede bestaande buitenkozijnen. Dit advies is helaas niet opgevolgd en dit terwijl de buitenkozijnen



DATUM
6 december 2023

technisch gezien nog goed zijn en door het glas in lood te plaatsen tussen twee glasplaten het karakter, uitstraling, beleving hierdoor absoluut verloren zullen gaan! Achterzetbeglazing wordt hier aanbevolen. Het voorstel voor het terugbrengen van de raamvleugels zodat de T-raamindeling wederom wordt gereconstrueerd is op zich fraai en akkoord.

- de houten poorten ter plaatse van voormalige poortopening worden hersteld en teruggebracht.

Vóór uitvoering dienen de detailaansluitingen-opbouw van alle buitenkozijnen in het monument worden aangeleverd minimaal schaal 1:2.

In eerdere ontwerpen werden de aanwezige monumentale waarden van het huidige casco deels gemeden en waarbij deze nu meer worden gerespecteerd. De typerende T-ramen worden hersteld conform de situatie in de vorige eeuw. De belangrijke voorwaarden vanuit een eerder advies zijn grotendeels opgevolgd en deze waren:

- de schoorsteen dient bovendaks behouden te blijven en wellicht ook in interieur. Schoorsteen maakt wezenlijk deel uit van monument en dakopbouw. Is akkoord.
- in de geprojecteerde glasdeuren (voor-en zijgevel) een borstwering ter hoogte van plint aanbrengen i.r.t. structuuropbouw en rust/ eenduidigheid/ eenheid van de gevels. Is grotendeels uitgevoerd en ingetekend.
- de buitenkozijnen annex bovenlichten en glas-in loodramen behouden zullen blijven.
- de inbreng van de 2 nieuwe poorten zijn positief en vormen straks een positief gebaar naar het cultuurhistorische verleden toe van dit pand daterend uit de vorige eeuw. Is akkoord en positief.
- De nieuwe 3 dakramen in het voordakvlak voldoen aan de restauratierichtlijnen. De bestaande twee verscheidene en in principe te grote huidige dakramen, blijven helaas behouden.

Mede gelet op het advies van de commissie zijn wij van oordeel dat de aangevraagde activiteit zich niet verzet tegen het belang van de monumentenzorg.

Gelet op het voorgaande kan de gevraagde omgevingsvergunning (onder voorwaarden) worden verleend.



DATUM
6 december 2023

Voorschriften

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (22-2375WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
2. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (22-2375WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijden ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de volgende bescheiden aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - de omgevingsvergunning;
 - andere toestemmingen;
 - het bouwveiligheidsplan;
 - een (voorgenomen) besluit artikel 13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.
6. Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze, overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit te geschieden; de terzake van toepassing zijnde publicaties van de arbeidsinspectie dienen in acht genomen te worden. Aanwijzingen welke door de toezichthouders / handhavers Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven in verband met ernstige hinder, overlast en/of de veiligheid, de verkeers- en brandveiligheid daaronder begrepen, moeten stipt en onverwijld worden opgevolgd.



DATUM
6 december 2023

7. Toezicht Wabo dient –voor zover het betreft bouwwerken waarvoor omgevingsvergunning is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de omgevingsvergunning– tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
- de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.

Toezicht Wabo dient tenminste drie werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

De bovenstaande bedoelde kennisgevingen moeten, indien Toezicht Wabo dit verlangt, schriftelijk geschieden.

8. Het voorstel voor het restaureren en uitbreiden van het bestaande cafe voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarden dat het glas-in-lood niet tussen het dubbel glas wordt geplaatst maar aan de buitenzijde van het raam en de kozijnen blind gedetailleerd worden zodat de stijlen aanzienlijk smaller worden.
9. Het voornemen is akkoord onder de volgende voorwaarden:
- de bovendakse schoorsteen behouden zal blijven.
 - de geprojecteerde glasdeuren in poort en rechterzijgevel worden voorzien van een borstwering ter hoogte van de plint.
 - het glas- in -lood in de bovenlichten behouden zullen blijven alsmede bestaande buitenkozijnen.
 - de houten poorten ter plaatse van voormalige poortopening worden hersteld en teruggebracht.
10. Het voornemen is akkoord onder voorwaarden (geen voorafgaand onderzoek noodzakelijk):

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota „Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012” in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone C. Dit houdt in dat plangebieden met een oppervlakte van 2.500 m² of meer en waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie. Gezien de omvang van de planlocatie (< 2500 m²) en de ligging ten opzichte van de nabije bekende archeologische vindplaatsen (> 50 m afstand) is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden niet noodzakelijk.

