



Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Aanvrager: Camille Oostwegel Patrimonium BV
t.a.v. De heer C. Oostwegel
Sint Gerlach 70
6301 JD VALKENBURG

Locatie: Kruisherengang 12, 6211NW en Calvariestraat
4/4A, 6211NJ Maastricht

Omschrijving: het verbouwen, uitbreiden en functiewijziging van
De Stuers en Calvariestraat 4/4A

Monumentnummer: 506652 en 27254
Uw OLO-nummer: 7498379

Onze referentie: Z2023-00001185
Datum: 23 april 2024
Aantal bijlagen: 148



DATUM

23 april 2024

Inhoudsopgave

Ontwerpbesluit.....	3
Aanvraag	3
Ontwerpbesluit.....	3
Procedure Omgevingsvergunning.....	4
Gegevens aanvrager	4
Projectbeschrijving	4
Controle van de aanvraag en opschorten beslistermijn	4
Totstandkomingsprocedure	4
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 slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan is bepaald (2.1.1 onder g Wabo).....	16
Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f Wabo)	16
Voorschriften	23
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo)	23
Het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan is bepaald (2.1.1 onder g Wabo).....	28
Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	32
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)	36
Aanbevelingen.....	40
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo)	40
Het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan is bepaald (2.1.1 onder g Wabo).....	41
Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	41
Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f Wabo)	41

PAGINA

2 van 41



DATUM

23 april 2024

Ontwerpbesluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 4 oktober 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Camille Oostwegel Patrimonium BV. Het gaat om het verbouwen, uitbreiden en functiewijziging van De Stuers aan Kruisherengang 12, 6211NW en Calvariestraat 4/4A, 6211 NJ Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00001185

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders van Maastricht zijn voornemens de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Dit besluit is genomen op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht.

De volgende activiteit(en) wordt/worden verleend:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.g Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

PAGINA

3 van 41



DATUM

23 april 2024

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning is 4 oktober 2023 ingediend door Camille Oostwegel Patrimonium BV.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het verbouwen, uitbreiden en functiewijziging van De Stuers en Calvariestraat 4/4A. Gelet op deze omschrijving wordt omgevingsvergunning aangevraagd voor deze in de Wabo omschreven activiteit(en):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.g Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Controle van de aanvraag en opschorten beslistermijn

Wij hebben gecontroleerd of de aanvraag ontvankelijk is. Met andere woorden of de aanvraag voldoet aan alle eisen die hiervoor gelden volgens de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Enkele gegevens ontbraken echter, daarom hebben we de aanvrager de mogelijkheid gegeven om aanvullende gegevens aan te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven dat we de wettelijke proceduretermijn voor het geven van de omgevingsvergunning hebben opgeschort. Deze termijn werd daarmee tijdelijk stopgezet. Wij hebben de gevraagde gegevens ontvangen op 21-12-2023. De aanvraag en de latere aanvulling daarop bevatten voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en we gaan verder met de behandeling ervan.

De volgende aangevraagde activiteit(en) nemen we in behandeling.

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.g Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f 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.

Het besluit wordt genomen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en is de Wabo ingetrokken. Omdat de aanvraag is ingediend vóór 1 januari 2024, volgt uit artikel 4.1 van de Invoeringswet Omgevingswet dat de aanvraag moet worden beoordeeld aan de hand van het voor die datum geldende recht (de Wabo).

PAGINA

4 van 41



DATUM

23 april 2024

Adviezen en advies met instemming

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen of instanties aangewezen als adviseur om hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid. Zie artikel 2.26 van de Wabo. Wij hebben voor deze aanvraag advies gevraagd aan:

- de Welstands- en Monumentencommissie.
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

PAGINA

5 van 41



DATUM

23 april 2024

Overwegingen

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

De aanvraag gaat over een bouwactiviteit in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo. Als een bouwactiviteit niet voldoet aan de beoordelingsregels in artikel 2.10 van de Wabo, moet de omgevingsvergunning op dit onderdeel worden geweigerd. De genoemde toetsingsaspecten zijn:

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

Toetsing

Bestemmingsplan

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, gelden de bestemmingsplannen 'Centrum, Facetbestemmingsplan Parkeren, Facetbestemmingsplan Woningplitsing en Woningomzetting, Facetbestemmingsplan Short-Stay en Facetbestemmingsplan Flitsbezorging.'

De aangevraagde bouwactiviteit is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Centrum. 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.

De aangevraagde bouwactiviteit is in overeenstemming met de bepalingen van het Facetbestemmingsplan Parkeren. De overige bestemmingsplannen zijn niet van toepassing.

Redelijke eisen van welstand

Volgens artikel 6.2 van het Bor is de adviesaanvraag voorgelegd aan de Welstand-/Monumentencommissie. In haar advies van 2 april 2024 adviseert zij het volgende:

Het plan is getoetst aan de actuele welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente van februari 2018. Het plan ligt binnen het gebied 3.2 Binnenstad West en hoort tot het bebouwingstype H1 Historische binnenstad.

Het betreffende pand is een rijksmonument.

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

PAGINA

6 van 41



DATUM

23 april 2024

stadsgezicht, het monumentenbeleid en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het Cultuurhistorische Attentiegebied Maastricht.

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerpers van het plan dhr. H. Janssen en mevr. F. Houben in aanwezigheid van dhr. J. van der Linden en dhr. J. Mestrom en de initiatiefnemer dhr. C. Oostwegel en uitvoerig met hen besproken.

Het voorstel betreft het uitbreiden van het Kruisherhotel door herbestemmen van Sociëteit de Stuers inclusief nieuwbouw. Voorafgaand aan de vergadering is de uitwerking van het plan uitvoerig bekeken en besproken door de adviseur van cultureel erfgoed dhr. S. Loo en het commissielid dhr. M. Scheren, als vooruitgeschoven post. De bevindingen van dit overleg en het advies van cultureel erfgoed (welke onderdeel uitmaakt van dit advies) worden gedeeld met de commissie en worden ondersteund.

De commissie constateert dat er goed gereageerd is op de eerdere opmerkingen uit het principeplan. Zij is positief over de verdere uitwerking en ontwikkeling van het plan en de hoogstaande architectuur die wordt nagestreefd zowel in het interieur als het exterieur. Dat blijkt uit zowel de multifunctionele ruimte, de subtiele vormgegeven toiletten in de kelder alsmede de vormgeving van de nieuwbouw. De commissie heeft nog de volgende opmerkingen/voorwaarden/aandachtspunten:

De Stuers gebouw:

- De beide hoekkeperspanten in ruimte S2.01 moeten behouden blijven;
- De inventarisatie, hergebruik en/of anderzijds behoud van bestaande monumentale binnendeuren (inclusief bijbehorende kozijnen en architraaflijsten). Bij voorkeur hergebruik in de openbare ruimten (gangen);
- De bevindingen en aanpak met betrekking tot de te ontmantelen schouwen op de begane grond aan de oostzijde, mede in relatie tot de isolatiemaatregelen;
- Onderzoek van het kaal maken van het houtwerk in combinatie met het kleurenonderzoek ten aanzien van de bakgoten, kozijnen en boeidelen (het kleurenarchief). De boeidelen in **massief** hout uit te voeren en per kozijn (inclusief het glas-in-lood) de restauratiemaatregelen aangeven en deze uitwerken als kozijnstaat;
- Inzicht in de daadwerkelijke hoeveelheid her te gebruiken dak- en nokpannen, dakvlakken alwaar deze herlegd gaan worden en bemonstering van de nieuw toe te passen nok- en dakpan;

De loopbrug

- Het uit te nemen raam bij de aanlanding van de loopbrug in het de Stuersgebouw museaal opgesteld wordt in de ruimte waar deze is uitgenomen;
- De RVS strook om de aanlanding is niet akkoord, hier moet een dak eigen materiaal worden toegepast zoals lood of zink;

De nieuwbouw

- De glasvlakken aan de bovenzijde van de dak uitbouwen in de nieuwbouw gelijk qua maatvoering maken. Verwezen wordt naar de doorsnede J-J, zorg dat het glasvlak aan de rechterzijde ook over de totale breedte wordt uitgevoerd zoals aan de linkerkzijde. Verder te

PAGINA

7 van 41



DATUM

23 april 2024

onderzoeken om de dak uitbouwen als geheel in hetzelfde materiaal uit te voeren als de dakvlakken (zink of zonnepanelen);

In zijn algemeenheid vraagt de commissie aandacht voor de detaillering en uitvoering van de nieuwbouw in verband met de duurzaamheid en houdbaarheid van de architectonische kwaliteit zoals o.a. de bevestiging van de halfsteens rollaag in de geveltoppen, de aansluiting van de raamdorpel, capaciteit dakgoten etc.

Voorafgaand aan de uitvoering dient er een mock-up van de materialen en detailleringen die toegepast worden in de nieuwbouw te worden opgebouwd. Het is belangrijk dat de mock-up ruim voor uitvoering ter goedkeuring wordt gemaakt en getoond, zodat eventuele opmerkingen nog verwerkt kunnen worden in de definitieve opzet.

Collegiaal wordt geadviseerd de luifel ter plaatse van het laden en lossen niet in staal-glas uit te voeren maar in metselwerk met een sedumdak zodat deze een architectonisch geheel vormt met de nieuwbouw en geen extra toevoeging vormt (zoals in een eerder voorstel was voorgelegd).

Gelet op bovenstaande voldoet het uitgewerkte voorstel aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg met in acht name van bovengenoemde voorwaarden.

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.

Bibob

Op basis van de Bibob beleidslijn omgevingsvergunning bouwactiviteiten Gemeente Maastricht gelezen artikel 2.2 van deze beleidslijn, dienen alle bouwactiviteiten met bouwkosten vanaf €500.000,- te worden onderworpen aan een financieringstoets. De hiertoe door aanvrager aangeleverde bescheiden geven geen aanleiding tot een nader onderzoek.

Op basis van het toetsingskader hierboven, kan er een vergunning worden verleend voor de aangevraagde bouwactiviteit. Daaraan zijn wel voorschriften verbonden.

PAGINA

8 van 41



DATUM

23 april 2024

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

De aanvraag gaat over het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het 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 plan is gelegen binnen de bestemmingsplannen Centrum, Facetbestemmingsplan Parkeren, Facetbestemmingsplan Woningplitsing en Woningomzetting, Facetbestemmingsplan Short-Stay en Facetbestemmingsplan Flitsbezorging.

Het plan betreft het voornemen om de Sociëteit “De Stuers” te betrekken bij het Kruisherhotel Kruisherengang 12 te Maastricht.

Hiervoor vindt er een interne verbouwing plaats van de Sociëteit en wordt er een luchtbrug voorzien tussen de Sociëteit en het Kruisherhotel. Op het achterliggend terrein wordt een nieuwbouw gerealiseerd. In het pand gelegen aan de Calvariestraat 4/4A wordt een kantoorfunctie ten behoeve van Oostwegel Collection gerealiseerd.

Het Kruisherhotel en het “De Stuersgebouw” zijn beiden Rijksmonumenten, gelegen binnen beschermd stadsgezicht, binnen archeologische zone a en Cultuurhistorisch attentiegebied.

De uitbreiding blijft onder het gelijkblijvend concept van het Kruisherhotel te weten een vijfsterrendesignhotel. De beoogde uitbreiding betreft 52 hotelkamers en (junior) suites, een grote multifunctionele ruimte (circa 145 personen), diverse kleinere multifunctionele ruimtes, een restaurant en bar en kantoorruimte ten behoeve van Oostwegel Collection.

- Bestemmingsplan Centrum

Het plan met betrekking tot het gebruik, de beoogde nieuwbouw en de luchtbrug zijn zowel functioneel als in ruimtelijk opzicht in strijd met het bestemmingsplan Centrum. De luchtbrug en de geprojecteerde nieuwbouw kunnen in ruimtelijke zin niet worden gefaciliteerd door de bestaande planologie. Bovendien voorzien de bestaande bestemmingen ter plaatse ('Maatschappelijk', 'Verkeer', 'Wonen' en 'Gemengd - 1') niet in het herbergen van de functie horeca in categorie 5 (hotel) en de functie kantoor.

