



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

BEZOEKADRES

Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES

Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

VTH, SEB 10-0544B

Onderwerp:

Maastricht, 23/12/2010

Reguliere bouwvergunning perceel:
Vrijthof 18 en Papenstraat 2

Verzonden: **23 DEC. 2010**

Bijlage(n): 26

Burgemeester en wethouders van Maastricht,

Gelezen het verzoek van 04/08/2010 van Stichting Museum aan het Vrijthof, Vrijthof 18, 6211 LD MAASTRICHT om reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 40 lid 1 van de Woningwet voor het restaureren en uitbreiden van het pand en het bebouwen van het binnenterrein op het perceel gelegen Vrijthof 18 en Papenstraat 2, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie B, nrs.: 3862 en 3863;

Gezien de overwegingen in het als bijlage 1 bij deze vergunning gevoegde advies van de sector Vergunnen, Toezicht en Handhaven;

Gelet op het daaromtrent wettelijk bepaalde;

BESLUITEN:

Aan Stichting Museum aan het Vrijthof de gevraagde vergunning als bedoeld in artikel 40 lid 1 van de Woningwet voor het restaureren en uitbreiden van het pand en het bebouwen van het binnenterrein op het perceel gelegen Vrijthof 18 en Papenstraat 2 kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie B, nrs.: 3862 en 3863 te verlenen.



Te bepalen dat uitvoering moet geschieden overeenkomstig de bij de aanvraag overgelegde en bij deze vergunning behorende gewaarmerkte bescheiden, tenzij in de voorwaarde(n) als vermeld in de bij deze vergunning behorende bijlage 2 anders is bepaald.

De in bijlage 1 genoemde, voor het verlenen van een vergunning noodzakelijke vrijstellingen c.q. ontheffingen te verlenen, een en ander overeenkomstig het hieromtrent gestelde in de bij deze vergunning behorende bijlage 1.

De door de aanvrager in het kader van het Bouwbesluit als gelijkwaardige oplossingen aangedragen voorzieningen als gelijkwaardig te accepteren overeenkomstig het hieromtrent gestelde in de bij deze vergunning behorende bijlage 1.

De bouwkosten vast te stellen op € 2.500.000,00 exclusief B.T.W.

Burgemeester en wethouders van Maastricht
namens dezen,
eerste medewerker team vergunnen,

R.M. Kohl



Op grond van het bepaalde in de artikel 8:1 juncto 7:1 juncto 6:4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan, door degene wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken, binnen een termijn van zes weken, ingaande op de dag na de dag waarop dit besluit is bekendgemaakt c.q. is verzonden of uitgereikt, bij ons college een bezwaarschrift worden ingediend.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a) de naam en het adres van de indiener;
- b) de dagtekening;
- c) een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d) de gronden van het bezwaar.



VTH 10-0544B

Het bezwaarschrift moet worden gericht aan Burgemeester en Wethouders van Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht.



Bijlage 1: behorende bij bouwvergunning VTH 10-0544B

Advies aan burgemeester en wethouders betreffende de aanvraag om reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 40 lid 1 van de Woningwet voor het restaureren en uitbreiden van het pand en het bebouwen van het binnenterrein op het perceel gelegen Vrijthof 18 en Papenstraat 2, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie B, nrs.: 3862 en 3863.