Dit besluit vervalt een jaar na datum en/of wanneer planaanpassing plaatsvindt.



DATUM
6 december 2023

Vergunningsvoorwaarden (meldingsplicht):

- Indien tijdens de werkzaamheden resten of sporen aangetroffen worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten of sporen gaat, dient hier conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2015 terstond melding te worden gemaakt bij de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht).
- De initiatiefnemer dient de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht) op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.

11. Met de werkzaamheden mag niet worden gestart voordat met Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) overeenstemming is bereikt omtrent de op het werkterrein c.q. in de bouwput te treffen voorzieningen ter voorkoming van schade en/of hinder voor de omgeving.
12. Het werkterrein moet, vanaf het tijdstip van aanvang van de werkzaamheden en gedurende de bouwtijd, van de openbare weg worden afgescheiden middels een op aanwijzing van Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) te plaatsen gekoppelde afrastering met een hoogte van minimaal 2.00 meter, samengesteld uit palen en gaas, systeemhekken of gelijkwaardig. De maaswijdte van het toe te passen gaas mag -in tenminste 1 richting- maximaal 0.10 meter bedragen.
13. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende bescheiden bij Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:
We hebben de constructiegegevens op hoofdlijnen beoordeeld en hebben de volgende opmerkingen:
 - Tekeningen en berekeningen constructie;

Deze gegevens moeten tenminste drie weken voor uitvoering van de desbetreffende onderdelen te worden ingediend. Voorzover de uitvoering (mede) betrekking heeft op onderdelen als hierboven genoemd, mag met de uitvoering van die onderdelen niet worden gestart voordat de genoemde gegevens door of namens ons college zijn goedgekeurd. De hierboven genoemde gegevens maken vooralsnog geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Indien de gemeente geen bezwaar heeft tegen de uitvoering volgens de ingediende constructietekeningen en –berekeningen wordt dit in een brief medegedeeld aan de vergunningaanvrager. De beoordeelde tekeningen en berekeningen worden gewaarmerkt als bijlage bijgevoegd.

14. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende gegevens bij Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:
 - tekeningen m.b.t. het aan te brengen (mechanische) ventilatiesysteem;
 - een terrein-afwerkingsplan;
 - een terrein-inrichting en –ketenplan;
 - een bouw- en sloopveiligheidsplan;

Deze gegevens moeten tenminste drie weken voor uitvoering van de desbetreffende onderdelen te worden ingediend. Voorzover de uitvoering (mede) betrekking heeft op onderdelen als hierboven genoemd, mag met de uitvoering van die onderdelen niet worden gestart voordat de genoemde gegevens door of namens ons college zijn goedgekeurd. De



DATUM
6 december 2023

hierboven genoemde gegevens maken vooralsnog geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (22-2375WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
2. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (22-2375WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijden ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. Het voornemen is akkoord onder voorwaarden (geen voorafgaand onderzoek noodzakelijk):

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota *Springlevend Verleden*. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012; in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone C. Dit houdt in dat plangebieden met een oppervlakte van 2.500 m² of meer en waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie. Gezien de omvang van de planlocatie (< 2500 m²) en de ligging ten opzichte van de nabije bekende archeologische vindplaatsen (> 50 m afstand) is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden niet noodzakelijk.

Dit besluit vervalt een jaar na datum en/of wanneer planaanpassing plaatsvindt.

Vergunningsvoorwaarden (meldingsplicht):

- Indien tijdens de werkzaamheden resten of sporen aangetroffen worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten of sporen gaat,



DATUM
6 december 2023

dient hier conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2015 terstond melding te worden gemaakt bij de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht).

- De initiatiefnemer dient de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht) op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.

Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo)

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (22-2375WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
2. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (22-2375WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Tijdens de restauratie van het monument dient te worden uitgegaan van zoveel mogelijk behoud van historische materialen in plaats van sloop en reconstructie.
4. Bij noodzakelijke vervanging van materiaal zoals het hout- en metselwerk wordt uitgegaan van gelijksoortig materiaalgebruik conform bestaande toestand. Hierover dient vooraf overleg plaats te vinden met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
5. Indien tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onderdelen of fragmenten worden gevonden die voordien niet bekend waren en waarvan in enigermate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet contact worden opgenomen met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht. Deze waardevolle onderdelen moeten voor rekening vergunninghouder gedocumenteerd te worden. Indien nodig dienen nadere procesafspraken gemaakt te worden over eventuele inpassing in het plan.
6. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden geconstateerd wordt dat bepaalde materialen niet meer verkrijgbaar zijn dient contact te worden opgenomen met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
7. Een monument moet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden te allen tijde afdoende tegen weersinvloeden beschermd zijn.
8. Onderdelen die hergebruikt zullen worden, maar voor de uitvoering van de werkzaamheden tijdelijk worden gedemonteerd, moeten droog, geventileerd en beschermd tegen mogelijke beschadigingen worden opgeslagen.