Het verzoek is in ook strijd met artikel 21.1.1 van het geldende bestemmingsplan Centrum, omdat op de voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 21 lid 1.2, onder a. tot en met d. alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied als bedoeld in artikel 21 lid 1.2 onder e., uitsluitend mag worden gebouwd indien en voor zover bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en de bestaande cultuurhistorische waardestelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details.

PAGINA

9 van 41



DATUM

23 april 2024

De locatie ligt binnen cultuurhistorisch attentiegebied. De aanvraag voldoet niet aan het gegeven zoals genoemd onder artikel 21.2.1.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan. De bebouwing is niet mogelijk conform de onderliggende bestemming.

- Facetbestemmingsplan Parkeren:

In de ruimtelijke onderbouwing “De Stuers” is de parkeerbehoefte aangeleverd.

Op basis van de Maastrichtse parkeernormen en onderscheid makend tussen het huidige hotel en restaurant, en de uitbreiding met extra kamers, restaurantoppervlakte en multifunctionele accommodatie, blijkt dat de totale parkeerbehoefte van het hotel na uitbreiding 78 parkeerplekken bedraagt. In de huidige situatie heeft het bestaande Kruisherenhotel een parkeerbehoefte van 29 parkeerplaatsen. De uitbreiding met extra kamers, restaurantoppervlakte en multifunctionele accommodatie zorgt voor een toename in de parkeerbehoefte van 49 parkeerplaatsen. Initiatiefnemer heeft reeds 62 parkeerplaatsen gehuurd van woningcorporatie Servatius in de parkeerkelder van complex Lenculenhof in de nabijgelegen Abtstraat. De huur van de overige 16 benodigde parkeerplaatsen in complex Lenculenhof is vastgelegd in een intentieovereenkomst met woningcorporatie Servatius waarin de toekomstige huur is vastgelegd.

Aanvullend kan via de inzet van valet-parking ook gebruik worden gemaakt van de bij initiatiefnemer in bezit zijnde parking met een capaciteit van ca. 110 parkeerplaatsen gelegen aan de Cannerweg nabij Chateau Neercanne. Met de beschikbaarheid van al deze vermelde parkeerplaatsen is sprake van een afdoende parkeervulling.

Parkeerbehoefte fiets – nieuw

Op basis van het document ruimtelijke onderbouwing “De Stuers” leidt het plan tot een fiets parkeerbehoefte van 20 fietsparkeerplaatsen. Op de begane grond in de nieuwbouw op het achterliggend terrein is een ruimte voor 20 fietsparkeerplaatsen voorzien.

Overige aspecten

Verkeer aantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking is uitgewerkt in de ruimtelijke onderbouwing De Stuers. Uit de ruimtelijke onderbouwing komt naar voren dat er geen onevenredige toename in de verkeersaantrekkende werking is.

Bevoorrading

Bevoorrading vindt plaats aan de zijkant van het De Stuers gebouw. Als gevolg van de nieuwe functie is bevoorrading getoetst in kader van milieuregelgeving en vormt geen belemmering voor het plan.

- Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en Woningomzetting:

Het plan is in overeenstemming met het Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en Woningomzetting. Het onderhavige plan heeft geen betrekking op woningsplitsing en/of woningomzetting.

- Facetbestemmingsplan Short-Stay:

PAGINA

10 van 41



DATUM

23 april 2024

Het plan is in overeenstemming met het Facetbestemmingsplan Short-Stay. Het onderhavige plan heeft geen betrekking op woningen ten behoeve van Short-Stay.

- Facetbestemmingsplan Flitsbezorging:
Het plan is in overeenstemming met het Facetbestemmingsplan Flitsbezorging. Het onderhavige plan heeft geen betrekking op flitsbezorging.

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 “De Stuers” d.d. 20 december 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. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid ingegaan op de ontwikkeling, de toets aan het gemeentelijke hotelbeleid en de gevolgen van het project voor de omgeving.

Ook is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. boordeling door de initiatiefnemer ingediend. Hieruit blijkt, dat de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten van het project, niet zodanig van invloed op het milieu zijn, dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

Conform het hotelbeleid is een financiële haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Hiervoor is een positief advies gegeven.

De uitbreiding van het hotel en de ondergeschikte functies vindt plaats in het De Stuersgebouw, nieuwbouw en een deel van het pand aan de Calvariestraat 4/4A. Dit is een uitbreiding van het Kruisherhotel en sluit via een luchtbrug aan op het bestaande hotelcomplex.

Ondergeschikt aan de hotelfunctie worden er ruimten gerealiseerd voor kantoor, fitnessruimte en sauna. De fitnessruimte en sauna zijn alleen toegankelijk voor de gasten van het hotel. Deze bevinden zich op de begane grond van de nieuwbouw.

In het De Stuersgebouw wordt een restaurant gerealiseerd. De restaurantfunctie is voor gasten van het hotel en ook toegankelijk voor derden.

Conform de regionale uitwerking POL Zuid-Limburg is dit initiatief besproken op 03 november 2023 in de themagroep Vrijetijdseconomie. Door de themagroep Vrijetijdseconomie is een positief advies uitgebracht betreffende de uitbreiding Kruisherhotel Maastricht.

De kantoorfunctie gelegen in de Calvariestraat 4/4A is ca 150 m² ten behoeve van het Kruisherhotel en de Oostwegel-groep. Deze toevoeging is gemeld in het Programmeringsoverleg Werklocaties Maastricht en Heuvelland op 21 november 2023.

Bij de ingebruikname van de hotelkamers dient het gehele Kruisherhotel (bestaand en nieuw gedeelte) geclassificeerd te zijn als vijfsterren hotel. Deze classificatie (officieel rapport door een externe partij) dient bij de ingebruikname overhandigd te worden aan de Gemeente Maastricht. Het

PAGINA

11 van 41



DATUM

23 april 2024

Kruisherrenhotel dient deze classificatie na 4 jaar nogmaals uit te voeren en te overhandigen aan de gemeente Maastricht.

De nieuw te realiseren hotelfunctie behoort bij het gevestigde Kruisherrenhotel en vormt daarmee één hotelfunctie. Dit komt tot uitdrukking in:

- De fysieke verbinding tussen het hotel in de voormalige kerk en de uitbreiding in De Stuers/nieuwbouw door middel van een loopbrug
- De hoofdingang van het hotel is de huidige ingang met de koperen tunnel.
- Er is één receptie bij de hoofdingang
- De gezamenlijke hotelkamers met faciliteiten worden als één concept en onder één naam geëxploiteerd.

Het Kruisherrenhotel is sinds 2017 door Hotelsterren geclassificeerd als vijfsterren hotel (update classificering heeft plaatsgevonden op 15-04-2021).

Het bestaande vijfsterren niveau wordt doorgevoerd in de uitbreiding:

- Aantal en omvang kamers: 52 kamers:
 - o 4 x cosy plus (23,5 m² – 37,8 m²)
 - o 13 x junior suite (21,6 m² – 37,9 m²)
 - o 6 x signature plus (21,5 m² – 24,4 m²)
 - o 27 x signature (15,1 m² – 17,9 m²) (1x 27,9 m²)
 - o 2 x suite (42,9 m² en 36,3 m²)
- Faciliteiten tbv de hotelgasten: fitnessruimten (ca 36 en 45 m²), wellness aanbod: sauna (2 x sauna ca 5 m²) en massageruimte (ca 16 m²)
- Restaurant met bar is gebaseerd op de capaciteit van het hotel en is tevens toegankelijk voor niet-hotelgasten. Deze zitplaatsen zijn ook nodig als ontbijtruimte voor hotelgasten.
- Omschrijving concept restaurant (240 m², excl. keuken en terras): hoogwaardig en fine casual restaurant, gebruik makend van lokale ingrediënten van het eigen landgoed (zoals honing, jam, appelsap, huiswijn uit eigen wijngaard). Interieur ontwerp door Bart Vos (Vos interieur). Het restaurant wordt gevestigd in het monumentale deel van de uitbreiding (De Stuers).
- Multifunctionele ruimte (ca. 170 m²) en 2 separate ruimten (ca 18/19 m²) tbv bijeenkomsten en vergaderingen gelegen op de begane grond van het De Stuersgebouw. Deze ruimten zijn voorzien van audiovisuele mogelijkheden voor divers gebruik (vergadering, lezingen, private dining, expositie ruimte).

Omdat de aanvraag een toevoeging van een nieuwe horecabestemming (restaurant) betreft is een toets aan de 5 criteria uit de Horecanota zoals die gesteld worden bij nieuwe horecavestigingen, nodig.

Unicité

Het horecaconcept heeft een eigen karakter en kan worden omschreven als een hoogwaardig 'fine casual' restaurant. Omdat dergelijke restaurants in de directe omgeving niet aanwezig zijn, kan het restaurant een toevoeging zijn aan het bestaande aanbod. Ook zal de directe omgeving (tuin en eigen percelen) worden gebruikt om eigen ingrediënten te kweken. De zaak zal een eigen interieur

PAGINA

12 van 41



DATUM

23 april 2024

en eigen uitstraling krijgen doordat de binnentuin en de inrichting van het restaurant met behoud van authentieke elementen wordt ingericht zoals we zien bij het hoofdgebouw van het Kruisherhotel.

Gewild

Het restaurant richt zich in hoofdzaak op de gasten van het Kruisherhotel, maar ook op gasten die op zoek zijn naar goede gastronomie. De gevraagde capaciteit is nodig om zowel de hotelgasten als de niet-hotelgasten te kunnen bedienen. Er zijn op een volle dag in het hotel na de uitbreiding in potentie ca. 220 gasten aanwezig. Het huidige restaurant kan deze capaciteit niet aan. Daarnaast zal het restaurant ook worden gebruikt om het ontbijt aan de hotelgasten te kunnen serveren.

Naast het restaurant wordt er met een multifunctionele zaal een onderdeel toegevoegd dat nog niet of onvoldoende aanwezig is in de horecamarkt in Maastricht. Deze ruimte vervangt de huidige zaal, die momenteel als (bescheiden) vergaderruimte wordt gebruikt (met een capaciteit van maximaal 20 gasten). Slechts een tweetal andere locaties in Maastricht-oost (Crown Plaza en L'Empereur) hebben een zaalcapaciteit die een grotere zaalcapaciteit hebben. In Maastricht-west zijn dergelijke ruimtes niet voorhanden. Hiermee wordt in een behoefte voorzien. Deze toevoeging kan zorgen voor het aantrekken van een nieuwe doelgroep.

Kwaliteit

De vereiste kwaliteit wordt gewaarborgd door de kwaliteit van de producten, de bereidingswijze en de stijl van service. Doordat er gebruik wordt gemaakt van eigen wijngaarden en moestuinen zijn de ingrediënten van beïnvloedbare kwaliteit en in combinatie met de uitstraling van het Kruisherhotel wordt aan de kwaliteitseis voldaan.

In geval de intentieovereenkomst met de Sergio Herman Group niet wordt omgezet in een definitieve samenwerkingsovereenkomst moet een gelijkwaardige overeenkomst worden aangegaan om een gelijkwaardige ambitie na te streven. Gezien de ervaring en bewezen formules als Chateau Neercanne (Michelin-ster), L'Auberge (Michelin Bib Gourmand), Chateau St. Gerlach / Les Salons/Burgemeester Quickx (Houthem), Hotel Winselerhof / Pirandello (Landgraaf) zijn er hiermee voldoende kwalitatief goede formules voorhanden.

Bijzonder

Het restaurant (en de uitbreiding van het hotel) worden gevestigd in een gebouw van een groot cultuurhistorisch belang en ligt de sfeer in het verlengde van de voormalige kerk, waarin het Kruisherhotel nu is gevestigd.

Locatie

De uitbreiding van het Kruisherhotel is gelegen in het nabijgelegen De Stuers gebouw en door deze uitbreiding is het ook noodzakelijk om het restaurant uit te breiden. Het huidige restaurant is voor het bestaande hotel te beperkt en is de gevraagde uitbreiding noodzakelijk. Tevens wordt aan gezelschappen tot ca. 145 personen (vergadering of viering) de mogelijkheid geboden om dit te doen in de uitbreiding van het Kruisherhotel.