1. In haar advies van VTH 10-0084H, d.d. 02/11/2010 heeft de welstandscommissie geadviseerd akkoord te gaan met het bouwplan. Nu het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet kan de gevraagde vergunning verleend worden.
2. De door de aanvrager in zijn aanvraag gegeven raming van de bouwkosten wordt dezerzijds acceptabel geacht. Voorgesteld wordt de bouwkosten vast te stellen op het door de aanvrager geraamde bedrag.
3. Bij het indienen van de aanvraag om bouwvergunning is een verkennend onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem door Aelmans Eco BV overgelegd. Uit de resultaten van het bodemonderzoek bestaat er vanuit milieuhygienisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen verbouwing c.q. uitbreiding van het pand.
4. Zoals blijkt uit de bij de aanvraag overgelegde bescheiden houdt de aanvraag mede een verzoek tot toepassing van het gelijkwaardigheidsbeginsel in. De door aanvrager in het bouwplan voorziene gelijkwaardige oplossingen worden, gelet op de hieraan ten grondslag liggende motivering, dezerzijds als gelijkwaardig beschouwd. De gevraagde vergunning kan verleend worden onder gelijktijdige inwilliging van het door de aanvrager in zijn aanvraag gestelde verzoek om toepassing van het gelijkwaardigheidsbeginsel, een en ander zoals dit blijkt uit de bij deze vergunning behorende gewaarmerkte bescheiden.
5. Het bouwplan is in strijd met de nieuwbouwvoorschriften van het Bouwbesluit. Aangezien het bouwplan de verbouwing van een bestaand bouwwerk betreft, is uw college bevoegd tot het verlenen van ontheffing van de nieuwbouwbepalingen, tot een lager, in het Bouwbesluit, nader aangegeven niveau. Zoals blijkt uit de bij de aanvraag overgelegde bescheiden houdt de aanvraag mede een verzoek in tot het verlenen van ontheffing. Gelet op de door aanvrager gegeven motivering van het verzoek om ontheffing, bestaat geen bezwaar tegen het verlenen van de gevraagde ontheffing. De gevraagde vergunning kan verleend worden onder gelijktijdige inwilliging van het door de aanvrager in zijn aanvraag gestelde verzoek om ontheffing van de nieuwbouwvoorschriften van het Bouwbesluit. De ontheffing wordt verleend tot het niveau zoals dit blijkt uit de bij deze vergunning behorende gewaarmerkte bescheiden.
6. Het bouwplan 'Uitbreiding Museum aan het Vrijthof' past niet volledig binnen het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad-West'; Het pand Vrijthof 18 is hierin bestemd tot "Bijzondere doeleinden" en heeft een dubbelbestemming "Beschermd stadsgezicht". Conform artikel 7 van de voorschriften behorende bij dit plan is aanvullende bebouwing buiten de bestaande bebouwing niet toegestaan, mits van ondergeschikte aard; dit mede vanwege de status van Rijksmonument. Bovendien is de realisering van een (beperkte) horecafunctie niet toegestaan binnen deze bestemming. Het pand Papenstraat 2 heeft in dit plan de bestemming "Centrum". Conform artikel 4,



lid 1, sub a. onder 8 van de voorschriften van dit plan is expliciet opgenomen dat het pand mag worden gebruikt ter uitbreiding van het museum. Echter, het erf mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd. Er is weliswaar een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het verruimen van het hoofdgebouw tot een diepte van 20 meter, maar bij gebruikmaking daarvan ontstaat strijdigheid met het maximaal toegestane bebouwingspercentage;

Projectbesluitprocedure

Op grond van het artikel 3.10, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan een projectbesluit worden genomen ten behoeve van verwezenlijking van een project. De bevoegdheid is toegekend aan de gemeenteraad, tenzij hij deze bevoegdheid heeft gedelegeerd aan ons college.

Delegatiebesluit

De raad van de gemeente Maastricht heeft op 16 december 2008 besloten de bevoegdheid ex artikel 3.10 Wro te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Het besluit is op 18 februari 2008 gepubliceerd in de Maaspost.

Ruimtelijke onderbouwing

Uit artikel 3.10, tweede lid Wro volgt dat het project waarvoor ontheffing wordt verleend, moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De (geactualiseerde) ruimtelijke onderbouwing 'Uitbreiding museum aan het Vrijthof te Maastricht' d.d. 30 november 2010 (inclusief bijlage) maakt als zodanig deel uit van de motivering van het besluit. In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan alle ruimtelijk relevante toetsingscriteria.

Vooroverleg op grond van art. 5.1.1. Bro

Op grond van art. 5.1.1. Bro is het concept-besluit voor advies voorgelegd aan de VROM-inspectie, de Provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas.

Het Waterschap heeft bij schrijven van 31 augustus 2010 aangegeven dat het plan geen of slechts zeer geringe invloed op de waterhuishouding heeft en onder de ondergrens voor de watertoets valt.

De Vrom-inspectie heeft (namens de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) bij schrijven van 6 september 2010 aangegeven dat er in principe geen bezwaar bestaat tegen de voorgenomen bestemmingswijziging behoudens de gevolgen die het plan heeft voor het Rijksmonument en het beschermd stadsgezicht aangaande de gevelwijziging van het Spaans Gouvernement aan het Vrijthof. De ruimtelijke onderbouwing van het plan geeft in dat opzicht aanleiding tot het maken van een aantal kritische opmerkingen.

