



Verzonden:
24 juni 2026

Besluit van Burgemeester en wethouders van Maastricht

Omgevingsvergunning

Aanvrager: Vroendaal B.V.
[REDACTED]
Hoogbrugstraat 72A
6221 CS MAASTRICHT

Locatie: Rijksweg 45C en Bunderbosch 10 A01 t/m A16, B01 t/m
B17 C01 t/m C10, Bunderbosch 20 A01 t/m A07, B01 t/m
B08 C01 t/m C06 en Bunderbosch 30 te Maastricht

Omschrijving: het realiseren van 43 koop, 21 sociale
huurappartementen en 2 grondgebonden woningen

Uw DSO-nummer: 2025061601410

Onze referentie: Z2025-00004367
Datum: 17 juni 2026

Aantal bijlagen: 105



DATUM

17 juni 2026

Inhoudsopgave

Besluit	4
Aanvraag	4
Besluit	5
Beroepschrift en voorlopige voorziening	6
Procedure Omgevingsvergunning	8
Gegevens aanvrager	8
Projectbeschrijving	8
Controle van de aanvraag en opschorten beslistermijn	8
Hoe de beschikking tot stand kwam	8
Adviezen en advies met instemming	8
Overwegingen	9
Bouwactiviteit (Omgevingsplan) (artikel 5.1, lid 1, onder a, Omgevingswet)	9
Een omgevingsplanactiviteit: het uitvoeren van een werk (geen bouwwerk) of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat in het omgevingsplan is bepaald.	11
Het kappen van een boom/bomen	12
Een uitweg maken of veranderen	14
Bouwactiviteit (Technisch) (artikel 5.1, lid 2, onder a, Omgevingswet)	16

PAGINA

2 van 33



DATUM

17 juni 2026

Voorschriften.....	17
Bouwactiviteit (Omgevingsplan) (artikel 5.1, lid 1, onder a, Omgevingswet)	17
Een omgevingsplanactiviteit: het uitvoeren van een werk (geen bouwwerk) of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat in het omgevingsplan is bepaald	20
Het kappen van een boom/bomen	22
Een uitweg maken of veranderen	23
Bouwactiviteit (Technisch) (artikel 5.1, lid 2, onder a, Omgevingswet).....	25
Aanbevelingen.....	28
Bouwactiviteit (Omgevingsplan) (artikel 5.1, lid 1, onder a, Omgevingswet)	28
Een omgevingsplanactiviteit: het uitvoeren van een werk (geen bouwwerk) of werkzaamheden, in gevallen waarin dat in het omgevingsplan is bepaald.....	30
Het kappen van een boom/bomen	31
Een uitweg maken of veranderen	32
Bouwactiviteit (Technisch) (artikel 5.1, lid 2, onder a, Omgevingswet).....	33

PAGINA

3 van 33



DATUM

17 juni 2026

Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 16 juni 2025 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Vroendaal B.V.. Het gaat om het realiseren 43 koop, 21 sociale huurappartementen en 2 grondgebonden woningen aan Rijksweg 45C en Bunderbosch 10 A01 t/m A16, B01 t/m B17 C01 t/m C10, Bunderbosch 20 A01 t/m A07, B01 t/m B08 C01 t/m C06 en Bunderbosch 30 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2025-00004367

Burgemeester en wethouders van Maastricht zijn van plan om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Ze hebben dit voornemen kenbaar gemaakt op 25 november 2025 via een ontwerpbesluit. Dit besluit met bijbehorende stukken lag van 5 december 2025 6 weken ter inzage. Iedereen kon tijdens die inzageperiode zijn mening hierover geven door zienswijzen in te dienen. Gedurende deze periode zijn tevens een aantal pro-forma zienswijzen ontvangen. Aan indieners daarvan is een aanvullende termijn van 4 weken gesteld.

Binnen deze termijn zijn zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is in essentie niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. Wel hebben de zienswijzen aanleiding gegeven tot een nadere onderbouwing, een aanvulling van de stukken en een aanpassing van de aan de vergunning verbonden voorwaarden, te weten:

- De onderbouwing van de activiteit *“bouwactiviteit (omgevingsplanactiviteit)”* is aangevuld door het toevoegen van de beoordeling van de overgelegde bodemonderzoeken;
- De onderbouwing van de activiteit *“kappen van houtopstand”* is aangevuld met de resultaten van het uitgevoerde ecologisch onderzoek;
- De onderbouwing van de activiteit *“het aanleggen of wijzigen van een uitrit”* is aangevuld, specifiek ten behoeve van de uitrit behorende bij de woning aan de Rijksweg;
- Het voorschrift behorende bij de activiteit *kappen van houtopstand* is aangepast;
- De aanbevelingen in het kader van de meldplicht voor de milieubelastende activiteit *“Saneren van de bodem”* zijn aangevuld;
- De memo *Onderbouwing verkeerskundige aspecten t.b.v. de woningbouwontwikkeling Vroendaal te Maastricht* (kenmerk CA230025.067.M01.v1.5 d.d. 14 oktober 2025) is aangevuld door versie 1.7, welke nu onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- De Zonnestudie Vroendaal, Maastricht d.d. 11 februari 2025 is bijgevoegd aan de bijlagen, welke nu onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- De tekeningen van het “Landschap” LA 2, 4, 6 en 8 zijn herzien door een geactualiseerde versie;
- De AERIUS-berekening is geactualiseerd op basis van de op dit moment voorgeschreven versie van de AERIUS Calculator (versie 2025.3), *Actualisatie Aeriusberekening d.d. 18 mei 2026* is bijgevoegd aan de bijlagen, welke nu onderdeel uitmaakt van dit besluit.

De ingediende zienswijzen inzake het TAM-IMRO-besluit en de omgevingsvergunning zijn betrokken bij de besluitvorming en verwerkt in de zienswijzenrapportage, die als bijlage bij dit besluit is opgenomen.



DATUM

17 juni 2026

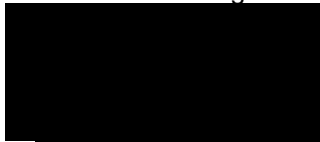
Besluit

Burgemeester en wethouders van Maastricht besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen (waaronder voorschriften) deel uitmaken van dit besluit. Dit besluit is genomen op basis van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht.

De volgende activiteit(en) wordt/worden verleend:

- Bouwactiviteit (Omgevingsplan)
- Kappen van houtopstand
- Het aanleggen of veranderen van een uitrit
- Technische bouwactiviteit
- Werk, niet zijnde bouwwerk/werkzaamheid uitvoeren

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,



Vergunner Gebouwde Omgeving



DATUM

17 juni 2026

Beroepschrift

Deze vergunning treedt pas vier weken na bekendmaking van het besluit in werking.

Op grond van het door de gemeenteraad op 25 maart 2025 genomen coördinatiebesluit worden in deze procedure de omgevingsvergunning en het TAM IMRO plan Woningbouw Vroendaal gecoördineerd in procedure gebracht. Dit betekent dat er slechts één gebundelde beroepsgang tegen de gecoördineerde besluiten bestaat.

Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u als:

- belanghebbenden;
- niet belanghebbenden mits zij vooraf tijdig een zienswijze hebben ingediend;
- Niet-belanghebbenden die geen tijdige zienswijze naar voren hebben gebracht over het besluitonderdeel waartegen het beroep zich richt, maar aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze naar voren hebben gebracht
- een ieder tegen de gewijzigde vaststelling van het plan en de wijzigingen in de omgevingsvergunning;

een beroepschrift indienen. Dit kan de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd. Zie artikel 6:8, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht. U heeft hiervoor 6 weken de tijd.

Zorg dat u het beroepschrift ondertekent en dat u minstens de volgende zaken vermeldt:

- de naam en het adres van de indiener
- de datum waarop u het beroepschrift indient
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep gericht is
- waarom u het beroepschrift indient.

Stuur het beroepschrift naar de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Bij de Raad van State kunt u ook digitaal een beroep instellen of een verzoek indienen. Dit kan via <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/>. Op de website leest u hoe.

U betaalt griffierecht voor het indienen van een beroepschrift.



DATUM

17 juni 2026

Voorlopige voorziening

De wijziging van het TAM IMRO omgevingsplan treedt al voor het einde van de beroepstermijn in werking. Op grond van artikel 16.78 Omgevingswet is dat 4 weken na de dag van bekendmaking. Deze 4-wekentermijn is voor belanghebbenden die beroep instellen belangrijk als zij willen voorkomen dat de wijziging van het omgevingsplan in werking treedt.

Belanghebbenden die willen voorkomen dat de gecoördineerde besluiten in werking treden en er daardoor onomkeerbare gevolgen ontstaan (bijvoorbeeld dat er wordt gebouwd), moeten binnen 4 weken:

- beroep instellen bij de ABRvS, én
- een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de ABRvS vragen.

Zijn deze 4 weken verstreken? Dan kan als er tijdig beroep is ingesteld, nog steeds een verzoek om voorlopige voorziening worden gevraagd. Maar dan kan daarmee (meestal) niet meer worden voorkomen dat de wijziging van het omgevingsplan in werking treedt.

Het doen van een verzoek om voorlopige voorziening heeft geen automatisch schorsende werking. Dat gebeurt pas als de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening geheel of gedeeltelijk toewijst.



DATUM

17 juni 2026

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning is op 16 juni 2025 ingediend door Vroendaal B.V..

Projectbeschrijving

Het project waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het realiseren van 43 koop, 21 sociale huurappartementen en 2 grondgebonden woningen. Gelet op deze omschrijving wordt de omgevingsvergunning aangevraagd voor deze in de Omgevingswet omschreven activiteit(en):

- Bouwactiviteit (Omgevingsplan)
- Kappen van houtopstand
- Het aanleggen of veranderen van een uitrit
- Technische bouwactiviteit
- Werk, niet zijnde bouwwerk/werkzaamheid uitvoeren

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 Omgevingsregeling. 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 28 juli 2025. 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.

- Bouwactiviteit (Omgevingsplan)
- Kappen van houtopstand
- Het aanleggen of veranderen van een uitrit
- Technische bouwactiviteit
- Werk, niet zijnde bouwwerk/werkzaamheid uitvoeren

Hoe de beschikking tot stand kwam

De beschikking is in combinatie met het TAM-Omgevingsplan Woningbouw Vroendaal Gemeente Maastricht, college besluit d.d. 16 juni 2026 voorbereid conform de procedure als bedoeld in artikel 16.7 van de Omgevingswet, Coördinatiebesluit woningbouw Rijksweg Vroendaal, d.d. 25 maart 2025.

Adviezen en advies met instemming

In de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit worden bestuursorganen of instanties aangewezen als adviseur om hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid. Zie artikel 16.15 en 16.15a van de Omgevingswet. Wij hebben voor deze aanvraag advies gevraagd aan:

- de gemeentelijke adviescommissie.



DATUM

17 juni 2026

Overwegingen

Bouwactiviteit (Omgevingsplan) (artikel 5.1, lid 1, onder a, Omgevingswet)

De aanvraag gaat over een bouwactiviteit in artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet. Als een bouwactiviteit niet voldoet aan de beoordelingsregels in afdeling 8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, moet de omgevingsvergunning op dit onderdeel worden geweigerd.

Toetsing

Omgevingsplan

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het gewijzigde TAM-Omgevingsplan Woningbouw Vroendaal Gemeente Maastricht, college besluit d.d. 16 juni 2026 als beoordelingskader, conform artikel 16.14a van de Omgevingswet en het voormalige facetbestemmingsplannen Parkeren, Woningsplitsing en woningomzetting, Short Stay, Cultuurhistorie en Flitsbezorgers die onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan gemeente Maastricht. De aangevraagde bouwactiviteit is in overeenstemming met dit gewijzigde TAM-Omgevingsplan en de voormalige facetbestemmingsplannen.

Redelijke eisen van welstand

Volgens artikel 22.29 van het Invoeringsbesluit Omgevingswet is de adviesaanvraag, op 2-9-2025 en 27-10-2025, voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie. In haar advies van 27-10-2025 adviseert zij het volgende, het advies van 2-9-2025 is bijgevoegd aan de bijlagen van deze omgevingsvergunning:

Het advies is gebaseerd op de actuele welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente van februari 2018. Het plan ligt binnen het gebied 5.3 Zuidoost en hoort tot het bebouwingstype H3 Gemengde bebouwing.

Het advies is gebaseerd op de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria en de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype.

Het voorstel betreft het realiseren van nieuwbouw van appartementen en woningen.

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerper van het plan.

De commissie heeft kennisgenomen van de volgende punten die zijn aangepast:

- Het ontwerp van de entrees. Deze zijn transparanter geworden dan het voorgaande voorstel - akkoord
- De hwa's van de balkons zijn opgelost als spuwiers in de betonplaat - akkoord
- De afmetingen van alle balusters zijn gelijk – akkoord

Ten laatste vraagt de commissie om op locatie een mock-up van de gevel in ware schaal te plaatsen om de toe te passen kleuren en materialen in samenhang te kunnen beoordelen. Wanneer de mock-ups geheel klaar zijn en akkoord bevonden door de architect, nodigt initiatiefnemer c.q. de ontwerpteams de commissie uit voor beoordeling in het werk. Beoordeling van de mock-up dient ruim voordat de productie start plaats te vinden, zodat eventuele wijzigingen/aanpassingen kunnen worden doorgevoerd.



DATUM

17 juni 2026

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel voor het realiseren van nieuwbouw van appartementen en woningen aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat de mock-up ter beoordeling wordt opgezet zoals in het advies omschreven.

Bodem

Op basis van de resultaten van de aangeleverde bodemonderzoeken (bodemonderzoek (Geonius Milieu B.V., Verkennend, aanvullend bodem- en nader asbest onderzoek Vroendaal te Maastricht, kenmerk MC210840.R02 V2.0, d.d. 23 april 2025) blijkt dat sprake is van een overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem (Wtkb) voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, zodat een verplichting geldt om een sanering uit te voeren of beschermende maatregelen te treffen.

Een sanerende of andere beschermende maatregel is in ieder geval een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Bij overschrijding van de Wtkb dienen overeenkomstig artikel 22.29 van het Omgevingsplan gemeente Maastricht, gegevens en bescheiden aangereikt te worden die aannemelijk maken dat sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen. De initiatiefnemer heeft dit in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Aan een omgevingsvergunning wordt conform artikel 22.31 van het Omgevingsplan gemeente Maastricht het voorschrift verbonden dat het gebouw, of een gedeelte daarvan, wordt alleen in gebruik genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er een of meer sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen als bedoeld in artikel 22.29 van het Omgevingsplan gemeente Maastricht.

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



DATUM

17 juni 2026

Een omgevingsplanactiviteit: het uitvoeren van een werk (geen bouwwerk) of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat in het omgevingsplan is bepaald.

De aanvraag gaat over het uitvoeren van een werk (geen bouwwerk) of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat in het omgevingsplan is bepaald.

Toetsing

Als de aangevraagde aanlegactiviteit niet in strijd is met de regels die daarvoor in het Omgevingsplan gemeente Maastricht zijn gesteld, moet de omgevingsvergunning worden verleend. In dit geval is geen sprake van een strijdige situatie zodat de omgevingsvergunning voor het aanleggen van een werk kan worden verleend.

Het wettelijk 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 Omgevingsvisie 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, in een eindrapportage te presenteren en documentatie en vondsten aan te leveren bij het gemeentelijke depot voor bodemvondsten.

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszones A en C. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie (zone A). Binnen zone C geldt een ondergrens voor het oppervlak van de planlocatie van 2500 m² voor de onderzoeksplicht van toepassing is.

Gezien de omvang van de planlocatie en de aard van de voorgenomen werkzaamheden is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de grondroerende werkzaamheden noodzakelijk. Dit zal in eerste instantie de vorm hebben van een archeologische begeleiding van de saneringswerkzaamheden en proefsleuvenonderzoek binnen de planlocatie. Het uitvoeren van een dergelijk archeologisch onderzoek dient te geschieden op basis van het door de gemeente opgesteld Programma van Eisen (legesplichtig). De beoordeling van de rapportages die voortkomen uit het archeologisch onderzoek is eveneens legesplichtig.



DATUM

17 juni 2026

Het kappen van een boom/bomen

De aanvraag gaat over het vellen van een houtopstand (kappen van bomen) als in artikel 2, lid 1 van de Bomenverordening Maastricht 2000 (hierna: Bomenverordening).

Volgens artikel 5 van de Bomenverordening kan de gevraagde omgevingsvergunning worden geweigerd in het belang van onder meer:

- natuur- en milieuwaarden
- landschappelijke waarden
- cultuurhistorische waarden
- waarden van stads- en dorpsschoon
- waarden voor recreatie en leefbaarheid
- de specifieke boomwaarde

Toetsing

De aangevraagde kapactiviteit voor de 32 bomen en 3-tal struwelen gaat niet (dermate) in tegen de in artikel 5 Bomenverordening genoemde waarden dat de aanvraag geweigerd moet worden, om de volgende redenen.

Geadviseerd wordt om voor de 32 bomen en de 3-tal struwelen een kapvergunning te verlenen en de vier essen aan het Ravensbosch dienen te worden behouden, zoals is opgenomen in de tekening Maastricht, Vroendaal – Rijksweg - Bomeninventarisatie & aanplant, projectnummer NL MA-23.10.04 d.d. 6 februari 2026.

De vier essen aan het Ravensbosch in de eerder ingediende bomeninventarisatie zijn technisch beoordeeld door de toezichthouder bomen bij Stadsbeheer. Geconstateerd is dat de bomen eenzijdig zijn ontwikkeld als gevolg van lichtgebrek. Dit vormt echter geen reden om de bomen te kappen.

Geadviseerd wordt daarom om voor de vier smalbladige essen (*Fraxinus angustifolia* 'Raywood') geen kapvergunning te verlenen en deze bomen te behouden.

De compensatie voor de te verwijderen struwelen zijn afgestemd met de medewerkers van openbare ruimte, GNL en opgenomen in het nieuwe groenontwerp. Hierin zijn tevens de nieuwe bomen (herplantplicht) ter compensatie in opgenomen.

Uit ecologisch onderzoek van Ecolybrum, Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Percelen Rijksweg 39 en 45, te Maastricht (kenmerk: 23-1431-ACT d.d. 8 januari 2025), is gebleken dat geen sprake is van aanwezige beschermde natuurwaarden. De ingreeplocatie vormt geen geschikt broedbiotoop voor vogels, beschikt niet over vaste rust- en verblijfplaatsen, foerageergebieden of vliegroutes van vleermuizen en biedt geen geschikt habitat voor andere beschermde soorten. Negatieve effecten op beschermde soorten zijn uitgesloten.



DATUM

17 juni 2026

Kapwerkzaamheden tijdens het broedseizoen zijn uitsluitend toegestaan indien vooraf, op basis van ecologisch onderzoek, is vastgesteld dat geen ecologische waarden worden geschaad. Bij voorkeur wordt er dan ook niet gekapt in het broedseizoen (tussen 15 maart en 15 juli).

Tijdens de bouwwerkzaamheden dienen de te handhaven bomen beschermd te worden met bouwhekken. Daarnaast mogen er geen bouwmaterialen onder de boomkroon worden opgeslagen. Voor de juiste beschermingsmaatregelen verwijzen wij naar de poster “Werken rond bomen” van het Norminstituut Bomen. Deze poster is bijgevoegd aan de bijlagen van deze omgevingsvergunning.

Daarom kan de omgevingsvergunning voor het aspect ‘vellen’ onder voorschriften worden verleend.

PAGINA

13 van 33



DATUM

17 juni 2026

Een uitweg maken of veranderen

De aanvraag gaat over het maken of veranderen van een uitweg als in artikel 2.3 van de Verordening fysieke leefomgeving gemeente Maastricht (hierna: de Verordening fysieke leefomgeving).

Volgens artikel 2.3 van de Verordening fysieke leefomgeving kan de gevraagde omgevingsvergunning worden geweigerd in het belang van:

- de bruikbaarheid van de weg
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente

Toetsing

De aangevraagde uitwegactiviteit gaat niet tegen artikel 2.3 van de Verordening fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van Vroendaal worden drie nieuwe inritten gerealiseerd en een nieuwe aansluiting op het fietspad. Vanuit het oogpunt van mobiliteit en openbare ruimte kan aan dit plan medewerking worden verleend.

Inritten aan de Rijksweg

Aan de Rijksweg, een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/uur, worden twee inritten voorzien:

- Inrit voor bouwdeel B: Ten aanzien van de inrit van bouwdeel B is een aanvullend verkeersveiligheidsonderzoek uitgevoerd, vanwege de ligging in de directe nabijheid van het kruispunt met de Oeslingerbaan, binnen de invloedssfeer van de linksafstrook. Deze situering brengt een verhoogde verkeerscomplexiteit met zich mee door conflicterende verkeersbewegingen.

In combinatie met de relatief grotere verkeer aantrekkende werking van bouwdeel B bestaat het risico op een onevenredige aantasting van het veilig en doelmatig gebruik van de weg. Om die reden is de verkeersveiligheid van deze inrit nader onderzocht.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen verkeerskundige problemen te verwachten zijn. De aanleg van deze inrit heeft geen negatieve invloed op de veiligheid en bruikbaarheid van de Rijksweg.

- Inrit voor twee woningen aan de Rijksweg:
De inrit van bouwdeel C is gesitueerd op voldoende afstand van de linksafstrook van het kruispunt en ontsluit twee woningen met een beperkte verkeersgeneratie.

De inrit is vergelijkbaar met de bestaande inritten van aangrenzende woningen langs de Rijksweg en past binnen het bestaande wegbeeld.

Gelet op de situering en de beperkte verkeersbewegingen leidt de inrit niet tot een onevenredige aantasting van de bruikbaarheid en veilig gebruik van de weg.

De inrit voldoet aan de geldende richtlijnen en heeft geen negatieve invloed op de veiligheid en bruikbaarheid van de Rijksweg.



DATUM

17 juni 2026

Inrit aan de Bunderbosch

De inrit voor bouwdeel A wordt gerealiseerd aan de Bunderbosch, een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze weg heeft als primaire functie het ontsluiten van percelen en woningen.

De Bunderbosch is ingericht als éénrichtingsstraat. Ter ondersteuning van een evenwichtige verkeersverdeling worden aanvullende maatregelen getroffen, zodat aan- en afrijdend verkeer verschillende routes volgt. De realisatie van de inrit draagt bij aan een logische verkeersstructuur en doet geen afbreuk aan de veiligheid en bruikbaarheid van de weg.

Aansluiting op het Ravensboschpad

Tot slot wordt een nieuwe aansluiting gerealiseerd op het Ravensboschpad. Ook deze aansluiting voldoet aan de eisen en heeft geen negatieve gevolgen voor de veiligheid en de bruikbaarheid van de weg.

Daarom kan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'uitweg' onder voorschriften worden verleend.



DATUM

17 juni 2026

Bouwactiviteit (Technisch) (artikel 5.1, lid 2, onder a, Omgevingswet)

De aanvraag gaat over een technische bouwactiviteit. Als een technische bouwactiviteit niet voldoet aan de beoordelingsregels in afdeling 8.3 van het Besluit kwaliteit Leefomgeving, moet de omgevingsvergunning op dit onderdeel worden geweigerd.

De technische bouwactiviteit moet voldoen aan de volgende aspecten uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl):

- de regels voor nieuwbouw in hoofdstuk 4 van het Bbl
- de regels over bouw- en sloopwerkzaamheden in afdeling 7.1 van het Bbl
- de regels over verbouw, verplaatsing en wijziging van een gebruiksfunctie van een bouwwerk in hoofdstuk 5 van het Bbl
- maatwerkregels over de technische bouwactiviteit in het omgevingsplan

Toetsing

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daaruit blijkt dat de aanvraag voldoet aan de eisen daarin.

Hoofddraagconstructie

Wij hebben de volgende stukken van de hoofddraagconstructie van de twee appartementen complexen:

- Stat. berek. 20230834-080-A-RA-501 versie B, d.d. 13-12-2024 [1];
- Stat. berek. 20230834-080-B1-RA-501 versie B, d.d. 13-12-2024 [2];

op hoofdlijnen gecontroleerd en akkoord onder voorwaarde. Dat de uitgewerkte constructieberekeningen en -tekeningen 3 weken voor uitvoeren bij het team Vergunnen (Veiligheid en Leefbaarheid) worden ingediend voor goedkeuring.

Wet kwaliteitsborging

De twee grondgebonden woningen in plandeel C vallen onder gevolgklasse 1, conform artikel 2.17, lid 3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor deze bouwactiviteit is geen preventieve toets via een omgevingsvergunning vereist, zoals bepaald in artikel 2.27, lid 1, onder a.

De technische bouwactiviteit voor bouwwerken in gevolgklasse 1 is wél meldingsplichtig. Deze meldingsplicht bestaat uit een bouwmelding (artikel 2.18 Bbl) en een gereedmelding (artikel 2.21 Bbl).

Daarnaast valt de technische bouwactiviteit onder de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, waarbij een kwaliteitsborger verantwoordelijk is voor het toezicht op de uitvoering.

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



DATUM

17 juni 2026

Voorschriften

Bouwactiviteit (Omgevingsplan) (artikel 5.1, lid 1, onder a, Omgevingswet)

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 Z2025-00004367 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 Z2025-00004367 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:
 - de omgevingsvergunning
 - andere toestemmingen
 - het bouwveiligheidsplan
 - een (voorgenomen) besluit artikel 13a en 14, lid 2, sub b van de Woningwet, of een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.
6. U bent verplicht de verkeersmaatregelen en verkeerscirculatieplan voor de werkzaamheden ten minste 6 weken van tevoren ter goedkeuring aan te leveren. Dat kunt u doen door een e-mail te sturen naar vkm@maastricht.nl en u krijgt bericht zodra wij uw verkeersmaatregelentekening en verkeerscirculatieplan goedkeuren.

Zodra u de goedkeuring heeft ontvangen op de verkeersmaatregelen en verkeerscirculatieplan, kunt u ook de obstakelvergunning aanvragen. Voor verdere informatie zie "Aanbevelingen".
7. Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze gebeuren, volgens het BBL. Publicaties van de arbeidsinspectie die van toepassing zijn, moeten in acht worden genomen. Aanwijzingen die door de inspecteurs of handhavers van het team ITH Gebouwde Omgeving (Veiligheid en Leefbaarheid), 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.



DATUM

17 juni 2026

8. Het wettelijk 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 Omgevingsvisie 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, in een eindrapportage te presenteren en documentatie en vondsten aan te leveren bij het gemeentelijke depot voor bodemvondsten.
9. De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszones A en C. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie (zone A). Binnen zone C geldt een ondergrens voor het oppervlak van de planlocatie van 2500 m² voor de onderzoeksplicht van toepassing is.
10. Gezien de omvang van de planlocatie en de aard van de voorgenomen werkzaamheden is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de grondroerende werkzaamheden noodzakelijk. Dit zal in eerste instantie de vorm hebben van een archeologische begeleiding van de saneringswerkzaamheden en proefsleuvenonderzoek binnen de overige planlocatie. Het uitvoeren van een dergelijk archeologisch onderzoek dient te geschieden op basis van het door de gemeente opgesteld Programma van Eisen (legesplichtig). De beoordeling van de rapportages die voortkomen uit het archeologisch onderzoek is eveneens legesplichtig.
11. De werkzaamheden mogen pas starten als met team Vergunnen (Veiligheid en Leefbaarheid) overeenstemming is bereikt over de voorzieningen op het werkterrein en in de bouwput om schade en hinder voor de omgeving te voorkomen.
12. Het werkterrein moet vanaf de start en tijdens de werkzaamheden van de openbare weg worden afgescheiden. Dit door, op aanwijzing van het team Vergunnen (Veiligheid en Leefbaarheid), 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.
13. Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, mag - onverminderd wat in de voorwaarden daarvan bepaald is - niet worden begonnen voor er door of namens het bevoegd gezag indien nodig:
 - het straatpeil is aangegeven
 - het bouwpeil is aangegeven
 - de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezetHet uitzetten van de maatvoering moet gebeuren door de inspecteur Gebouwde Omgeving.

PAGINA

18 van 33



DATUM

17 juni 2026

14. De volgende documenten moeten bij het team Vergunnen (Veiligheid en Leefbaarheid) worden ingediend voor goedkeuring:
- Uitgewerkte constructieberekeningen en -tekeningen;

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.

15. De Welstands- en monumentencommissie heeft als voorwaarden dat op locatie een mock-up van de gevel in ware schaal te plaatsen om de toe te passen kleuren en materialen in samenhang te kunnen beoordelen. Wanneer de mock-ups geheel klaar zijn en akkoord bevonden door de architect, nodigt initiatiefnemer c.q. de ontwerpteams de commissie uit voor beoordeling in het werk. Beoordeling van de mock-up dient ruim voordat de productie start plaats te vinden, zodat eventuele wijzigingen/aanpassingen kunnen worden doorgevoerd.
16. De nieuwbouw van appartementen en woningen worden alleen in gebruik genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er een of meer sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen als bedoeld in artikel 22.29 van het Omgevingsplan gemeente Maastricht.
17. Tijdens de bouwwerkzaamheden dienen de te handhaven bomen beschermd te worden met bouwhekken. Daarnaast mogen er geen bouwmaterialen onder de boomkroon worden opgeslagen. Voor de juiste beschermingsmaatregelen verwijzen wij naar de poster “Werken rond bomen” van het Norminstituut Bomen. Deze poster is bijgevoegd aan de bijlagen van deze omgevingsvergunning.



DATUM

17 juni 2026

Een omgevingsplanactiviteit: het uitvoeren van een werk (geen bouwwerk) of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat in het omgevingsplan is bepaald

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 Z2025-00004367 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 Z2025-00004367 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. 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:
 - de omgevingsvergunning
 - andere toestemmingen
 - het bouwveiligheidsplan
 - een (voorgenomen) besluit artikel 13a en 14, lid 2, sub b van de Woningwet, of een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.
6. U bent verplicht de verkeersmaatregelen en verkeerscirculatieplan voor de werkzaamheden ten minste 6 weken van tevoren ter goedkeuring aan te leveren. Dat kunt u doen door een e-mail te sturen naar vkm@maastricht.nl en u krijgt bericht zodra wij uw verkeersmaatregelentekening en verkeerscirculatieplan goedkeuren.

Zodra u de goedgekeurd heeft ontvangen op de verkeersmaatregelen en verkeerscirculatieplan, kunt u ook de obstakelvergunning aanvragen. Voor verdere informatie zie "Aanbevelingen".
7. 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 toezichthouders of handhavers van het team Vergunnen (Veiligheid en Leefbaarheid), 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.



DATUM

17 juni 2026

8. Het wettelijk 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 Omgevingsvisie 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, in een eindrapportage te presenteren en documentatie en vondsten aan te leveren bij het gemeentelijke depot voor bodemvondsten.
9. De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszones A en C. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie (zone A). Binnen zone C geldt een ondergrens voor het oppervlak van de planlocatie van 2500 m² voor de onderzoeksplicht van toepassing is.
10. Gezien de omvang van de planlocatie en de aard van de voorgenomen werkzaamheden is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de grondroerende werkzaamheden noodzakelijk. Dit zal in eerste instantie de vorm hebben van een archeologische begeleiding van de saneringswerkzaamheden en proefsleuvenonderzoek binnen de overige planlocatie. Het uitvoeren van een dergelijk archeologisch onderzoek dient te geschieden op basis van het door de gemeente opgesteld Programma van Eisen (legesplichtig). De beoordeling van de rapportages die voortkomen uit het archeologisch onderzoek is eveneens legesplichtig.
11. Tijdens de bouwwerkzaamheden dienen de te handhaven bomen beschermd te worden met bouwhekken. Daarnaast mogen er geen bouwmaterialen onder de boomkroon worden opgeslagen. Voor de juiste beschermingsmaatregelen verwijzen wij naar de poster "Werken rond bomen" van het Norminstituut Bomen. Deze poster is bijgevoegd aan de bijlagen van deze omgevingsvergunning.

PAGINA

21 van 33



DATUM

17 juni 2026

Het kappen van een boom/bomen

1. U bent verplicht een herplant uit te voeren. De herplant dient te worden uitgevoerd in het eerste plantseizoen nadat de bouwwerkzaamheden op de afzonderlijke herplantlocaties van de te planten bomen dit toelaten, doch dient volledig te worden voltooid, uiterlijk in het eerste plantseizoen na oplevering van het woongebouw resp. de grondgebonden woningen. Aan de volledige herplantplicht is eerst voldaan indien het aantal te planten bomen in de tekening “Maastricht, Vroendaal – Rijksweg - Bomeninventarisatie & aanplant, projectnummer NL MA-23.10.04 d.d. 6 februari 2026”, zoals opgenomen als bijlage van deze omgevingsvergunning, is herplant.
2. 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 Z2025-00004367 en het adres van de werkzaamheden.
3. U bent verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit moet u uiterlijk 5 werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk doorgeven. 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 (Z2025-00004367 en het adres van de werkzaamheden.
4. De kapwerkzaamheden mogen geen onevenredige hinder (geluid-/stofoverlast) voor de omgeving veroorzaken.
5. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
6. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden aanwezig zijn en op verzoek aan de inspecteur Gebouwde Omgeving ter inzage worden gegeven:
 - de omgevingsvergunning
 - overige toestemmingen
7. Van de omgevingsvergunning voor het kappen van bomen mag alleen gebruik worden gemaakt indien de relevante bepalingen uit de Omgevingswet en de daaruit voortvloeiende regelgeving omtrent flora en fauna wordt gerespecteerd. Volgens deze wet mogen onder andere beschermde inheemse diersoorten (zoals vogels en vleermuizen), hun nesten, rustplaatsen en eieren niet worden verstoord of beschadigd. Dit betekent dat er niet gekapt mag worden als hierdoor bijvoorbeeld broedende vogels, hun nesten of broedsels worden verstoord, of als de bomen worden gebruikt als verblijfplaats door vleermuizen. Kapwerkzaamheden tijdens het broedseizoen zijn uitsluitend toegestaan indien vooraf, op basis van ecologisch onderzoek, is vastgesteld dat geen ecologische waarden worden geschaad. Bij voorkeur wordt er dan ook niet gekapt in het broedseizoen (tussen 15 maart en 15 juli).
8. Tijdens de bouwwerkzaamheden dienen de te handhaven bomen beschermd te worden met bouwhekken. Daarnaast mogen er geen bouwmaterialen onder de boomkroon worden opgeslagen. Voor de juiste beschermingsmaatregelen verwijzen wij naar de poster “Werken rond bomen” van het Norminstituut Bomen. Deze poster is bijgevoegd aan de bijlagen van deze omgevingsvergunning.

PAGINA

22 van 33



DATUM

17 juni 2026

Een uitweg maken of veranderen

1. De uitweg mag alleen worden gebruikt als ontsluiting van het perceel in de omgevingsvergunning.
2. Voor zover deze werkzaamheden op gemeentegrond plaatsvinden, moeten deze door de gemeente worden uitgevoerd. Dit om de mogelijk aanwezige ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen) te beschermen. Neem hiervoor tijdig contact op met [REDACTED] van Beheer en Onderhoud, bereikbaar op telefoonnummer [REDACTED].
3. Aan het uitvoeren van de werkzaamheden genoemd onder 2. zijn kosten verbonden. Deze zijn voor rekening van de vergunninghouder. Meer informatie kunt u verkrijgen bij [REDACTED] van Beheer en Onderhoud, bereikbaar op telefoonnummer [REDACTED].
4. 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 Z2025-00004367 en het adres van de werkzaamheden.
5. 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 Z2025-00004367 en het adres van de werkzaamheden.
6. Als er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden, dan moeten deze altijd nageleefd of gebruikt worden.
7. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
8. Het wettelijk 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 Omgevingsvisie 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, in een eindrapportage te presenteren en documentatie en vondsten aan te leveren bij het gemeentelijke depot voor bodemvondsten.
9. De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszones A en C. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie (zone A). Binnen zone C geldt een

PAGINA

23 van 33



DATUM

17 juni 2026

ondergrens voor het oppervlak van de planlocatie van 2500 m² voor de onderzoeksplicht van toepassing is.

10. Gezien de omvang van de planlocatie en de aard van de voorgenomen werkzaamheden is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de grondroerende werkzaamheden noodzakelijk. Dit zal in eerste instantie de vorm hebben van een archeologische begeleiding van de saneringswerkzaamheden en proefsleuvenonderzoek binnen de overige planlocatie. Het uitvoeren van een dergelijk archeologisch onderzoek dient te geschieden op basis van het door de gemeente opgesteld Programma van Eisen (legesplichtig). De beoordeling van de rapportages die voortkomen uit het archeologisch onderzoek is eveneens legesplichtig.
11. Tijdens de bouwwerkzaamheden dienen de te handhaven bomen beschermd te worden met bouwhekken. Daarnaast mogen er geen bouwmaterialen onder de boomkroon worden opgeslagen. Voor de juiste beschermingsmaatregelen verwijzen wij naar de poster "Werken rond bomen" van het Norminstituut Bomen. Deze poster is bijgevoegd aan de bijlagen van deze omgevingsvergunning.



DATUM

17 juni 2026

Bouwactiviteit (Technisch) (artikel 5.1, lid 2, onder a, Omgevingswet)

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 Z2025-00004367 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 Z2025-00004367 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:
 - de omgevingsvergunning
 - andere toestemmingen
 - het bouwveiligheidsplan
 - een (voorgenomen) besluit artikel 13a en 14, lid 2, sub b van de Woningwet, of een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.
6. U bent verplicht de verkeersmaatregelen en verkeerscirculatieplan voor de werkzaamheden ten minste 6 weken van tevoren ter goedkeuring aan te leveren. Dat kunt u doen door een e-mail te sturen naar vkm@maastricht.nl en u krijgt bericht zodra wij uw verkeersmaatregelentekening en verkeerscirculatieplan goedkeuren.

Zodra u de goedgekeurd heeft ontvangen op de verkeersmaatregelen en verkeerscirculatieplan, kunt u ook de obstakelvergunning aanvragen. Voor verdere informatie zie "Aanbevelingen".
7. Uitvoering van de werkzaamheden moet veilig wijze gebeuren, volgens het BBL. Publicaties van de arbeidsinspectie die van toepassing zijn, moeten in acht worden genomen. Aanwijzingen die door de inspecteurs of handhavers van het team ITH Gebouwde Omgeving (Veiligheid en Leefbaarheid), 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.



DATUM

17 juni 2026

8. Het wettelijk 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 Omgevingsvisie 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, in een eindrapportage te presenteren en documentatie en vondsten aan te leveren bij het gemeentelijke depot voor bodemvondsten.
9. De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszones A en C. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie (zone A). Binnen zone C geldt een ondergrens voor het oppervlak van de planlocatie van 2500 m² voor de onderzoeksplicht van toepassing is.
10. Gezien de omvang van de planlocatie en de aard van de voorgenomen werkzaamheden is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de grondroerende werkzaamheden noodzakelijk. Dit zal in eerste instantie de vorm hebben van een archeologische begeleiding van de saneringswerkzaamheden en proefsleuvenonderzoek binnen de overige planlocatie. Het uitvoeren van een dergelijk archeologisch onderzoek dient te geschieden op basis van het door de gemeente opgesteld Programma van Eisen (legesplichtig). De beoordeling van de rapportages die voortkomen uit het archeologisch onderzoek is eveneens legesplichtig.
11. De werkzaamheden mogen pas starten als met team Vergunnen (Veiligheid en Leefbaarheid) overeenstemming is bereikt over de voorzieningen op het werkterrein en in de bouwput om schade en hinder voor de omgeving te voorkomen.
12. Het werkterrein moet vanaf de start en tijdens de werkzaamheden van de openbare weg worden afgescheiden. Dit door, op aanwijzing van het team Vergunnen (Veiligheid en Leefbaarheid), 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.
13. Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, mag - onverminderd wat in de voorwaarden daarvan bepaald is - niet worden begonnen voor er door of namens het bevoegd gezag indien nodig:
 - het straatpeil is aangegeven
 - het bouwpeil is aangegeven
 - de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezetHet uitzetten van de maatvoering moet gebeuren door de inspecteur Gebouwde Omgeving.
14. De volgende documenten moeten bij het team Vergunnen (Veiligheid en Leefbaarheid) worden ingediend voor goedkeuring:
 - Uitgewerkte constructieberekeningen en -tekeningen;

PAGINA

26 van 33



DATUM

17 juni 2026

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.

15. De Welstands- en monumentencommissie heeft als voorwaarden dat op locatie een mock-up van de gevel in ware schaal te plaatsen om de toe te passen kleuren en materialen in samenhang te kunnen beoordelen. Wanneer de mock-ups geheel klaar zijn en akkoord bevonden door de architect, nodigt initiatiefnemer c.q. de ontwerpteams de commissie uit voor beoordeling in het werk. Beoordeling van de mock-up dient ruim voordat de productie start plaats te vinden, zodat eventuele wijzigingen/aanpassingen kunnen worden doorgevoerd.
16. De nieuwbouw van appartementen en woningen worden alleen in gebruik genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er een of meer sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen als bedoeld in artikel 22.29 van het Omgevingsplan gemeente Maastricht.
17. Tijdens de bouwwerkzaamheden dienen de te handhaven bomen beschermd te worden met bouwhekken. Daarnaast mogen er geen bouwmaterialen onder de boomkroon worden opgeslagen. Voor de juiste beschermingsmaatregelen verwijzen wij naar de poster “Werken rond bomen” van het Norminstituut Bomen. Deze poster is bijgevoegd aan de bijlagen van deze omgevingsvergunning.



DATUM

17 juni 2026

Aanbevelingen

Bouwactiviteit (Omgevingsplan) (artikel 5.1, lid 1, onder a, Omgevingswet)

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 5.40, lid 2 van de Omgevingswet als er een jaar 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 Belastingssamenwerking 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. U dient minimaal 4 weken voorafgaande aan de sanering aan te geven op welke wijze u gaat saneren (meldplicht) bij het college van Burgemeester en Wethouders (paragraaf § 4.121 van het Besluit Activiteit Leefomgeving). De meldplicht dient te geschieden via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) (<https://omgevingswet.overheid.nl/home>). Het betreft de milieubelastende activiteit "Saneren van de bodem".



DATUM

17 juni 2026

11. Het benodigde grondverzet bij de geplande graafactiviteit bedraagt het grondverzet meer dan 25 m³. In dat verband willen wij u erop attenderen dat u mogelijk een of meerdere meldingen milieubelastende activiteiten (waaronder de “melding graven”) via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) moet doen. Onderdeel van deze melding(en) kan een voorafgaand bodemonderzoek zijn.



DATUM

17 juni 2026

Een omgevingsplanactiviteit: het uitvoeren van een werk (geen bouwwerk) of werkzaamheden, in gevallen waarin dat in het omgevingsplan is bepaald

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 telecombedrijven. 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 5.40 van de Omgevingswet.
5. 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.
6. U dient minimaal 4 weken voorafgaande aan de sanering aan te geven op welke wijze u gaat saneren (meldplicht) bij het college van Burgemeester en Wethouders (paragraaf § 4.121 van het Besluit Activiteit Leefomgeving). De meldplicht dient te geschieden via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) (<https://omgevingswet.overheid.nl/home>). Het betreft de milieubelastende activiteit "Saneren van de bodem".
7. Het benodigde grondverzet bij de geplande graafactiviteit bedraagt het grondverzet meer dan 25 m³. In dat verband willen wij u erop attenderen dat u mogelijk een of meerdere meldingen milieubelastende activiteiten (waaronder de "melding graven") via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) moet doen. Onderdeel van deze melding(en) kan een voorafgaand bodemonderzoek zijn.



DATUM

17 juni 2026

Het kappen van een boom/bomen

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 telecombedrijven. 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 5.40 van de Omgevingswet.
5. 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.
6. U dient minimaal 4 weken voorafgaande aan de sanering aan te geven op welke wijze u gaat saneren (meldplicht) bij het college van Burgemeester en Wethouders (paragraaf § 4.121 van het Besluit Activiteit Leefomgeving). De meldplicht dient te geschieden via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) (<https://omgevingswet.overheid.nl/home>). Het betreft de milieubelastende activiteit “Saneren van de bodem”.
7. Het benodigde grondverzet bij de geplande graafactiviteit bedraagt het grondverzet meer dan 25 m³. In dat verband willen wij u erop attenderen dat u mogelijk een of meerdere meldingen milieubelastende activiteiten (waaronder de “melding graven”) via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) moet doen. Onderdeel van deze melding(en) kan een voorafgaand bodemonderzoek zijn.

PAGINA

31 van 33



DATUM

17 juni 2026

Een uitweg maken of veranderen

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 telecombedrijven. 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 5.40 van de Omgevingswet.
5. 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.
6. U dient minimaal 4 weken voorafgaande aan de sanering aan te geven op welke wijze u gaat saneren (meldplicht) bij het college van Burgemeester en Wethouders (paragraaf § 4.121 van het Besluit Activiteit Leefomgeving). De meldplicht dient te geschieden via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) (<https://omgevingswet.overheid.nl/home>). Het betreft de milieubelastende activiteit "Saneren van de bodem".
7. Het benodigde grondverzet bij de geplande graafactiviteit bedraagt het grondverzet meer dan 25 m³. In dat verband willen wij u erop attenderen dat u mogelijk een of meerdere meldingen milieubelastende activiteiten (waaronder de "melding graven") via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) moet doen. Onderdeel van deze melding(en) kan een voorafgaand bodemonderzoek zijn.



DATUM

17 juni 2026

Bouwactiviteit (Technisch) (artikel 5.1, lid 2, onder a, Omgevingswet)

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 Vergunner Gebouwde Omgeving (Veiligheid en Leefbaarheid).
6. Het college kan de omgevingsvergunning intrekken op basis van artikel 5.40, lid 2 van de Omgevingswet als er een jaar 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. U dient minimaal 4 weken voorafgaande aan de sanering aan te geven op welke wijze u gaat saneren (meldplicht) bij het college van Burgemeester en Wethouders (paragraaf § 4.121 van het Besluit Activiteit Leefomgeving). De meldplicht dient te geschieden via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) (<https://omgevingswet.overheid.nl/home>). Het betreft de milieubelastende activiteit "Saneren van de bodem".
11. Het benodigde grondverzet bij de geplande graafactiviteit bedraagt het grondverzet meer dan 25 m³. In dat verband willen wij u erop attenderen dat u mogelijk een of meerdere meldingen milieubelastende activiteiten (waaronder de "melding graven") via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) moet doen. Onderdeel van deze melding(en) kan een voorafgaand bodemonderzoek zijn.

PAGINA

33 van 33