Op basis van de overlegde stukken is samenvattend geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, de

PAGINA

13 van 41



DATUM

23 april 2024

ruimtelijke structuur niet wordt aangetast, er geen nadelige gevolgen zijn voor het milieu, en dat alle belangen afwegend het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving.

Deze conclusie is gebaseerd op onderstaande:

- De uitbreiding van het hotel draagt bij aan het versterken van de hotel(verblijfs)functie hetgeen past in het vergroten van de dynamiek van de binnenstad en de levendigheid in het stedelijk gebied rondom de Kommel. Dit past binnen het kader van de omgevings- en stadsvisie.
- De herontwikkeling van het bestaande gebouw met uitbreiding van bestaande zijvleugels en een tussenliggende nieuwbouw met gelijke goothoogte en steile kappen past goed in het stedelijk silhouet.
- De renovatie en uitbreiding van het Stuersgebouw draagt bij aan de instandhouding en versterking van de positie van het vijfsterren Kruisherhotel en voldoet aan het hotel- en horecabeleid; omtrent de financiële haalbaarheid is positief geadviseerd; In de voorschriften zijn voorwaarden opgenomen omtrent de te realiseren kamers en bijbehorende faciliteiten als onderdeel van het totale vijfsterrenconcept Kruisherhotel.
- De duurzaamheidsthema's zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing worden onderschreven; dat wil zeggen dat sprake is van klimaatbestendigheid, circulair materiaalgebruik, en duurzame energie opwekking; dit wordt zowel bij de renovatie van het Stuersgebouw als bij de nieuwbouw toegepast met in achtname van de monumentale waarden van het pand.
- Wat betreft de bouwhoogte wordt gerefereerd aan diverse beleidskaders, zoals de Welstandsnota, nota Raamwerk Openbare ruimte Binnenstad, diverse Beeldkwaliteitplannen voor ruimtelijke kwaliteit, en de nota Hoger bouwen voor bebouwing hoger dan 3 lagen. De nota voor Hoger bouwen geeft aan dat in de stedelijke milieus vanwege de continuïteit in het Maastrichtse stadsbeeld, de recente schaa sprong in het Ceramique als bovengrens voor nieuwe ontwikkelingen wordt gehanteerd. Dat geeft geen recht om tot die hoogte te mogen bouwen, maar betekent dat de discussieruimte voor afwijkingen van het bestemmingsplan gaat tot een maximale goothoogte van 20m. Voor het beschermd stadsgezicht is daaraan toegevoegd dat voor elke voorgenomen wijziging altijd maatwerk van toepassing is, waar bij het effect van de voorgenomen bebouwing in het stadssilhouet wordt meegenomen.
- De stedelijke omgeving van het Kommelkwartier kent grote contrasten, waarbij goothogtes van 10-12 meter regelmatig en nokhoogtes van 17-25 meter ook voorkomen. Te denken valt aan de aanwezige kloostergebouwen (Abtstraat, Z.O.B), de wanden van het Herdenkingsplein of de Calvariestraat.
- Het plan uitbreiding kruisherhotel is aangepast naar een plan met 3 bouwlagen en steile kapconstructies en past met de goothoogte van ca 9,5 meter en de toegepaste steile dakhellingen (bouwhoogte ca 20,5 meter) in de bestaande stedelijke omgeving en het dakenlandschap in de stad. Het betreft een voortzetting van de bestaande goothoogte van het Stuersgebouw. Met het plan wordt de stedenbouwkundige structuur en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt.
- Het voorgestelde nieuw te realiseren gebouw met een goot op +/- 9,5 meter hoogte en een gevarieerde nokhoogte heeft zeker invloed op de omgeving van omwonenden. Echter na aanpassing van het bouwplan, door verlaging van de bouwhoogte en een grotere afstand van de verdiepingen tot de belendende percelen, worden de belangen van direct omwonenden wat betreft massa en bezonning in dit binnenstedelijk milieu stedenbouwkundig gezien niet onevenredig aangetast. Ook de positie van de nieuwbouw in relatie tot de oriëntatie van de

PAGINA

14 van 41



DATUM

23 april 2024

woningen is hierbij meegewogen. Van belang is op te merken dat het hebben van vrij uitzicht en onbelemmerde zonlicht toetreding in de binnenstad anders wordt beoordeeld dan aan de stadsrand.

- Als aanvullende mitigerende maatregelen voor de inpassing van het bouwplan zijn in de omgevingsvergunning de vergroening van de binnentuin, het vergroenen van het platte dak van de laagbouw en een rij leibomen naast het perceel Herdenkingsplein 12 opgenomen.
- De privacy-aspecten zijn meegenomen in de uitwerking van de architectuur van het bouwplan. De Noord-westhoek van het bouwplan is verbeterd door opname van zorgvuldig geplaatste raamopeningen en reliëf in de gevel. Hierdoor ontstaat er geen grote blinde gevel meer, en ontstaat zo min mogelijk uitzicht op de tuinen van de bewoners van het Herdenkingsplein. Daarmee wordt de privacy niet onevenredig aangetast. Context speelt ook hier een rol; in de stadsrand wordt immers een mogelijke aantasting van privacy zwaarder beoordeeld, dan in de verdichte binnenstad.
- De luchtbrug boven de goothoogte Kruisherengang als fysieke verbinding wordt in de huidige vorm positief beoordeeld. Door de grotere vrije hoogte (ca 8 meter) en door het ontbreken van 'stedelijke vergezichten' is er geen stedenbouwkundige kwaliteit in het geding.
- De waterhuishouding op de projectlocatie wordt door het plan niet nadelig beïnvloed;
- Door de situering van entrees en buitenruimte (binnencour) ontstaat er geen directe overlast voor omwonenden. Het plan voldoet aan daaraan te stellen eisen en normering op grond van milieu- en natuurregeling. Aan de omgevingsvergunning worden in dit verband extra voorschriften verbonden. Zo worden alle warmtepompen voorzien van een geluid isolerende omkasting, worden de luchtbehandelingskasten intern geplaatst, rekening houdend met de afblaasopeningen in de gevels/daken, mag ter plaatse van het terras op het binnenterrein geen muziek worden gedraaid en zijn voorschriften opgenomen om het binnen niveau van de multifunctionele ruimte en de fitnessruimte te waarborgen. Er zullen metingen worden uitgevoerd ter controle.
- Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid die via de vergunningvoorschriften ook worden geborgd. Uit de ruimtelijke onderbouwing komt verder naar voren dat er geen sprake is van een onveilige verkeersafwikkeling en geen onevenredige toename in de verkeers-aantrekkende werking.
- De economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.
- De archeologische waarden zijn beschermd door het opnemen van voorschriften aan de vergunning; in dit verband dient archeologisch onderzoek plaats te vinden en zal een selectiebesluit volgen. Pas daarna kunnen de bouwwerkzaamheden starten.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemd plan aan de Kruisherengang 12 en Calvariestraat 4/4A te Maastricht in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig en cultuurhistorisch opzicht aanvaardbaar is.

PAGINA

15 van 41



DATUM

23 april 2024

Het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan is bepaald (2.1.1 onder g Wabo).

De aanvraag heeft betrekking op het slopen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder g van de Wabo (slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald) De omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied mag worden geweigerd indien de sloop dan wel de sloopwerkzaamheden in strijd is of zijn met de toegekende cultuurhistorische waardestelling zoals neergelegd in het bestemmingsplan.

Toetsing

De aangevraagde sloopactiviteit voldoet aan het toepasselijke toetsingskader zoals omschreven bij het onderdeel monument en onder het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen onder voorschriften worden verleend.

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

Rijksmonument

De aanvraag gaat over een rijksmonumentenactiviteit volgens artikel 1.1, lid 1 van de Wabo of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument als hiervoor bedoeld op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Dit is geregeld in artikel 2.1, lid 1, sub f van de Wabo.

Toetsing

Volgens artikel 2.15 van de Wabo kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend als de activiteit overeenstemt met het belang van de monumentenzorg.

De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de Welstands- /Monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Daarnaast heeft een beoordeling door een monumentenadviseur van Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht plaatsgevonden.

- *Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed*
In haar advies van 10 april 2024 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) negatief geadviseerd ten aanzien van de luchtbrug.
Over de nieuwbouw en de transformatie van het Sociëteitsgebouw adviseert de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed positief.

Het plan betreft het uitbreiden van het Kruisherenghotel door het maken van een fysieke verbinding tussen het voormalig klooster aan de Kruisherengang en de Sociëteit De Stuers ertegenover door middel van een luchtbrug en het realiseren van een nieuwbouw achter het Sociëteitsgebouw. Daarnaast zal er ten gunste van de uitbreiding van het hotel een transformatie van het Sociëteitsgebouw plaatsvinden.

PAGINA

16 van 41



DATUM

23 april 2024

Het voorliggende plan betreft drie onderdelen:

1. Een luchtbrug tussen klooster Kruisheren en Sociëteit De Stuers;
2. Een nieuwbouw achter de Sociëteit;
3. Transformatie van Sociëteits De Stuers.

Luchtbrug

Over de luchtbrug adviseerde de RCE in 2010 (referentie AWT 2010 72) en op 23 februari 2023 (referentie 1217301) al eerder negatief. De Rijksdienst verwijst voor de inhoudelijke bezwaren en een uiteenzetting van het aantasten van cultuurhistorische waarden naar deze adviezen.

In de nu voorliggende plannen voor de luchtbrug is ten opzichte van het oude plan de aantasting van waarden niet fundamenteel gewijzigd. Uitgaande van de cultuurhistorische waarden van de beide monumenten en het beschermde stadsgezicht concludeert de Rijksdienst dat een luchtbrug op deze plek niet wenselijk is. Op de definitieve uitwerking van de luchtbrug wordt verder niet ingegaan.

Nieuwbouw achter Sociëteitsgebouw

Op 23 februari 2023 werd ook advies uitgebracht over de nieuwbouw achter het Sociëteitsgebouw De Stuers. Aangegeven werd dat het realiseren van deze nieuwbouw op het binnenterrein, als uitbreiding op het bestaande hotel, in hoofdlijnen voorstelbaar is, mits het volume zich respectvol voegt naar de schaal en het karakter van het binnenhof en de bestaande bebouwing in het beschermde stadsgezicht.

Sinds het laatste advies is de hoogte en de positionering van het nieuwbouwwolume meerdere malen aangepast, waardoor de belangrijkste bezwaren zijn weggenomen en positief wordt geadviseerd over deze plannen. Voor een analyse van het plan van de nieuwbouw en een uiteenzetting van de architectonische uitstraling en de materialisering wordt verwezen naar de bouwplananalyse d.d. 26-03-2024 van het team Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht.

Transformatie Sociëteitsgebouw

Onderdeel van de uitbreiding van het Kruisherenhotel is de transformatie van het Sociëteitsgebouw De Stuers. De meest in het oog springende ingreep is het maken van een multifunctionele zaal in de noordvleugel over de volledige hoogte van de begane grond en 1^e verdieping. Deze zaal wordt ingepast in een doos-in-doos constructie, met een volledig vrijstaande staalconstructie met betonvloeren en een separate fundering. De diverse ingrepen zijn uitgebreid besproken met de architect en de adviseur cultureel erfgoed van uw gemeente op 6-12-2022. Op 23-12-2022 is de locatie door de Rijksdienst zelf bezocht en zijn alle werkzaamheden nogmaals gepresenteerd door de architect.

De Rijksdienst heeft steeds kennisgenomen van de voortgang van de plannen tijdens het periodieke bouwplanoverleg met de adviseurs Cultureel Erfgoed van uw gemeente. Voor een volledig overzicht van de ingrepen wordt verwezen naar de bouwplananalyse d.d. 26-03-2024 van team Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht. Dit overwegend positief advies wordt door de Rijksdienst onderschreven. Uit het oogpunt van cultuurhistorie bestaat er geen bezwaar tegen het voorgestelde plan voor het transformeren van het Sociëteitsgebouw.