DATUM
6 december 2023

9. Stut- en stempelconstructies moeten zodanig worden aangebracht dat zij geen schade kunnen veroorzaken aan historisch waardevolle elementen.
10. Steigers moeten zodanig geplaatst en bevestigd worden, dat de schade aan de gevel tot een minimum beperkt blijft.
Verankerings-elementen moeten bij demontage worden verwijderd en de ontstane gaten moeten gevuld worden met daartoe geëigende, bij het monument passende materialen. Steigers mogen niet aan geveltoppen worden “gehangen”.
11. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden inzichten wijzigen en de wens ontstaat afwijkend van de verleende vergunning de werkzaamheden op een andere wijze uit te voeren dient hierover vooraf overleg gevoerd te worden met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
12. Indien reguliere onderhoudswerkzaamheden afwijken van de bestaande situatie dient hierover vooraf overleg gevoerd te worden met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
Voor schilderwerk betekent dit bijvoorbeeld, dat bij afwijkende kleurstelling vooraf bemonstering moet worden opgezet. Pas na beoordeling van de bemonstering mag met de uitvoering worden gestart.
13. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijden ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
14. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
15. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de volgende bescheiden aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - de omgevingsvergunning;
 - andere toestemmingen;
 - het bouwveiligheidsplan;
 - een (voorgenomen) besluit artikel 13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.
16. Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze, overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit te geschieden; de terzake van toepassing zijnde publicaties van de arbeidsinspectie dienen in acht genomen te worden. Aanwijzingen welke door de toezichthouders / handhavers van Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven in verband met ernstige hinder, overlast en/of de veiligheid, de verkeers- en brandveiligheid daaronder begrepen, moeten stipt en onverwijld worden opgevolgd.
17. Het voorstel voor het restaureren en uitbreiden van het bestaande cafe voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarden dat het glas-in-lood niet tussen het dubbel glas wordt geplaatst maar aan de buitenzijde van het raam en de kozijnen blind gedetailleerd worden zodat de stijlen aanzienlijk smaller worden.



DATUM
6 december 2023

18. Het voornemen is akkoord onder de volgende voorwaarden:
- de bovendakse schoorsteen behouden zal blijven.
 - de geprojecteerde glasdeuren in poort en rechterzijgevel worden voorzien van een borstwering ter hoogte van de plint.
 - het glas- in -lood in de bovenlichten behouden zullen blijven alsmede bestaande buitenkozijnen.
 - de houten poorten ter plaatse van voormalige poortopening worden hersteld en teruggebracht.



DATUM
6 december 2023

Aanbevelingen

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)

1. U wordt er op geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetast laat.
2. Bij de aankoop van hout(producten) moet u letten op het FSC-keurmerk. Dat wil zeggen dat het afkomstig is uit een goed beheerd bos dat voldoet aan alle eisen die het Wereld Natuur Fonds daaraan stelt. Het FSC-keurmerk geeft geen oordeel over bijvoorbeeld de kwaliteit van het (eind)product.
3. Bij eventueel gebruik van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.) kan het zijn dat u een melding moet doen of een vergunning nodig heeft. Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht: <http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>
4. In verband met de eventuele aanwezigheid van leidingen en kabels onder, op of aan het te slopen object, alsmede ter verwijdering van gas-, water- en elektriciteitsmeters, leidingen, schakelkasten, telefoonleidingen enz. dient, mede ter voorkoming van schade, voor de aanvang van de werkzaamheden tijdig contact opgenomen te worden met de betrokken nuts- en telecombedrijven.
5. Indien de hoeveelheid sloopafval meer dan 10m³ zal bedragen of wanneer asbest wordt verwijderd, dient ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding bij Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) worden ingediend.
6. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken, indien gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

1. U wordt er op geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetast laat.
2. Er mag zonder toestemming / vergunning van de gemeente geen gebruik worden gemaakt van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.). Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht (<http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>)
3. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.



DATUM

6 december 2023

Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo)

1. U wordt er op geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetast laat.
2. Er mag zonder toestemming / vergunning van de gemeente geen gebruik worden gemaakt van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.). Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht (<http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>)
3. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.