



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Maastricht
T.a.v.
Postbus 1992
6201BZ Maastricht

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon

Datum 16 juni 2021
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Onze referentie
1102664

Olonummer

Bijlagen
0

Gegevens beschermd(e) monument(en)

Naam
Adres Van Hasselkade 16, 17, 18
Postcode/plaats 6211CC Maastricht
Gemeente/provincie Maastricht; Limburg;
Monumentnummer 27087, 27088, 27089

Geacht college,

Op 27 januari 2021 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

In onderstaande motivering licht ik dit nader toe. Vervolgens benoem ik de benodigde aanpassingen in het plan die tot een positief advies kunnen leiden.

Samengevat betreft dit:

Het plan aan te passen en nader uit te werken op de volgende punten:
-de gevelkozijnen in de voorgevel van de Van Hasselkade 18 te behouden
-de dakramen in het zinken dak van de voormalige werkplaats in staande vorm en zo laag mogelijk in het dakvlak te plaatsen.

(Detail-) tekeningen met bijbehorende toelichting te overleggen voor de volgende onderdelen:

-brandwerende voorzieningen van de paneeldeuren, vloeren en de binnenwanden
-plattegronden en doorsnedetekening met volledig ingetekende trappen
-een dakaanzicht

- een situatietekening met belendende panden en ontsluiting met de Raamstraat
- nadere onderbouwing werkzaamheden gevels, zoals reinigen en schilderen
- een ruimtestaat met nadere toelichting van werkzaamheden in het interieur
- nadere onderbouwing vervanging bestaande daken en dakplaten
- nadere onderbouwing van een goed op elkaar afgestemd pakket van isolerende maatregelen voor het hele gebouw.

Ik zie de aangepaste tekeningen en toelichting graag tegemoet zodat ik een aanvullend advies kan uitbrengen.

Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het plan omvat een splitsing en verbouwing van drie belendende panden, ten behoeve van studentenhuisvesting, gelegen aan de Van Hasseltkade 16, 17 en 18 te Maastricht.

Motivering

De aanvraag om vergunning voor het splitsen en verbouwen van de drie panden is op diverse momenten al bij ons in behandeling geweest, onder meer op 8 oktober en 27 november 2020 en begin 2021. Ook heeft tussentijds overleg plaatsgevonden. Op 29 december 2020 zijn aanvullende stukken opgevraagd, welke op 27 januari 2021 zijn ontvangen.

Op 5 maart 2021 is negatief geadviseerd over de vergunningsaanvraag. In technisch opzicht gaven de tekeningen onvoldoende informatie om het behoud van cultuurhistorische waarden te kunnen beoordelen. Ook werd de omgang met diverse historische, waardevolle elementen onvoldoende belicht. Naar aanleiding van dit advies heb ik op 9 april 2021 wederom aanvullende stukken ontvangen.

In dit advies beoordeel ik of in de nieuw aangeleverde stukken voldoende rekening wordt gehouden met de toegeschreven monumentale waarden. Ik behandel achtereenvolgens het exterieur, interieur van de drie panden aan de Van Hasseltkade en tenslotte de voormalige werkplaats aan de achterzijde van de panden, gelegen aan de Raamstraat.

Exterieur

De gevels aan de Van Hasseltkade blijven grotendeels intact. Onder de nok van de voorste dakschilden van de drie panden worden de historische daklichten teruggebracht. Aan de onderzijde van de dakvlakken van de Van Hasseltkade 16 en 17 komen in totaal 4 dakkapellen met zinken zijwangen.

Op de begane grond van de Van Hasseltkade 18 wordt de poort op de begane grond vervangen door twee gevelkozijnen, waarmee de historische situatie van voor 1965 wordt hersteld.

De gevelkozijnen en ramen van de Van Hasseltkade 17 en 18 (op de verdiepingen) worden vervangen en er wordt monumentenglas geplaatst. Ik adviseer om van de Van Hasseltkade 18 wel het kozijnhout te behouden. De kozijnen bevinden zich in redelijke conditie en zijn te herstellen.

De gevelkozijnen met glas in loodramen van de Van Hasseltkade 16 worden gerestaureerd en voorzien van binnenvoorzetramen. Dat is positief.

Voor het herstellen van de kozijnen verwijs ik naar URL 4001 Historisch Timmerwerk (<https://www.stichtingerm.nl/kennis-richtlijnen/url4001>) en voor de

restauratie van het glas in lood naar URL 4002 Glas in lood panelen (<https://www.stichtingerm.nl/kennis-richtlijnen/url4002>).

Op de gevelaanzichten worden verschillende werkzaamheden aangeduid: reinigen en herstellen van stuc en voegwerk, verwijderen van verflagen, het opnieuw schilderen van gevels en het aanbrengen van een kaleillaag. Graag ontvang ik, ter advisering, een nadere onderbouwing en toelichting op deze werkzaamheden, producten en methodiek.

Ik verwijs voor meer informatie ook naar URL 4003 Historisch Metselwerk (<https://www.stichtingerm.nl/kennis-richtlijnen/url4003>), URL 4006 Historisch Voegwerk (<https://www.stichtingerm.nl/kennis-richtlijnen/url4006>) en URL 4009 Historisch Schilderwerk (<https://www.stichtingerm.nl/kennis-richtlijnen/url4009>).

Interieur

Het is positief dat de ruimtelijke structuur van het interieur in grote lijnen behouden en afleesbaar blijft:

- De positie van de moerbalken is per verdieping in beeld gebracht.
- De schouwen in de verschillende vertrekken blijven volledig in zicht.
- De natte cellen en keukenblokken worden reversibel als losse elementen in de ruimten geplaatst en blijven met een maximale hoogte van 2300 mm vrij van de plafonds.

Ik mis echter informatie over de stijgpunten. Dit zijn belangrijke onderdelen van de historische structuur. De locaties van de stijgpunten zijn op de plattegronden en doorsnedetekening globaal aangegeven en niet volledig ingetekend. Graag zie ik, ter advisering, aangepaste tekeningen tegemoet waar de trappen volledig zijn ingetekend.

Over de uit te voeren werkzaamheden in het interieur is ondanks het eerdere verzoek onvoldoende inhoudelijke of technische informatie aangeleverd. Ook ontbreekt, behoudens in het bouwhistorisch rapport, duidelijk beeldmateriaal van het interieur. Ik adviseer de bestaande en nieuwe situatie van het interieur goed te documenteren en ontvang, ter advisering graag een ruimtestaat.

Nieuwe principedetails zijn aangeleverd van het brandwerend maken van moerbalken, vloeren en binnendeurzijnen. De detailtekeningen geven meer inzicht, maar de informatie blijft marginaal om te kunnen beoordelen of hierdoor monumentale waarden verdwijnen. In de nieuwe stukken is niet aangegeven op welke wijze de paneeldeuren, trappen en binnenwanden brandwerend worden gemaakt. Graag ontvang ik, ter advisering de aanvullende principedetails en nadere informatie.

Uit de stukken komt naar voren dat de dakbedekking vervangen gaat worden. De bestaande isolerende dakplaten worden vervangen voor geïsoleerde zelfdragende dakplaten met aan de onderzijde blanke triplexplaten.

Een tekening van het dakaanzicht ontbreekt. Graag ontvang ik een nadere onderbouwing van de gemaakte keuze tot vervanging van het dak en de bestaande dakplaten evenals een dakaanzicht.

De daken en de gevelkozijnen worden geïsoleerd. Het best isolerende resultaat wordt verkregen door een goed op elkaar afgestemd pakket van maatregelen te treffen voor het hele gebouw. Als alleen het dak en de gevelkozijnen geïsoleerd worden, of op de verkeerde wijze, dan kan de balans in de huishouding van

warmte en vocht in een gebouw ernstig verstoord raken. Informatie over isolatie **is te vinden in de groene gids "na-isoleren van historische woonhuizen"** van de RCE,
<https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/duurzaamheid/documenten/publicaties/2019/01/01/isolatie-van-historische-gebouwen>

Werkplaats

In de achtertuinen van de drie panden wordt een buitenruimte met fietsenbergingen gecreëerd en bevindt zich de voormalige werkplaats, gelegen aan de Raamstraat met hierin twee appartementen. De appartementen in de voormalige werkplaats en de fietsenberging worden via de Raamstraat ontsloten. De bakstenen voorgevel aan de Raamstraat behoudt met een loopdeur en grote pui de oorspronkelijke indeling. In het nieuwe zinken dak worden 5 dakramen geplaatst. Ik adviseer de dakramen in staande positie en zo laag mogelijk in het dakvlak te plaatsen.

Een goede situatietekening met daarop duidelijk aangegeven de belendingen, de werkplaats en de toegang vanuit de Raamstraat ontbreekt. Graag ontvang ik een situatietekening.

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij **'Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten'** op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl

Afschrift en tekeningen

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de minister van OCW, via het Omgevingsloket online of omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

adviseur architectuurhistorie