Volgens de VROM-inspectie wordt in de ruimtelijke onderbouwing nauwelijks ingegaan op de cultuurhistorische waarden van zowel de rijksmonumenten als het beschermd stadsgezicht. Paragraaf 2.7 beperkt zich alleen tot archeologie. Op pagina 12 en pagina 27 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de wijziging van de gevel aan het Vrijthof enigszins verandert en dat er geen sprake is van substantiële verandering van het ruimtelijk beeld. Ik ben die mening echter niet toegedaan.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft in eerder vooroverleg over het plan (in het kader van de monumentenvergunning) en in een schriftelijk préadvies aangegeven dat de gevolgen van de gevelwijziging voor zowel het rijksmonument als beschermd stadsgezicht zodanig zijn dat zij negatief over het plan adviseert. De RCE is voornemens om ook op het formele adviesverzoek, die in het kader van de aanvraag voor een monumentenvergunning thans aan de RCE is voorgelegd, negatief te adviseren.

Daarom reageert de VROM-inspectie in het kader van dit projectbesluit eveneens negatief op met name de voorgenomen gevelwijziging van het plan aan het Vrijthof en het ontbreken van een adequate ruimtelijke onderbouwing van dit aspect m.b.t. het beschermd stadsgezicht.



De provincie Limburg heeft bij schrijven van 21 september 2010 aangegeven dat het ontwerp-projectbesluit geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Zienswijzenprocedure

Burgemeester en wethouders hebben het voornemen tot toepassing van een projectbesluit op grond van artikel 3.10 eerste lid Wro bekend gemaakt op 10 september 2010. In de bekendmaking is vermeld dat met ingang van 13 september 2010 gedurende zes weken kennis kon worden genomen van de ruimtelijke onderbouwing met bijlage en het ontwerp-projectbesluit en de ontwerpbouwvergunning. Voorts is vermeld dat gedurende deze termijn (schriftelijke en mondelinge) zienswijzen kon worden ingediend. De gemeente heeft geen zienswijzen op het ontwerp-projectbesluit ontvangen.

Nu er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpprojectbesluit en de ontwerpbesluit bouwvergunning, kan de gevraagde bouwvergunning en projectbesluit verleend worden.

Uit de bij de aanvraag overgelegde bescheiden blijkt dat overigens voldaan kan worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. Het verlenen van de bouwvergunning ontmoet, rekening houdende met het hiervoor gestelde, geen bezwaar.

Ingeval de aanvraag om bouwvergunning gefaseerd wordt behandeld, worden de later te overleggen gegevens en bescheiden alsnog getoetst op ontvankelijkheid en inhoud. Ook ten aanzien van deze, nog niet getoetste, onderdelen geldt dat er gebouwd moet worden in overeenstemming met de voorschriften van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

Concluderend adviseren wij uw college bijgevoegde vergunning te sanctioneren.

Bijlagen: totaal 26 bijlagen inclusief tekeningen en overige bescheiden.



Bijlage 2: behorende bij bouwvergunning VTH 10-0544B

Voorwaarden bouwvergunning:

1. Met de bouw mag niet worden gestart voordat met team vergunnen van de sector VTH overeenstemming is bereikt omtrent de op het bouwterrein c.q. in de bouwput te treffen voorzieningen ter voorkoming van schade en/of hinder voor de omgeving.
2. Ter nadere goedkeuring dienen bij team vergunnen van de sector VTH installatietekeningen van de aan te brengen brandveiligheidsinstallaties in tweevoud te worden ingediend. Deze bescheiden dienen tenminste drie weken voor uitvoering van de desbetreffende onderdelen te worden ingediend. Met het aanbrengen van deze installaties mag niet worden begonnen vooraleer de genoemde bescheiden door of namens ons college zijn goedgekeurd. De met betrekking tot de hierboven genoemde onderdelen vermelde gegevens op de bij deze bouwvergunning behorende gewaarmerkte tekeningen zijn niet in deze vergunning begrepen.
3. Het bouwterrein moet, vanaf het tijdstip van aanvang van de werkzaamheden en gedurende de bouwtijd, van de openbare weg worden afgescheiden middels een op aanwijzing van team vergunnen van de sector VTH op eigen terrein te plaatsen afrastering met een hoogte van minimaal 2.20 meter, samengesteld uit palen en gaas, systeemhekken o.g. De maaswijdte van het toe te passen gaas mag –in tenminste 1 richting- maximaal 0.10 meter bedragen.
4. De volgende (onderdelen van) bouwwerkzaamheden dienen conform de bouwverordening vooraf gemeld te worden:
 - A. Het bouwtoezicht dient –voor zover het betreft bouwwerken waarvoor bouwvergunning is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de bouwvergunning– tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
 - a. De aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. De aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - c. De aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.
 - B. Het bouwtoezicht dient tenminste drie werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.De bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk geschieden.
5. De volgende (onderdelen van) bouwwerkzaamheden dienen conform de bouwverordening gereed gemeld te worden:
 - A. het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil moet het bouwtoezicht onmiddellijk na die voltooiing in kennis worden gesteld. Deze werkzaamheden mogen niet zonder toestemming van het bouwtoezicht aan het oog worden onttrokken gedurende twee dagen na het tijdstip van kennisgeving. Dit is tevens van toepassing op die onderdelen van het bouwwerk, waarvoor in de aan de bouwvergunning verbonden voorwaarden een plicht tot kennisgeving van voltooiing is bepaald.