PAGINA

17 van 41



DATUM

23 april 2024

- *Advies Welstand-/monumentencommissie*
In haar vergadering van 2 april 2024 adviseert de commissie als volgt:
Het plan is getoetst aan de actuele welstandsnota 'Maatwerk in kwaliteit' van de gemeente Maastricht van februari 2018, ligt binnen het gebied 3.2 Binnenstad West en behoort tot het bebouwingstype H1 Historische binnenstad.

Het betreffende pand is een rijksmonument.

Het plan is getoetst aan de actuele welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente van februari 2018. Het plan ligt binnen het gebied 3.2 Binnenstad West en hoort tot het bebouwingstype H1 Historische binnenstad.

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype, de criteria behorende bij het beschermd stadsgezicht, het monumentenbeleid en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het Cultuurhistorische Attentiegebied Maastricht.

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerpers van het plan dhr. H. Janssen en mevr. F. Houben in aanwezigheid van dhr. J. van der Linden en dhr. J. Mestrom en de initiatiefnemer dhr. C. Oostwegel en uitvoerig met hen besproken.

Het voorstel betreft het uitbreiden van het Kruisherhotel door herbestemmen van Sociëteit de Stuers inclusief nieuwbouw. Voorafgaand aan de vergadering is de uitwerking van het plan uitvoerig bekeken en besproken door de adviseur van cultureel erfgoed dhr. S. Loo en het commissielid dhr. M. Scheren, als vooruitgeschoven post. De bevindingen van dit overleg en het advies van cultureel erfgoed (welke onderdeel uitmaakt van dit advies) worden gedeeld met de commissie en worden ondersteund.

De commissie constateert dat er goed gereageerd is op de eerdere opmerkingen uit het principeplan. Zij is positief over de verdere uitwerking en ontwikkeling van het plan en de hoogstaande architectuur die wordt nagestreefd zowel in het interieur als het exterieur. Dat blijkt uit zowel de multifunctionele ruimte, de subtiele vormgegeven toiletten in de kelder alsmede de vormgeving van de nieuwbouw. De commissie heeft nog de volgende opmerkingen/voorwaarden/aandachtspunten:

De Stuers gebouw:

- De beide hoekkeperspanten in ruimte S2.01 moeten behouden blijven;
- De inventarisatie, hergebruik en/of anderzijds behoud van bestaande monumentale binnendeuren (inclusief bijbehorende kozijnen en architraaflijsten). Bij voorkeur hergebruik in de openbare ruimten (gangen);
- De bevindingen en aanpak met betrekking tot de te ontmantelen schouwen op de begane grond aan de oostzijde, mede in relatie tot de isolatiemaatregelen;
- Onderzoek van het kaal maken van het houtwerk in combinatie met het kleurenonderzoek ten aanzien van de bakgoten, kozijnen en boeidelen (het kleurenarchief). De boeidelen in **massief** hout uit te voeren en per kozijn (inclusief het glas-in-lood) de restauratiemaatregelen aangeven en deze uitwerken als kozijnstaat;

PAGINA

18 van 41



DATUM

23 april 2024

- Inzicht in de daadwerkelijke hoeveelheid her te gebruiken dak- en nokpannen, dakvlakken alwaar deze herlegd gaan worden en bemonstering van de nieuw toe te passen nok- en dakpan;

De loopbrug

- Het uit te nemen raam bij de aanlanding van de loopbrug in het de Stuersgebouw museaal opgesteld wordt in de ruimte waar deze is uitgenomen;
- De RVS strook om de aanlanding is niet akkoord, hier moet een dak eigen materiaal worden toegepast zoals lood of zink;

De nieuwbouw

- De glasvlakken aan de bovenzijde van de dak uitbouwen in de nieuwbouw gelijk qua maatvoering maken. Verwezen wordt naar de doorsnede J-J, zorg dat het glasvlak aan de rechterzijde ook over de totale breedte wordt uitgevoerd zoals aan de linkerzijde. Verder te onderzoeken om de dak uitbouwen als geheel in hetzelfde materiaal uit te voeren als de dakvlakken (zink of zonnepanelen);

In zijn algemeenheid vraagt de commissie aandacht voor de detaillering en uitvoering van de nieuwbouw in verband met de duurzaamheid en houdbaarheid van de architectonische kwaliteit zoals o.a. de bevestiging van de halfsteens rollaag in de geveltoppen, de aansluiting van de raamdorpel, capaciteit dakgoten etc.

Voorafgaand aan de uitvoering dient er een mock-up van de materialen en detailleringen die toegepast worden in de nieuwbouw te worden opgebouwd. Het is belangrijk dat de mock-up ruim voor uitvoering ter goedkeuring wordt gemaakt en getoond, zodat eventuele opmerkingen nog verwerkt kunnen worden in de definitieve opzet.

Collegiaal wordt geadviseerd de luifel ter plaatse van het laden en lossen niet in staal-glas uit te voeren maar in metselwerk met een sedumdak zodat deze een architectonisch geheel vormt met de nieuwbouw en geen extra toevoeging vormt (zoals in een eerder voorstel was voorgelegd).

Gelet op bovenstaande voldoet het uitgewerkte voorstel aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg met in acht name van bovengenoemde voorwaarden.

- *Beoordeling Cultureel Erfgoed gemeente Maastricht*
De voorliggende planvorming heeft betrekking op het uitbreiden van het Kruisherhotel. Door het leggen van een fysieke verbinding, middels een (bovengrondse) luchtbrug, met het aan de westzijde gelegen “de Stuersgebouw” én het realiseren van een nieuwbouw kan de hoeveelheid kamers met 52 vergroot worden. Daarnaast worden in deze uitbreiding een restaurant (met een uniek concept en plaats voor 80 couverts), multifunctionele zaal (voor exposities en bijeenkomsten tot ca. 145 gasten) bar, vergaderzalen, wellness en fitnessruimtes ondergebracht. Ten aanzien van deze planvorming i.c.m. initiatief aanvraag hebben vanaf het einde van 2021 meerdere overleggen, discussies en behandelingen bij de WMC (welstand-monumenten-commissie) plaatsgevonden. Ook Cultureel Erfgoed (CE) is hierin al die tijd intensief bij betrokken geweest en heeft diverse adviezen verzorgd. Op basis van al die overleggen en adviezen kan gesteld worden dat de planvorming zich (hernieuwd)

PAGINA

19 van 41



DATUM

23 april 2024

in positieve zin heeft doorontwikkeld. Ook in klein comité (gevormd door afgevaardigde van de Welstand-/Monumentencommissie, adviseur Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht en restauratiearchitect SATIJNplus) werden specifiek de plannen ten aanzien van het rijks monumentale deel tot in detail besproken en bediscussieerd. Vanuit die redenering kan met het overgrote merendeel van de voorliggende plannen ingestemd worden. Desalniettemin zijn er nog een aantal belangrijke aandachtspunten, opmerkingen en/of voorwaarden te benoemen die of (nog) voorafgaande aan de definitieve vergunningverlening (A) óf voorafgaande aan de uitvoering (B) ter beoordeling aangeleverd en voorgelegd moeten worden.

Met de meerderheid van de nu voorliggende plannen / werkzaamheden aangaande het uitbreiden van het Kruisherhotel kan (onder voorwaarden) mee ingestemd worden. In de motivering, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit, staan alle overwegingen en voorwaarden uitgebreid omschreven. Een samenvatting van de belangrijkste opmerkingen c.q. voorwaarden volgt onderstaand, specifiek wordt bedoeld op:

A - Voorafgaande aan de definitieve vergunningverlening dienen de onderstaand benoemde punten (detaillering) ter beoordeling c.q. afstemming voorgelegd te worden aan adviseur CE.

- Aanpak verwijderen hoekkeperspant ruimte S.2.01 wordt niet onderschreven;
- De constructieve aanpak en detail(s) m.b.t. o.a. moerbalken 2^e verdieping noordvleugel;
- Inventarisatie, hergebruik en/of anderszijds behoud van bestaande binnendeuren (inclusief bijbehorende kozijnen en architraaflijsten);
- Aanleveren details m.b.t. aansluiting voorzetwanden rondom spantopleggingen;
- Geprofileerde (houten) vensterbanken niet in voorzetwanden worden opgenomen;

B - Voorafgaand aan de uitvoering dienen de onderstaand benoemde punten ter beoordeling c.q. afstemming voorgelegd te worden aan adviseur CE en inspecteur van de gemeente Maastricht.

- Mock-up nieuwbouw (combinatie nieuwe plint, muurwerk en kozijnopstelling);
- Dat gevelkozijnen (westgevel) t.p.v. in te passen liftschacht behouden blijven;
- Behoud (schuine) schouwen noordvleugel i.c.m. details hierop aansluitend voorzetwand;
- Bevindingen en aanpak m.b.t. (te ontmantelen) schouwen begane grond oostzijde;
- Definitief kleurenschema de Stuersgebouw;
- Kaalmaken houtwerk vergt onderzoek i.c.m. kleuronderzoek t.a.v. bakgoten en boeidelen;
- Aanleveren details m.b.t. verbeteren kierdichting bestaande gevelkozijnen;
- Beheersmaatregelen asbest en resultaten / aanpak nader uit te voeren inspectie(s);
- Inzicht in daadwerkelijke hoeveelheid her te gebruiken dak- en nokpannen, dakvlakken alwaar deze herlegd gaan worden en bemonstering nieuw toe te passen nok- en dakpan;
- Opdikking zijwangen dakkapellen uitvoeren conform voorstel CE;
- Aanleveren uitvoeringsdetails nieuwe dakkapellen (i.r.t. bestaande dakkapellen);
- Proefmonster(s) voegwerk m.b.t. kunraderstenen plint en bakstenen muurwerk;
- Proefvlak gevelreiniging, mits intensiever dan (lauw) water onder lage druk (max. 30 bar);
- Positie(s) van bij te plaatsen hwa's;

PAGINA

20 van 41



DATUM

23 april 2024

- Zonnepanelen en ondersteuningsconstructie in mat zwarte kleur worden uitgevoerd.

Motivering afwijken advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed met betrekking tot de Luchtbrug.

Ten aanzien van het negatief advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed inzake de luchtbrug merken wij het volgende op.

Wij zijn van mening dat de luchtbrug een extra toegevoegde waarde heeft voor het plan.

In eerdere overleggen en planbehandelingen is door Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht (CE) meermaals nadrukkelijk aandacht besteed aan de luchtbrug. In de basis kan namelijk gesteld worden dat een dergelijk element niet thuishoort in deze monumentale omgeving. Ook kan dit als een wezensvreemd element beschouwd worden in relatie tot de klooster(eske) omgeving alwaar deze onderdeel van gaat uitmaken. Dit is dan ook een van de belangrijkste redenen dat de RCE (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) hier negatief op geadviseerd heeft. Dergelijke wezensvreemde elementen kunnen daarentegen echter ook juist een extra kwaliteit of nieuwe dimensie aan een monument geven, te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan: de “boekenflat” in de Dominicanerkerk, de ombouw van de Andrieskapel maar ook de entree van Kruisherhotel. Stuk voor stuk zijn ook dit wezensvreemde elementen binnen hun hoog monumentale omgeving, echter wel een van bijzonder hoge kwaliteit.

Vanuit deze achtergrond is door CE nadrukkelijk gesteld dat de luchtbrug niet louter een oversteek c.q. verbinding tussen 2 gebouwen mag zijn maar dat hier meer betekenis van moet uitgaan en vooral dat deze alhier een meerwaarde zal gaan vormen. In het nu voorliggende voorstel wordt de loopbrug tot ver in het interieur doorgetrokken en kan de luchtbrug beschouwd worden als verbinder tussen de Gotische stijl van het Kruisherenklooster enerzijds en de neo-Gotische stijl van het de Stuersgebouw anderzijds. Qua uitstraling en materialisering wordt aansluiting en inspiratie gezocht bij de sculpturale ingangspartij van het Kruisherhotel. Op basis van de uitgewerkte stukken en vooral de impressies van ex- en interieur is CE er absoluut van overtuigd dat dit een uniek kunststuk gaat vormen. De luchtbrug zal nu namelijk geen ‘wezensvreemd’ maar eerder een ‘wezenlijk’ onderdeel gaan uitmaken van de monumentaliteit van dit complex. Vanuit die redenering kan met dit voorstel ingestemd worden. Ook met de aanpassingen die aan beide gebouwen in dit kader doorgevoerd moeten worden, zijnde het maken van een sparing in het dak van het Kruisherhotel en verwijderen van een gevelopening aan de zijde van het de Stuersgebouw, kan ingestemd worden. Bij de laatstgenoemde betreft het een origineel gevelkozijn met een hoge monumentwaarde (cat.1). Omdat met de rest van de gevelkozijnen uiterst zorgvuldig wordt omgegaan kan hier, ondanks dat dit een verlies aan waarde betekent, wel mee ingestemd worden. Overwogen zou nog kunnen worden om niet het gehele kozijn maar ‘enkel’ de tussendorpels en -stijlen te verwijderen. Het behouden van het houten kader zal vermoedelijk namelijk minder herstellingen aan bestaand muurwerk met zich meebrengen alsook de ondersteuning van het spaarboog metselwerk waarborgen. De aanpassingen aan en in de bestaande kloostervleugel die op de slooptekening staan aangegeven kunnen vergeleken worden met de vergunde tekening uit 2003, zijnde de transformatie tot hotel. Op basis hiervan kan afgeleid worden dat alle binnenwanden vanuit die transformatiecampagne afkomstig zijn. Van oorsprong waren dit namelijk grote on-ingedeelde ruimtes (zichtbaar op archieftekeningen uit 1890). Vanuit die redenering kan hier een indifferente monumentwaarde (cat.3) aan toegekend worden. Meest waardevolle element zal nog gevormd worden door het dakbeschot welke in de

PAGINA

21 van 41



DATUM

23 april 2024

plannen van 2003 gehandhaafd bleef. De dakleien zijn uit 2003 afkomstig. Vanwege de kleinschaligheid van de te maken daksparring, in relatie tot de rest van het dakvlak, kan hier mee ingestemd worden.

Gelet op de adviezen van de Welstands-/Monumentencommissie en de gemeentelijke beoordeling van Cultureel Erfgoed 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 voor het verbouwen en uitbreiden van "De Stuers" (onder voorwaarden) worden verleend.

PAGINA

22 van 41



DATUM

23 april 2024

Voorschriften

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

1. U bent verplicht de start van de werkzaamheden ten minste 3 werkdagen van tevoren door te geven. Dat kunt u doen door een e-mail te sturen naar centraalpunt@maastricht.nl. Vermeld in uw mail de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer Z2023-00001185 en het adres van de werkzaamheden.
2. U bent verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven, uiterlijk 5 werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk. Dat kunt u doen door een e-mail te sturen naar centraalpunt@maastricht.nl. Vermeld in uw mail de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer Z2023-00001185 en het adres waar de werkzaamheden.
3. Als er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden, dan moeten deze altijd nageleefd of gebruikt worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing, de volgende documenten aanwezig zijn en op verzoek ter inzage worden gegeven aan de inspecteur Gebouwde Omgeving ITH (Inspecteur, Toezicht en Handhaving Gebouwde Omgeving):
 - de omgevingsvergunning
 - andere toestemmingen
 - het bouwveiligheidsplan
 - een (voorgenomen) besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom
6. Uitvoering van de werkzaamheden moet veilig wijze gebeuren, volgens het bouwbesluit. Publicaties van de arbeidsinspectie die van toepassing zijn, moeten in acht worden genomen. Aanwijzingen die door de inspecteurs of handhavers Gebouwde Omgeving van het team ITH (Inspecteur, Toezicht en Handhaving Gebouwde Omgeving), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven wegens ernstige hinder, overlast of de veiligheid (inclusief de verkeers- en brandveiligheid), moeten precies en direct worden opgevolgd.
7. Ten minste 4 weken vóór de ingebruikname van het bouwwerk moet er een melding 'brandveilig gebruik' bij de gemeente ingediend worden.
8. Archeologie:
Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische

PAGINA

23 van 41



DATUM

23 april 2024

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 A. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie.

Gezien de aard van de voorgenomen werkzaamheden is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden noodzakelijk. Het staat de initiatiefnemer vrij de AMZ-cyclus (boren, proefsleuven, opgraven) te volgen. Omdat de toestand van het archeologisch bodemarchief op de locatie nog niet is vastgesteld, adviseren wij in eerste instantie een archeologisch booronderzoek cf. BRL 4000 KNA 4.1, protocol 4003 (inventariserend veldonderzoek, overig) te laten uitvoeren (nb. te allen tijde gecombineerd met een archeologisch bureauonderzoek). Op basis van de onderzoeksresultaten zal een selectiebesluit worden opgesteld door de gemeentelijk archeologen (vervolgonderzoek dan wel vrijgave). Een archeologische firma kan u informeren over de kosten van een dergelijk onderzoek.

Het uitvoeren van een dergelijk archeologisch onderzoek dient te geschieden met een door de gemeente opgesteld Programma van Eisen (legesplichtig). Ieder archeologisch onderzoek is gebonden aan de geldende wet- en regelgeving en daarin gestelde termijnen, is rapportageplichtig en de rapportage dient ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd (eveneens legesplichtig).

Vervolgonderzoek:

- De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de ten tijde van de uitvoering van het onderzoek geldende versie van de BRL 4000 / KNA en het door de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens het bevoegd gezag, in deze de burgemeester en wethouders van Maastricht) opgestelde en goedgekeurde Programma van Eisen / Plan van Aanpak archeologie.
- De Gemeente Maastricht kan op basis van de onderzoeksresultaten aanvullende stappen in AMZ-cyclus (conform BRL4000, protocol 4003, proefsleuven en/of 4004, opgraven) voorschrijven alvorens het terrein zal worden vrijgegeven voor overige voorgenomen ontwikkelingen door middel van een selectiebesluit.
- De vergunning wordt verleend onder voorwaarde dat een archeologische onderzoek is uitgevoerd conform een door de gemeente op te stellen PVE, en dat door de vergunningaanvrager aan het bedrijf dat de opgraving heeft uitgevoerd, aantoonbaar opdracht is gegeven voor de uitwerking en rapportage van de resultaten van de opgraving conform het door de gemeente vastgestelde en goedgekeurde

PAGINA

24 van 41



DATUM

23 april 2024

evaluatie rapport (conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, momenteel vigerende versie KNA 4.1).

- Er mag pas met overige niet aan het archeologisch onderzoek gerelateerde grondroerende werkzaamheden worden gestart nadat door de archeologen van de gemeente Maastricht het terrein voor de voorgenomen werkzaamheden is vrijgegeven door middel van een selectiebesluit.
9. De werkzaamheden mogen pas starten als met team ITH Gebouwde Omgeving (Inspecteur, Toezicht en Handhaving Gebouwde Omgeving) overeenstemming is bereikt over de voorzieningen op het werkterrein en in de bouwput om schade en hinder voor de omgeving te voorkomen.
 10. Met de werkzaamheden mag pas worden gestart als de bestaande draagconstructies – inclusief zulke onderdelen van belendingen - op hechtheid zijn onderzocht en zo nodig zijn versterkt. Als volgens het team ITH Gebouwde Omgeving (Inspecteur, Toezicht en Handhaving Gebouwde Omgeving) berekeningen of tekeningen zijn vereist voor de te treffen voorzieningen, moeten deze in tweevoud aan dit team worden verstrekt. Met de uitvoering mag pas worden begonnen als deze documenten zijn goedgekeurd door of namens ons college.
 11. Het werkterrein moet vanaf de start en tijdens de werkzaamheden van de openbare weg worden afgescheiden. Dit door, op aanwijzing van het team ITH Gebouwde Omgeving (Inspecteur, Toezicht en Handhaving Gebouwde Omgeving), een gekoppelde afrastering te plaatsen van minimaal 2,00 meter hoog, samengesteld uit palen en gaas, systeemhekken of gelijkwaardig. De maaswijdte van het gaas mag - in tenminste 1 richting - maximaal 10 centimeter zijn.
 12. De volgende documenten moeten bij het team ITH Gebouwde Omgeving (Inspecteur, Toezicht en Handhaving Gebouwde Omgeving) worden ingediend voor goedkeuring:
 - Tekeningen en berekeningen van de definitieve constructies;Deze gegevens moeten ten minste 3 weken voor uitvoering van de betreffende onderdelen worden ingediend. Als de uitvoering (mede) betrekking heeft op onderdelen hierboven, mag de uitvoering van die onderdelen pas starten als de genoemde gegevens zijn goedgekeurd door of namens ons college. De gegevens hierboven zijn nu nog geen onderdeel van de omgevingsvergunning.

Als de gemeente geen bezwaar heeft tegen de uitvoering volgens de ingediende constructietekeningen en –berekeningen, krijgt de vergunningaanvrager hiervan schriftelijk bericht. De gewaarmerkte tekeningen en berekeningen worden daaraan bijgevoegd.

 13. De volgende gegevens moeten, in enkel- of meervoud, bij het team ITH Gebouwde Omgeving (Inspecteur, Toezicht en Handhaving Gebouwde Omgeving) te worden ingediend voor goedkeuring:
 - een terreininrichting en -ketenplan (drievoud)

PAGINA

25 van 41



DATUM

23 april 2024

- een bouwveiligheidsplan
- PVE Brandmeld- en ontruimingsinstallatie.

Deze gegevens moeten ten minste 3 weken voor uitvoering van de desbetreffende onderdelen te worden ingediend. Als de uitvoering (mede) betrekking heeft op de onderdelen als hierboven, mag de uitvoering van die onderdelen pas starten als de genoemde gegevens zijn goedgekeurd door of namens ons college. De gegevens hierboven zijn nu nog geen onderdeel van de omgevingsvergunning.

14. Onder de Omgevingswet is de (milieubelastende) activiteit maatgevend voor de te verrichten vervolgactie. Voor bodem is de activiteit graven en het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie van belang. Hiervoor zullen voor onderhavige locatie diverse meldingen moeten worden verricht. Het betreft o.a.:
 - Graven in grond met gehalten kleiner dan de interventiewaarde;
 - Graven in grond met gehalten groter dan de interventiewaarde;
 - Saneren van de bodem (vanwege overschrijding Waarde Toelaatbare Kwaliteit Bodem (WTKB) bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie);
 - Toepassen van grond.
15. Indien in de bestaande gebouwen van de Kruisherengang 12 wordt gegraven dient voor het kunnen bepalen van de juiste melding nog aanvullend bodemonderzoek te worden verricht.
16. Indien tijdens graafwerkzaamheden de ondergrondse HBO-tank met een inhoud van 1.000 liter wordt getraceerd dient alvorens verder wordt gegraven allereerst bodemonderzoek plaats te vinden.
17. Er wordt onder de bestaande kelder nog twee techniek tunnels aangelegd. Hierdoor wordt de grond geroerd en wordt grond afgevoerd. Daartoe dient er nog een bodemsondering plaats te vinden op het moment dat Zuyd Hogeschool de betreffende locatie heeft verlaten.
18. Voor wat betreft de te betalen exploitatiebijdrage wordt verwezen naar de anterieure overeenkomst die in dit verband met de ontwikkelaar is gesloten ter verzekering van het verplichte kostenverhaal. Met de bouw mag pas worden gestart als deze exploitatiebijdrage is betaald door vergunninghouder.
19. De welstand-/monumentencommissie heeft nog de volgende opmerkingen/voorwaarden/aandachtspunten:

De Stuers gebouw:

 - De beide hoekkeperspanten in ruimte S2.01 moeten behouden blijven;
 - De inventarisatie, hergebruik en/of anderzijds behoud van bestaande monumentale binnendeuren (inclusief bijbehorende kozijnen en architraaflijsten). Bij voorkeur hergebruik in de openbare ruimten (gangen);
 - De bevindingen en aanpak met betrekking tot de te ontmantelen schouwen op de begane grond aan de oostzijde, mede in relatie tot de isolatiemaatregelen;

PAGINA

26 van 41



DATUM

23 april 2024

- Onderzoek van het kaal maken van het houtwerk in combinatie met het kleurenonderzoek ten aanzien van de bakgoten, kozijnen en boeidelen (het kleurenarchief). De boeidelen in **massief** hout uit te voeren en per kozijn (inclusief het glas-in-lood) de restauratiemaatregelen aangeven en deze uitwerken als kozijnstaat;
- Inzicht in de daadwerkelijke hoeveelheid her te gebruiken dak- en nokpannen, dakvlakken alwaar deze herlegd gaan worden en bemonstering van de nieuw toe te passen nok- en dakpan;

De loopbrug

- Het uit te nemen raam bij de aanlanding van de loopbrug in het de Stuersgebouw museaal opgesteld wordt in de ruimte waar deze is uitgenomen;
- De RVS strook om de aanlanding is niet akkoord, hier moet een dak eigen materiaal worden toegepast zoals lood of zink;

De nieuwbouw

- De glasvlakken aan de bovenzijde van de dak uitbouwen in de nieuwbouw gelijk qua maatvoering maken. Verwezen wordt naar de doorsnede J-J, zorg dat het glasvlak aan de rechterzijde ook over de totale breedte wordt uitgevoerd zoals aan de linkerzijde. Verder te onderzoeken om de dak uitbouwen als geheel in hetzelfde materiaal uit te voeren als de dakvlakken (zink of zonnepanelen);

In zijn algemeenheid vraagt de commissie aandacht voor de detaillering en uitvoering van de nieuwbouw in verband met de duurzaamheid en houdbaarheid van de architectonische kwaliteit zoals o.a. de bevestiging van de halfsteens rollaag in de geveltoppen, de aansluiting van de raamdorpel, capaciteit dakgoten etc.

Voorafgaand aan de uitvoering dient er een mock-up van de materialen en detailleringen die toegepast worden in de nieuwbouw te worden opgebouwd. Het is belangrijk dat de mock-up ruim voor uitvoering ter goedkeuring wordt gemaakt en getoond, zodat eventuele opmerkingen nog verwerkt kunnen worden in de definitieve opzet.

PAGINA

27 van 41



DATUM

23 april 2024

Het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan is bepaald (2.1.1 onder g Wabo).

1. U bent verplicht de start van de werkzaamheden ten minste 3 werkdagen van tevoren door te geven. Dat kunt u doen door een e-mail te sturen naar centraalpunt@maastricht.nl. Vermeld in uw mail de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer Z2023-00001185 en het adres van de werkzaamheden.
2. U bent verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven, uiterlijk 5 werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk. Dat kunt u doen door een e-mail te sturen naar centraalpunt@maastricht.nl. Vermeld in uw mail de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer Z2023-00001185 en het adres waar de werkzaamheden.
3. Als er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden, dan moeten deze altijd nageleefd of gebruikt worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing, de volgende documenten aanwezig zijn en op verzoek ter inzage worden gegeven aan de inspecteur Gebouwde Omgeving ITH (Inspecteur, Toezicht en Handhaving Gebouwde Omgeving):
 - de omgevingsvergunning
 - andere toestemmingen
 - het bouwveiligheidsplan
 - een (voorgenomen) besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom
6. Uitvoering van de werkzaamheden moet veilig wijze gebeuren, volgens het bouwbesluit. Publicaties van de arbeidsinspectie die van toepassing zijn, moeten in acht worden genomen. Aanwijzingen die door de inspecteurs of handhavers van het team ITH (Inspecteur, Toezicht en Handhaving Gebouwde Omgeving), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven wegens ernstige hinder, overlast of de veiligheid (inclusief de verkeers- en brandveiligheid), moeten precies en direct worden opgevolgd.
7. Archeologie:

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

PAGINA

28 van 41



DATUM

23 april 2024

opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone A. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie.

Gezien de aard van de voorgenomen werkzaamheden is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden noodzakelijk. Het staat de initiatiefnemer vrij de AMZ-cyclus (boren, proefsleuven, opgraven) te volgen. Omdat de toestand van het archeologisch bodemarchief op de locatie nog niet is vastgesteld, adviseren wij in eerste instantie een archeologisch booronderzoek cf. BRL 4000 KNA 4.1, protocol 4003 (inventariserend veldonderzoek, overig) te laten uitvoeren (nb. te allen tijde gecombineerd met een archeologisch bureauonderzoek). Op basis van de onderzoeksresultaten zal een selectiebesluit worden opgesteld door de gemeentelijk archeologen (vervolgonderzoek dan wel vrijgave). Een archeologische firma kan u informeren over de kosten van een dergelijk onderzoek.

Het uitvoeren van een dergelijk archeologisch onderzoek dient te geschieden met een door de gemeente opgesteld Programma van Eisen (legesplichtig). Ieder archeologisch onderzoek is gebonden aan de geldende wet- en regelgeving en daarin gestelde termijnen, is rapportageplichtig en de rapportage dient ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd (eveneens legesplichtig).

Vervolgonderzoek:

- De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de ten tijde van de uitvoering van het onderzoek geldende versie van de BRL 4000 / KNA en het door de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens het bevoegd gezag, in deze de burgemeester en wethouders van Maastricht) opgestelde en goedgekeurde Programma van Eisen / Plan van Aanpak archeologie.
- De Gemeente Maastricht kan op basis van de onderzoeksresultaten aanvullende stappen in AMZ-cyclus (conform BRL4000, protocol 4003, proefsleuven en/of 4004, opgraven) voorschrijven alvorens het terrein zal worden vrijgegeven voor overige voorgenomen ontwikkelingen door middel van een selectiebesluit.
- De vergunning wordt verleend onder voorwaarde dat een archeologische onderzoek is uitgevoerd conform een door de gemeente op te stellen PvE, en dat door de vergunningaanvrager aan het bedrijf dat de opgraving heeft uitgevoerd, aantoonbaar opdracht is gegeven voor de uitwerking en rapportage van de resultaten van de opgraving conform het door de gemeente vastgestelde en goedgekeurde evaluatierapport (conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, momenteel vigerende versie KNA 4.1).
- Er mag pas met overige niet aan het archeologisch onderzoek gerelateerde grondroerende werkzaamheden worden gestart nadat door de archeologen van de gemeente Maastricht het terrein voor de voorgenomen werkzaamheden is vrijgegeven door middel van een selectiebesluit.

PAGINA

29 van 41



DATUM

23 april 2024

8. De werkzaamheden mogen pas starten als met team ITH (Inspecteur, Toezicht en Handhaving Gebouwde Omgeving) overeenstemming is bereikt over de voorzieningen op het werkterrein en in de bouwput om schade en hinder voor de omgeving te voorkomen.
9. Met de werkzaamheden mag pas worden gestart als de bestaande draagconstructies – inclusief zulke onderdelen van belendingen - op hechtheid zijn onderzocht en zo nodig zijn versterkt. Als volgens het team ITH (Inspecteur, Toezicht en Handhaving Gebouwde Omgeving) berekeningen of tekeningen zijn vereist voor de te treffen voorzieningen, moeten deze in tweevoud aan dit team worden verstrekt. Met de uitvoering mag pas worden begonnen als deze documenten zijn goedgekeurd door of namens ons college.
10. Het werkterrein moet vanaf de start en tijdens de werkzaamheden van de openbare weg worden afgescheiden. Dit door, op aanwijzing van het team ITH (Inspecteur, Toezicht en Handhaving Gebouwde Omgeving), een gekoppelde afrastering te plaatsen van minimaal 2,00 meter hoog, samengesteld uit palen en gaas, systeemhekken of gelijkwaardig. De maaswijdte van het gaas mag - in tenminste 1 richting - maximaal 10 centimeter zijn.
11. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende bescheiden bij het team ITH (Inspecteur, Toezicht en Handhaving Gebouwde Omgeving) te worden ingediend:
 - een terrein-inrichting en -ketenplan
 - een 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 hierboven genoemde gegevens maken vooralsnog geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

12. Indien tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden blijkt dat in, op of aan het te slopen bouwwerk additioneel asbesthoudende materiaal aanwezig is, moeten de sloopwerkzaamheden onmiddellijk worden gestaakt en dient door of namens de vergunninghouder bij de inspecteur van ITH (Inspecteur, Toezicht en Handhaving Gebouwde Omgeving), alsmede bij de Inspectie SZW (Arbeidsinspectie regio Zuid) een melding gedaan te worden omtrent omvang en aard van de asbestverontreiniging. Tevens dient dan een hernieuwd asbestinventarisatie rapport type B ter beoordeling te worden overlegd. Uitvoering van de sloopwerkzaamheden mag eerst worden hervat indien hiertoe door of namens genoemde instanties toestemming is verleend.

De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen (asbest) is verplicht om binnen twee weken na de uitvoering van de asbestsanering aan de gemeente een afschrift te sturen van de eindbeoordeling (vrijgavecertificaat) (artikel 10, lid I Asbestverwijderingsbesluit 2005).

PAGINA

30 van 41



DATUM

23 april 2024

13. Nadat de sloopwerkzaamheden zijn voltooid kan door ITH (Inspecteur, Toezicht en Handhaving Gebouwde Omgeving) van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) een onderzoek worden ingesteld teneinde te doen vaststellen of de uitvoering van de sloopwerkzaamheden, de afsluiting en de afwerking van het terrein en/of de afwerking van de belendende bouwwerken afdoende is uitgevoerd. De naar het oordeel van ITH (Inspecteur, Toezicht en Handhaving Gebouwde Omgeving) van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) eventueel in dit verband noodzakelijk geachte maatregelen dienen binnen een termijn van 14 werkdagen - nadat dit schriftelijk aan vergunninghouder is kenbaar gemaakt - te worden genomen.

PAGINA

31 van 41



DATUM

23 april 2024

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

1. U moet de start van de werkzaamheden ten minste 3 werkdagen van tevoren doorgeven. U kunt dat doen door een e-mail te sturen naar centraalpunt@maastricht.nl. Vermeld in uw mail de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer Z2023-00001185 en het adres van de werkzaamheden.
2. U bent verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven, uiterlijk 5 werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk. Dat kunt u doen door een e-mail te sturen naar centraalpunt@maastricht.nl. Vermeld in uw mail de datum van gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer Z2023-00001185 en het adres van de werkzaamheden.
3. Als er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden, dan moeten deze altijd nageleefd of gebruikt worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. Archeologie:
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 A. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie.

Gezien de aard van de voorgenomen werkzaamheden is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden noodzakelijk. Het staat de initiatiefnemer vrij de AMZ-cyclus (boren, proefsleuven, opgraven) te volgen. Omdat de toestand van het archeologisch bodemarchief op de locatie nog niet is vastgesteld, adviseren wij in eerste instantie een archeologisch booronderzoek cf. BRL 4000 KNA 4.1, protocol 4003 (inventariserend veldonderzoek, overig) te laten uitvoeren (nb. te allen tijde gecombineerd met een archeologisch bureauonderzoek). Op basis van de onderzoeksresultaten zal een selectiebesluit worden opgesteld door de gemeentelijk archeologen (vervolgonderzoek dan wel vrijgave). Een archeologische firma kan u informeren over de kosten van een dergelijk onderzoek.

PAGINA

32 van 41



DATUM

23 april 2024

Het uitvoeren van een dergelijk archeologisch onderzoek dient te geschieden met een door de gemeente opgesteld Programma van Eisen (legesplichtig). Ieder archeologisch onderzoek is gebonden aan de geldende wet- en regelgeving en daarin gestelde termijnen, is rapportageplichtig en de rapportage dient ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd (eveneens legesplichtig).

Vervolgonderzoek:

- De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de ten tijde van de uitvoering van het onderzoek geldende versie van de BRL 4000 / KNA en het door de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens het bevoegd gezag, in deze de burgemeester en wethouders van Maastricht) opgestelde en goedgekeurde Programma van Eisen / Plan van Aanpak archeologie.
 - De Gemeente Maastricht kan op basis van de onderzoeksresultaten aanvullende stappen in AMZ-cyclus (conform BRL4000, protocol 4003, proefsleuven en/of 4004, opgraven) voorschrijven alvorens het terrein zal worden vrijgegeven voor overige voorgenomen ontwikkelingen door middel van een selectiebesluit.
 - De vergunning wordt verleend onder voorwaarde dat een archeologische onderzoek is uitgevoerd conform een door de gemeente op te stellen PVE, en dat door de vergunningaanvrager aan het bedrijf dat de opgraving heeft uitgevoerd, aantoonbaar opdracht is gegeven voor de uitwerking en rapportage van de resultaten van de opgraving conform het door de gemeente vastgestelde en goedgekeurde evaluatierapport (conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, momenteel vigerende versie KNA 4.1).
 - Er mag pas met overige niet aan het archeologisch onderzoek gerelateerde grondroerende werkzaamheden worden gestart nadat door de archeologen van de gemeente Maastricht het terrein voor de voorgenomen werkzaamheden is vrijgegeven door middel van een selectiebesluit.
6. Onder de Omgevingswet is de (milieubelastende) activiteit maatgevend voor de te verrichten vervolgactie. Voor bodem is de activiteit graven en het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie van belang. Hiervoor zullen voor onderhavige locatie diverse meldingen moeten worden verricht. Het betreft o.a.:
- Graven in grond met gehalten kleiner dan de interventiewaarde;
 - Graven in grond met gehalten groter dan de interventiewaarde;
 - Saneren van de bodem (vanwege overschrijding Waarde Toelaatbare Kwaliteit Bodem (WTKB) bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie);
 - Toepassen van grond.
7. Indien in de bestaande gebouwen van de Kruisherengang 12 wordt gegraven dient voor het kunnen bepalen van de juiste melding nog aanvullend bodemonderzoek te worden verricht.
8. Indien tijdens graafwerkzaamheden de ondergrondse HBO-tank met een inhoud van 1.000 liter wordt getraceerd dient alvorens verder wordt gegraven allereerst bodemonderzoek plaats te vinden.

PAGINA

33 van 41



DATUM

23 april 2024

9. Er wordt onder de bestaande kelder nog twee techniek tunnels aangelegd. Hierdoor wordt de grond geroerd en wordt grond afgevoerd. Daartoe dient er nog een bodemsondering plaats te vinden op het moment dat Zuyd Hogeschool de betreffende locatie heeft verlaten.
10. Bij de ingebruikname van de hotelkamers dient het gehele Kruisherrenhotel (bestaand en nieuw gedeelte) geclassificeerd te zijn als vijfsterren hotel. Deze classificatie (officieel rapport door een externe partij) dient bij de ingebruikname overhandigd te worden aan de Gemeente Maastricht. Het Kruisherrenhotel dient deze classificatie na 4 jaar nogmaals uit te voeren en te overhandigen aan de gemeente Maastricht.
11. De nieuw te realiseren hotelfunctie behoort bij het gevestigde Kruisherrenhotel en vormt daarmee één hotelfunctie. Dit komt tot uitdrukking in:
 - De fysieke verbinding tussen het hotel in de voormalige kerk en de uitbreiding in De Stuers/nieuwbouw door middel van een loopbrug
 - De hoofdingang van het hotel is de huidige ingang met de koperen tunnel.
 - Er is één receptie bij de hoofdingang
 - De gezamenlijke hotelkamers met faciliteiten worden als één concept en onder één naam geëxploiteerd.
12. Het Kruisherrenhotel is sinds 2017 door Hotelsterren geclassificeerd als vijfsterren hotel (update classificering heeft plaatsgevonden op 15-04-2021). Het bestaande vijfsterren niveau wordt doorgevoerd in de uitbreiding:
 - Aantal en omvang kamers: 52 kamers:
 - o 4 x cosy plus (23,5 m² – 37,8 m²)
 - o 13 x junior suite (21,6 m² – 37,9 m²)
 - o 6 x signature plus (21,5 m² – 24,4 m²)
 - o 27 x signature (15,1 m² – 17,9 m²) (1x 27,9 m²)
 - o 2 x suite (42,9 m² en 36,3 m²)
 - Faciliteiten tbv de hotelgasten: fitnessruimten (ca 36 en 45 m²), wellness aanbod: sauna (2 x sauna ca 5 m²) en massageruimte (ca 16 m²)
 - Restaurant met bar is gebaseerd op de capaciteit van het hotel en is tevens toegankelijk voor niet-hotelgasten. Deze zitplaatsen zijn ook nodig als ontbijtruimte voor hotelgasten.
 - Omschrijving concept restaurant (240 m², excl. keuken en terras): hoogwaardig en fine casual restaurant, gebruik makend van lokale ingrediënten van het eigen landgoed (zoals honing, jam, appelsap, huiswijn uit eigen wijngaard). Interieur ontwerp door Bart Vos (Vos interieur). Het restaurant wordt gevestigd in het monumentale deel van de uitbreiding (De Stuers).
 - Multifunctionele ruimte (ca. 170 m²) en 2 separate ruimten (ca 18/19 m²) tbv bijeenkomsten en vergaderingen gelegen op de begane grond van het De Stuersgebouw. Deze ruimten zijn voorzien van audiovisuele mogelijkheden voor divers gebruik (vergadering, lezingen, private dining, expositie ruimte).

PAGINA

34 van 41



DATUM

23 april 2024

13. In geval de intentieovereenkomst met de Sergio Herman Group niet wordt omgezet in een definitieve samenwerkingsovereenkomst moet een gelijkwaardige overeenkomst worden aangegaan om een gelijkwaardige ambitie na te streven. Gezien de ervaring en bewezen formules als Chateau Neercanne (Michelin-ster), L'Auberge (Michelin Bib Gourmand), Chateau St. Gerlach / Les Salons/Burgemeester Quickx (Houthem), Hotel Winselerhof / Pirandello (Landgraaf) zijn er hiermee voldoende kwalitatief goede formules voorhanden.
14. De huur van de 16 benodigde parkeerplaatsen in complex Lenculenhof is vastgelegd in een intentieovereenkomst met woningcorporatie Servatius waarin de toekomstige huur is vastgelegd. Deze intentieovereenkomst dient vóór ingebruikname van de uitbreiding van het hotel omgezet te worden naar een definitieve overeenkomst en te worden voorgelegd aan de gemeente Maastricht ter goedkeuring.
15. Voor de grondstrook ter plaatse van het bestaande Kruisherhotel (kadastraal sectie B met nummer 4619) blijft gelden dat deze uitsluitend mag worden gebruikt voor valetparking, hier mogen maximaal 8 auto's tijdelijk geparkeerd worden in verband met het inchecken van gasten, hetgeen betekent dat de auto's van de gasten door medewerkers van het hotel verplaatst dienen te worden naar de parkeergarage of elders.
16. Als aanvullende mitigerende maatregelen geldt dat het platte dak van de laagbouw zal worden vergroend en een rij leibomen naast het perceel Herdenkingsplein 13 wordt aangeplant en in stand gehouden zoals opgenomen in de tekening DO-930 Landschap Steeg en tekening DO-940 Landschap groendak.
17. Voorafgaand aan de uitvoering dienen de onderstaand benoemde punten ter beoordeling c.q. afstemming voorgelegd te worden aan adviseur CE en inspecteur van de gemeente Maastricht.
 - Mock-up nieuwbouw (combinatie nieuwe plint, muurwerk en kozijnopstelling);
 - Dat gevelkozijnen (westgevel) t.p.v. in te passen liftschacht behouden blijven;
 - Behoud (schuine) schouwen noordvleugel i.c.m. details hierop aansluitend voorzetwand;
 - Bevindingen en aanpak m.b.t. (te ontmantelen) schouwen begane grond oostzijde;
 - Definitief kleurenschema de Stuersgebouw;
 - Kaalmaken houtwerk vergt onderzoek i.c.m. kleuronderzoek t.a.v. bakgoten en boeidelen;
 - Aanleveren details m.b.t. verbeteren kierdichting bestaande gevelkozijnen;
 - Beheersmaatregelen asbest en resultaten / aanpak nader uit te voeren inspectie(s);
 - Inzicht in daadwerkelijke hoeveelheid her te gebruiken dak- en nokpannen, dakvlakken alwaar deze herlegd gaan worden en bemonstering nieuw toe te passen nok- en dakpan;
 - Opdikking zijwangen dakkapellen uitvoeren conform voorstel CE;
 - Aanleveren uitvoeringsdetails nieuwe dakkapellen (i.r.t. bestaande dakkapellen);
 - Proefmonster(s) voegwerk m.b.t. kunraderstenen plint en bakstenen muurwerk;
 - Proefvlak gevelreiniging, mits intensiever dan (lauw) water onder lage druk (max. 30 bar);

PAGINA

35 van 41



DATUM

23 april 2024

- Positie(s) van bij te plaatsen hwa's;
 - Zonnepanelen en ondersteuningsconstructie in mat zwarte kleur worden uitgevoerd.
18. Het terras op het binnenterrein mag enkel geopend zijn van 09:00 – 23:00 uur en biedt plaats aan maximaal 40 personen. Ter plaatse van het terras mag géén muziek worden gedraaid en indien muziek waarneembaar is op het terras vanuit de bar/restaurant dienen de ramen en deuren van de inrichting gesloten te blijven.
 19. Alle warmtepompen moeten worden voorzien van een geluidsisolerende omkasting, die een minimale geluidreductie hebben van 15 dB(A). Na realisatie van het plan dienen controlemetingen te worden uitgevoerd waarmee kan worden aangetoond dat de gehanteerde uitgangspunten worden gehaald.
 20. De bronvermogens van de inpandige luchtbehandelingskasten mogen niet worden overschreden. Na realisatie van het plan dienen controlemetingen te worden uitgevoerd betreffende de gehanteerde bronvermogens.
 21. Het binnen niveau van de multifunctionele ruimte en de fitnessruimte dient te worden gewaarborgd. Daarbij heeft de multifunctionele ruimte enkele deuren die direct toegang geven tot de buitenlucht. Deze mogen alleen gebruikt worden wanneer in de multifunctionele ruimte geen muziekgeluid aanwezig is. Wanneer wel muziekgeluid in de multifunctionele ruimte aanwezig is, moeten alle bezoekers en het personeel gebruik maken van de aanwezige sluisconstructies.
Piekniveaus in muziekruimten mogen niet hoger zijn dan 20 dB boven het equivalente niveau.
 22. De bepalende constructie onderdelen van de uitwendige schil zullen geïsoleerd worden, deze zijn opgenomen in tabel 5 van het akoestisch onderzoek. Na realisatie van het plan dienen controlemetingen te worden uitgevoerd waarmee kan worden aangetoond dat de gehanteerde uitgangspunten worden gehaald.
 23. De bovengenoemde controlemetingen genoemd onder punt 19, 20 en 22 dienen binnen een termijn van 3 maanden na ingebruikname te worden uitgevoerd en worden aangeleverd ter controle aan de gemeente Maastricht.

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)

20. U bent verplicht de start van de werkzaamheden ten minste 3 werkdagen van tevoren door te geven. Dat kunt u doen door een e-mail te sturen naar centraalpunt@maastricht.nl. Vermeld in uw mail de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer Z2023-00001185 en het adres van de werkzaamheden.
21. U bent verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven, uiterlijk 5 werkdagen vóór het in gebruik

PAGINA

36 van 41



DATUM

23 april 2024

nemen van het bouwwerk. Dat kunt u doen door een e-mail te sturen naar centraalpunt@maastricht.nl. Vermeld in uw mail de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer Z2023-00001185 en het adres van de werkzaamheden.

22. Tijdens de restauratie van het monument moet worden uitgegaan van zoveel mogelijk behoud van historische materialen in plaats van sloop en reconstructie.
23. Bij noodzakelijke vervanging van materiaal zoals het hout- en metselwerk, wordt uitgegaan van gelijksoortig materiaalgebruik conform bestaande toestand. Hierover moet vooraf overleg plaatsvinden met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente.
24. Als tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onderdelen of fragmenten worden gevonden die vooraf niet bekend waren en waarvan enigszins kan worden verwacht dat deze uit bouw-/cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet contact worden opgenomen met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente. Deze waardevolle onderdelen moeten gedocumenteerd worden. Indien nodig moeten nadere procesafspraken gemaakt worden over eventuele inpassing in het plan.
25. Als tijdens de werkzaamheden geconstateerd wordt dat bepaalde materialen niet meer verkrijgbaar zijn, moet contact worden opgenomen met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente.
26. Een monument moet tijdens de werkzaamheden altijd afdoende beschermd zijn tegen weersinvloeden.
27. Onderdelen die hergebruikt worden, maar voor de uitvoering van de werkzaamheden tijdelijk worden gedemonteerd, moeten droog, geventileerd en beschermd tegen mogelijke beschadigingen worden opgeslagen.
28. Stut- en stempelconstructies moeten zo worden aangebracht dat zij geen schade kunnen veroorzaken aan historisch waardevolle elementen.
29. Steigers moeten zo geplaatst en bevestigd worden, dat de schade aan de gevel tot een minimum beperkt blijft.
Verankerings-elementen moeten bij demontage worden verwijderd. De ontstane gaten moeten gevuld worden met daartoe geschikte, bij het monument passende materialen. Steigers mogen niet aan geveltoppen worden 'gehangen'.
30. Als tijdens de werkzaamheden inzichten wijzigen en de wens ontstaat om de werkzaamheden afwijkend uit te voeren, moet hierover vooraf overleg worden met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente.
31. Als reguliere onderhoudswerkzaamheden afwijken van de bestaande situatie, moet hierover vooraf overlegd worden met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente.

PAGINA

37 van 41



DATUM

23 april 2024

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.

32. Als er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden, dan dienen deze altijd nageleefd of gebruikt te worden.
33. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
34. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing, de volgende documenten aanwezig zijn en op verzoek ter inzage worden gegeven aan het bouwtoezicht:
 - de omgevingsvergunning
 - andere toestemmingen
 - het bouwveiligheidsplan
 - een (voorgenomen) besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom
35. Uitvoering van de werkzaamheden moet veilig gebeuren, volgens het bouwbesluit. Publicaties van de arbeidsinspectie die van toepassing zijn, moeten in acht worden genomen. Aanwijzingen die door de inspecteurs of handhavers van het team ITH (Inspecteur, Toezicht en Handhaving Gebouwde Omgeving), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven wegens ernstige hinder, overlast of de veiligheid (inclusief de verkeers- en brandveiligheid), moeten precies en direct worden opgevolgd.
36. Voorafgaand aan de uitvoering dienen de onderstaand benoemde punten ter beoordeling c.q. afstemming voorgelegd te worden aan adviseur CE en inspecteur van de gemeente Maastricht.
 - Mock-up nieuwbouw (combinatie nieuwe plint, muurwerk en kozijnopstelling);
 - Dat gevelkozijnen (westgevel) t.p.v. in te passen liftschacht behouden blijven;
 - Behoud (schuine) schouwen noordvleugel i.c.m. details hierop aansluitend voorzetwand;
 - Bevindingen en aanpak m.b.t. (te ontmantelen) schouwen begane grond oostzijde;
 - Definitief kleurenschema de Stuersgebouw;
 - Kaalmaken houtwerk vergt onderzoek i.c.m. kleuronderzoek t.a.v. bakgoten en boeidelen;
 - Aanleveren details m.b.t. verbeteren kierdichting bestaande gevelkozijnen;
 - Beheersmaatregelen asbest en resultaten / aanpak nader uit te voeren inspectie(s);
 - Inzicht in daadwerkelijke hoeveelheid her te gebruiken dak- en nokpannen, dakvlakken alwaar deze herlegd gaan worden en bemonstering nieuw toe te passen nok- en dakpan;
 - Opdikking zijwangen dakkapellen uitvoeren conform voorstel CE;
 - Aanleveren uitvoeringsdetails nieuwe dakkapellen (i.r.t. bestaande dakkapellen);
 - Proefmonster(s) voegwerk m.b.t. kunraderstenen plint en bakstenen muurwerk;
 - Proefvlak gevelreiniging, mits intensiever dan (lauw) water onder lage druk (max. 30 bar);

PAGINA

38 van 41



DATUM

23 april 2024

- Positie(s) van bij te plaatsen hwa's;
- Zonnepanelen en ondersteuningsconstructie in mat zwarte kleur worden uitgevoerd.

37. De welstand-/monumentencommissie heeft nog de volgende opmerkingen/voorwaarden/aandachtspunten:

De Stuers gebouw:

- De beide hoekkeperspanten in ruimte S2.01 moeten behouden blijven;
- De inventarisatie, hergebruik en/of anderzijds behoud van bestaande monumentale binnendeuren (inclusief bijbehorende kozijnen en architraaflijsten). Bij voorkeur hergebruik in de openbare ruimten (gangen);
- De bevindingen en aanpak met betrekking tot de te ontmantelen schouwen op de begane grond aan de oostzijde, mede in relatie tot de isolatiemaatregelen;
- Onderzoek van het kaal maken van het houtwerk in combinatie met het kleurenonderzoek ten aanzien van de bakgoten, kozijnen en boeidelen (het kleurenarchief). De boeidelen in **massief** hout uit te voeren en per kozijn (inclusief het glas-in-lood) de restauratiemaatregelen aangeven en deze uitwerken als kozijnstaat;
- Inzicht in de daadwerkelijke hoeveelheid her te gebruiken dak- en nokpannen, dakvlakken alwaar deze herlegd gaan worden en bemonstering van de nieuw toe te passen nok- en dakpan;

De loopbrug

- Het uit te nemen raam bij de aanlanding van de loopbrug in het de Stuersgebouw museaal opgesteld wordt in de ruimte waar deze is uitgenomen;
- De RVS strook om de aanlanding is niet akkoord, hier moet een dak eigen materiaal worden toegepast zoals lood of zink;

De nieuwbouw

- De glasvlakken aan de bovenzijde van de dak uitbouwen in de nieuwbouw gelijk qua maatvoering maken. Verwezen wordt naar de doorsnede J-J, zorg dat het glasvlak aan de rechterzijde ook over de totale breedte wordt uitgevoerd zoals aan de linkerzijde. Verder te onderzoeken om de dak uitbouwen als geheel in hetzelfde materiaal uit te voeren als de dakvlakken (zink of zonnepanelen);

In zijn algemeenheid vraagt de commissie aandacht voor de detaillering en uitvoering van de nieuwbouw in verband met de duurzaamheid en houdbaarheid van de architectonische kwaliteit zoals o.a. de bevestiging van de halfsteens rollaag in de geveltopen, de aansluiting van de raamdorpel, capaciteit dakgoten etc.

Voorafgaand aan de uitvoering dient er een mock-up van de materialen en detailleringen die toegepast worden in de nieuwbouw te worden opgebouwd. Het is belangrijk dat de mock-up ruim voor uitvoering ter goedkeuring wordt gemaakt en getoond, zodat eventuele opmerkingen nog verwerkt kunnen worden in de definitieve opzet.

PAGINA

39 van 41



DATUM

23 april 2024

Aanbevelingen

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

1. Deze vergunning tast de rechten en verplichtingen als gevolg van andere vereiste publiek- of civielrechtelijke vergunningen en toestemmingen niet aan.
2. Bij de aankoop van hout(producten) moet u letten op het FSC-keurmerk. Dit hout is afkomstig uit een goed beheerd bos dat voldoet aan alle eisen van het Wereld Natuur Fonds. Het FSC-keurmerk zegt niets over bijvoorbeeld de kwaliteit van het (eind)product.
3. U mag de openbare weg niet gebruiken zonder toestemming of vergunning van de gemeente. Bijvoorbeeld voor het plaatsen van containers, steigers, bouwmaterialen e.d. Toestemming of een vergunning hiervoor vraagt u aan via <http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>
4. Onder, op of aan het te slopen object, bevinden zich mogelijk leidingen en kabels. Mede om schade te voorkomen, moet u daarom vóór de start van de werkzaamheden op tijd contact opnemen met de betrokken nuts- en telecombedrijven. Dat geldt ook voor het verwijderen van gas-, water- en elektriciteitsmeters, leidingen, schakelkasten, telefoonleidingen enz.
5. Als de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m³ is of als er asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de geplande start van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding indienen bij Vergunnen Gebouwde Omgeving (Veiligheid en Leefbaarheid).
6. Het college kan de omgevingsvergunning intrekken op basis van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als er 26 weken geen gebruik is gemaakt van de vergunning.
7. Voor de rioolaansluiting moet u een vergunningaanvraag indienen bij Beheer en Onderhoud, Ankerkade 275, 6222 NL Maastricht.
8. Voor het deel van het bouwwerk dat zich boven, in of op de openbare weg bevindt, betaalt u precariorechten. U ontvangt hiervoor een aparte rekening van de Belasting Samenwerking Gemeenten en Waterschappen (BsGW). Kijk voor meer informatie op www.bsgw.nl.
9. Grond die eigendom is van de gemeente mag pas in gebruik worden genomen na juridische levering of vestiging van het erfpachtrecht. Tenzij met de gemeente voor het perceel(deel) een onvoorwaardelijke koop- of erfpachtsovereenkomst is gesloten die in deze ingebruikname (sloop- of bouwwerkzaamheden) voorziet én er schriftelijke toestemming is van team Vastgoed voor deze ingebruikname en werkzaamheden.
10. Om het pand in gebruik te mogen nemen, moet ten minste 4 weken van tevoren de vereiste activiteit 'brandveilig gebruik' gemeld worden.

PAGINA

40 van 41



DATUM

23 april 2024

Het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan is bepaald (2.1.1 onder g Wabo).

1. Deze vergunning tast de rechten en verplichtingen als gevolg van andere vereiste publiekrechtelijke of civielrechtelijke vergunningen en toestemmingen niet aan.
2. U mag de openbare weg niet gebruiken zonder toestemming of vergunning van de gemeente. Bijvoorbeeld voor het plaatsen van containers, steigers, bouwmaterialen e.d. Toestemming of een vergunning hiervoor vraagt u aan via <http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>.
3. Onder, op of aan het te slopen object, bevinden zich mogelijk leidingen en kabels. Mede om schade te voorkomen, moet u daarom vóór de start van de werkzaamheden op tijd contact opnemen met de betrokken nuts- en teleumbedrijven. Dat geldt ook voor het verwijderen van gas-, water- en elektriciteitsmeters, leidingen, schakelkasten, telefoonleidingen enz.
4. Het college kan de omgevingsvergunning intrekken op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

1. Deze vergunning tast de rechten en verplichtingen als gevolg van andere vereiste publiekrechtelijke of civielrechtelijke vergunningen en toestemmingen niet aan.
2. U mag de openbare weg niet gebruiken zonder toestemming of vergunning van de gemeente. Bijvoorbeeld voor het plaatsen van containers, steigers, bouwmaterialen e.d. Toestemming of een vergunning hiervoor vraagt u aan via <http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>.
3. Het college kan de omgevingsvergunning intrekken op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
4. Om het pand in gebruik te mogen nemen, moet ten minste 4 weken van tevoren de vereiste activiteit 'brandveilig gebruik' gemeld worden.

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

1. Deze vergunning tast de rechten en verplichtingen als gevolg van andere vereiste publiekrechtelijke of civielrechtelijke vergunningen en toestemmingen niet aan.
2. U mag de openbare weg niet gebruiken zonder toestemming of vergunning van de gemeente. Bijvoorbeeld voor het plaatsen van containers, steigers, bouwmaterialen e.d. Toestemming of een vergunning hiervoor vraagt u aan via <http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>.
3. Het college kan de omgevingsvergunning intrekken op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

PAGINA

41 van 41