B. de beëindiging van de werkzaamheden waarop de bouwvergunning betrekking heeft, wordt uiterlijk op de dag van het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht gemeld. De bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk geschieden.

6. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het totale bouwproces. Indien de verantwoordelijkheid naar bijvoorbeeld de (hoofd)aannemer op de bouw is gemandateerd dient voorafgaand aan de uitvoering schriftelijk (en met wederzijdse akkoordverklaring) bij de gemeente te worden gemeld.
7. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de volgende bescheiden aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - de bouwvergunning;
 - andere vergunningen en ontheffingen;
 - het bouwveiligheidsplan;de aanschrijving ingevolge de Woningwet.
8. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende bescheiden bij team vergunnen van de sector VTH te worden ingediend:
 - het funderingsplan voor het bouwwerk (drievoud)
 - berekening (tweevoud) en tekeningen (drievoud) m.b.t. de draagconstructies
 - tekeningen m.b.t. het aan te brengen (mechanische) ventilatiesysteem (drievoud)
 - een terrein-afwerkingsplan (tweevoud)
 - een terrein-inrichting en -ketenplan (drievoud)

Deze bescheiden dienen 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 begonnen vooraleer de genoemde bescheiden door of namens ons college zijn goedgekeurd.

De met betrekking tot de hierboven genoemde onderdelen vermelde gegevens op de bij deze bouwvergunning behorende gewaarmerkte tekeningen zijn niet in deze vergunning begrepen.



Bijlage 3: behorende bij bouwvergunning VTH 10-0544B

Mededelingen bouwvergunning:

1. U wordt er op geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetaast laat.
2. In verband met de mogelijke aanwezigheid van oudheidkundige monumenten in de bodem is het verboden om graafwerkzaamheden te verrichten zonder melding hiervan te doen. Daartoe dient ten minste vijf werkdagen voor de aanvang van grondwerkzaamheden contact opgenomen te worden met de stadsarcheoloog, sector Cultureel Erfgoed van de afdeling Stedelijke Inrichting van Stadsontwikkeling, Economie en Beheer. (tel. 043-3504575 of 043-3504568).
Tevens is het verplicht om alle oudheidkundige vondsten of merkwaardigheden in de ondergrond, waarvan men redelijkerwijs kan vermoeden dat zij van oudheidkundig of historisch belang kunnen zijn, onmiddellijk na de ontdekking te melden aan de stadsarcheoloog.
De werkzaamheden ter plaatse van de vondst dienen te worden gestaakt totdat de stadsarcheoloog toestemming heeft verleend het werk voort te zetten.
3. Bij de aankoop van hout(producten) moet u letten op het FSC-keurmerk. Dat wil zeggen dat het afkomstig is uit een goed beheerd bos dat voldoet aan alle eisen die het Wereld Natuur Fonds daaraan stelt. Het FSC-keurmerk geef geen oordeel over bijvoorbeeld de kwaliteit van het (eind)product.
4. Er mag geen openbaar terrein in gebruik worden genomen (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.) zonder daartoe toestemming te hebben verkregen. Hiertoe dient contact opgenomen te worden met de afdeling Vergunnen van Stadsontwikkeling, Economie en Beheer, telefoon 043-3504000.
5. Voor de vereiste gebruiksvergunning (brandveiligheid gebruik) dient ruimschoots voor de ingebruikname van de inrichting contact te worden opgenomen met de sector Vergunnen, Toezicht en Handhaven van de dienst Stadsontwikkeling en Grondzaken.
6. Wij wijzen u er met nadruk op dat u op eigen risico handelt, indien u met bouwen start, voordat definitief is komen vast te staan, dat de vergunning in juridische zin niet meer kan worden vernietigd, d.w.z. onherroepelijk is.
7. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 59 van de Woningwet de bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien:
 - a. binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning geen begin met bouwwerkzaamheden is gemaakt;
 - b. tussen het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden deze werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen.