



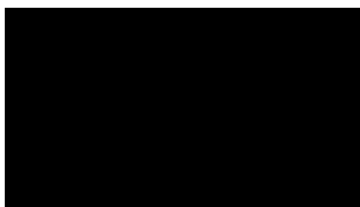
Gemeente Maastricht

Verzonden:
28 mei 2025

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Omgevingsvergunning

Aanvrager:



Locatie: Brusselsestraat 107, 6211PD Maastricht
Omschrijving: het realiseren van 2 woningen

Uw OLO-nummer: 8068129

Onze referentie: Z2023-00001027
Datum: 28 mei 2025

Aantal bijlagen: 31



DATUM

28 mei 2025

Inhoudsopgave

Besluit.....	3
Aanvraag	3
Besluit.....	3
Beroepschrift en voorlopige voorziening.....	4
Procedure Omgevingsvergunning	5
Gegevens aanvrager	5
Projectbeschrijving	5
Controle van de aanvraag en opschorten beslistermijn	5
Hoe de beschikking tot stand kwam	5
Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen.....	5
Overwegingen	6
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo)	6
Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo).....	8
Voorschriften	17
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo)	17
Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo).....	21
Aanbevelingen.....	23
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo)	23
Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo).....	24

PAGINA

2 van 24



DATUM

28 mei 2025

Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 19 september 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van de [REDACTED]. Het gaat om het realiseren van 2 woningen aan Brusselsestraat 107, 6211PD Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00001027.

Burgemeester en wethouders van Maastricht zijn van plan om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Ze hebben dit voornemen kenbaar gemaakt op 19 maart 2025 via een ontwerpbesluit. Dit besluit met bijbehorende stukken lag van 19 maart 2025 6 weken ter inzage. Iedereen kon tijdens die inzagetermijn zijn mening hierover geven door zienswijzen in te dienen.

Binnen deze termijn zijn zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. Wel hebben de zienswijzen aanleiding gegeven tot een aanpassing van de voorwaarden in de vergunning:

- Aanpassingen voorschrift met betrekking tot beleidsregel Wonen.

De zienswijzen zijn verwerkt in de zienswijzenrapportage welke als bijlage is toegevoegd bij dit besluit.

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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De volgende activiteit(en) wordt/worden verleend:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,



Vergunner Gebouwde Omgeving

PAGINA

3 van 24



DATUM

28 mei 2025

Beroepschrift en voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking als de termijn voor het indienen van een beroepschrift om is. Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u als belanghebbende 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 Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Als u een beroepschrift indient, heeft dat geen schorsende werking. Met andere woorden: het besluit treedt gewoon in werking. Wilt u de inwerkingtreding en de gevolgen daarvan tegenhouden? Dien dan ook een verzoek in voor een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Bij de Rechtbank Limburg kunt u ook digitaal een beroep instellen of een verzoek indienen. Dit kan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Op de website leest u hoe.

U betaalt griffierecht voor het indienen van een beroepschrift en voor het verzoek om voorlopige voorziening.

PAGINA

4 van 24



DATUM

28 mei 2025

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning is 19 september 2023 ingediend door de [REDACTED]

Projectbeschrijving

Het project waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het realiseren van 2 woningen. Gelet op deze omschrijving wordt omgevingsvergunning aangevraagd voor deze in de Wabo omschreven activiteit(en):

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Controle van de aanvraag en opschorten beslistermijn

Wij hebben gecontroleerd of de aanvraag ontvankelijk is. Met andere woorden of de aanvraag voldoet aan alle eisen die hiervoor gelden volgens de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Enkele gegevens ontbraken echter, daarom hebben we de aanvrager de mogelijkheid gegeven om aanvullende gegevens aan te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven dat we de wettelijke proceduretermijn voor het geven van de omgevingsvergunning hebben opgeschort. Deze termijn werd daarmee tijdelijk stopgezet. Wij hebben de gevraagde gegevens ontvangen op 29 januari 2024. 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.

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Hoe de beschikking tot stand kwam

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

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

Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen of instanties aangewezen als adviseur om hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid. Zie artikel 2.26 van de Wabo en de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor. Wij hebben voor deze aanvraag advies gevraagd aan:

- de gemeentelijke adviescommissie.

PAGINA

5 van 24



DATUM

28 mei 2025

Overwegingen

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

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

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

Toetsing

1. Bestemmingsplan

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het bestemmingsplan 'Centrum, Facetbestemmingsplan Parkeren, facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting, facetbestemmingsplan Short Stay en Facetbestemmingsplan Flitsbezorging'.

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

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

2. Redelijke eisen van welstand

Volgens artikel 6.2 van het Bor is de adviesaanvraag voorgelegd aan de Welstand-/Monumentencommissie. In haar advies van 13 mei 2024 adviseert zij het volgende:

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

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bebouwingstype, de criteria behorend bij het beschermd stadsgezicht en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het cultuurhistorisch attentiegebied Maastricht.

PAGINA

6 van 24



DATUM

28 mei 2025

Het voorstel betreft het uitgewerkte plan voor het realiseren van twee nieuwbouwwoningen.

Conform de criteria uit de welstandsnota is het toepassen van kunststof kozijnen binnen het beschermde stadsgezicht niet toegestaan. In dit specifieke geval is de commissie van mening dat afgeweken kan worden van de criteria omdat het een achterhuis en nieuwbouw betreft. Wel wordt de voorwaarde gesteld dat de kozijnen middels een blokprofiel worden uitgevoerd.

Verder vraagt de commissie voor uitvoering nog een detail van de bevestiging glasplaat ter plaatse van het balkon ter goedkeuring te overleggen en ter plaatse van de borstwering emalit in plaats van transparant gelaagd glas toe te passen.

Ten slotte wordt collegiaal geadviseerd de gevelbeplating geleid langs een verzinkt stalen wapeningsnet in de voorgevel tot aan de dakrand en hoek te realiseren zodat er een vullend vlak ontstaat.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel aan redelijke eisen van welstand onder bovengenoemde voorwaarden.

3. *Bouwbesluit*

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

4. *Bouwverordening*

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan de Bouwverordening Maastricht 1999 (bouwverordening). Daaruit blijkt dat de aanvraag voldoet aan de daarin gestelde eisen.

5. *Tunnelveiligheid*

Dit aspect is hier niet van toepassing.

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

PAGINA

7 van 24



DATUM

28 mei 2025

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

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

Toetsing

Het plan is gelegen binnen de bestemmingsplannen Centrum, Facetbestemmingsplan Parkeren, Facetbestemmingsplan Woningplitsing en Woningomzetting, Facetbestemmingsplan Short-Stay en Facetbestemmingsplan Flitsbezorging.

Het plan betreft het realiseren van 2 woningen door het slopen van de bestaande garage. Het plan is gelegen binnen beschermd stadsgezicht en Cultuurhistorisch attentiegebied.

- Bestemmingsplan Centrum
Het verzoek is gelegen in bestemming Gemengd-1 en de aanduidingen:
 - Archeologische Zone A;
 - Beschermd Stadsgezicht;
 - Cultuurhistorisch attentiegebied;
 - Horeca Overig Centrum (C)

Het verzoek voor het bouwen van 2 woningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan Centrum.

Volgens artikel 7.2.1 lid b is nieuwbouw niet toegestaan, met uitzondering van herbouw.

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

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

- Facetbestemmingsplan Parkeren:
In de ruimtelijke onderbouwing "Brusselsestraat 107" is de parkeerbehoefte aangeleverd. Het plan wordt getoetst aan het facetbestemmingsplan Parkeren. Het facetbestemmingsplan Parkeren verwijst naar de meest recente versie van de Nota Parkeernormen Maastricht. Op dit moment geldt de versie van 2021.

PAGINA

8 van 24



DATUM

28 mei 2025

Parkeereis fiets - nieuw

2 x Woning (Bewoners): $2 * 2 = 4$ fp

2x woning (bezoekers): $2 * 0,5 = 1$ fp

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de bewoners hun fiets aan de voorkant van het pand kunnen plaatsen. Er ontbreken fietsnietjes, zodat de fietsen veilig vastgemaakt kunnen worden. Deze dienen als voorwaarden in de vergunning te worden opgenomen.

Parkeereis auto - zone 1

Op basis van het document ruimtelijke onderbouwing Brusselsestraat 107 leidt het plan tot een auto parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte auto – nieuw

Woning (60-110m²): 0,7

Woning (60-110m²): 0,7

Totaal: $0,7 + 0,7 = 1,4$, dus 1 pp

De auto parkeereis wordt opgelost door middel van het afsluiten van een huurovereenkomst van minimaal 10 jaar op de locatie Jekerstraat 23. Hier is een parkeerkelder, waar twee parkeerplaatsen worden gehuurd. De twee huurovereenkomsten zijn ondertekend aangeleverd en akkoord bevonden.

Verkeer aantrekkende werking

Er is geen sprake van een onevenredige toename in de verkeer aantrekkende werking.

Bevoorrading

Er is geen sprake van een wijziging in de bevoorrading.

- Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en Woningomzetting:
Het verzoek is in overeenstemming met het facet bestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'. Het onderhavige plan heeft geen betrekking op woningsplitsing en/of woningomzetting.
- Facetbestemmingsplan Short Stay:
Het verzoek is in overeenstemming met het facet bestemmingsplan 'Shortstay'. Het onderhavige plan heeft geen betrekking op woningen ten behoeve van Short-Stay.
- Facetbestemmingsplan Flitsbezorging:
Het plan is in overeenstemming met het Facetbestemmingsplan Flitsbezorging. Het onderhavige plan heeft geen betrekking op flitsbezorging.

Project afwijkingsbesluit

Op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef, onder a, onder 3° van de Wabo kan de omgevingsvergunning bij strijd met het bestemmingsplan slechts worden verleend indien de activiteit

PAGINA

9 van 24



DATUM

28 mei 2025

niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De ruimtelijke onderbouwing "Brusselsestraat 107" (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.

Conclusie

Op basis van onderstaande overwegingen en alle belangen tegen elkaar afwegende wordt, aan de hand van de door de aanvrager aangeleverde gegevens, geconcludeerd dat er medewerking aan een afwijking van het geldend bestemmingsplan kan worden verleend.

Voorwaarden vergunning:

- Huidig legplan (één eenduidig legvlak/ rechthoekig) van de zonnepanelen is leidend voor de uitvoering. De zonnepanelen zijn "all black" in een zwarte matte kaders geplaatst op een zwart matte onderconstructie.
- De (huur)prijsgrenzen en termijnen van instandhouding dienen juridisch te worden vastgelegd.
- 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 Invoeringsbesluit Omgevingswet (bruidsschat).

Vergunningsvoorwaarden (meldingsplicht):

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

Overwegingen

- Verkeer/parkeren

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van twee woningen.

Het plan bevindt zich in zone 1

A. Beoordeling mobiliteit

Vanuit mobiliteit kan medewerking worden verleend aan dit plan onder de volgende voorwaarde:

- Het plaatsen van fietsnietjes, zodat de bewoners hun fiets ook goed kunnen vastmaken.

PAGINA

10 van 24



DATUM

28 mei 2025

B. Motivatie

Het plan wordt getoetst aan het facetbestemmingsplan Parkeren. Het facetbestemmingsplan Parkeren verwijst naar de meest recente versie van de Nota Parkeernormen Maastricht. Op dit moment geldt de versie van 2021. Een eventueel aangepast plan of aanvraag zal worden getoetst aan de op dat moment geldende Nota Parkeernormen.

Ruimtelijke onderbouwing is akkoord.

Parkeereis fiets - nieuw

2 x Woning (Bewoners): $2 * 2 = 4$ fp

2x woning (bezoekers): $2 * 0,5 = 1$ fp

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de bewoners hun fiets aan de voorkant van het pand kunnen plaatsen. Er ontbreken fietsnietjes, zodat de fietsen veilig vastgemaakt kunnen worden.

Parkeereis auto - zone 1

Op basis van het document ruimtelijke onderbouwing Brusselsestraat 107 met 19 september 2024 leidt het plan tot een auto parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen.

- Stedenbouw

Het voorliggend plan was akkoord in het principeverzoek.

Het betreffend plan heeft betrekking op het realiseren van twee woningen aan de Jekerstraat. De nieuwbouw vervangt een eenlaagse bebouwing, voormalige loodsen van de woning aan de Brusselsestraat, die weinig uitstraling hebben. Het past met twee bouwlagen beter in de ruimtelijke structuur en de woonfunctie vergroot hier de sociale veiligheid en woonkwaliteit.

Verder is er geen sprake van wonen achter wonen. Woningen in het pand aan de Brusselsestraat zijn allemaal binnen het hoofdgebouw gesitueerd en de kap is ondergeschikt gebleven. E.e.a. is conform eerder overleg uitgewerkt.

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit, de woonkwaliteit in de omgeving en derden worden niet onevenredig in hun belangen geschaad.

Om bovenstaande redenen kan stedenbouw medewerking verlenen aan het initiatief.

- Cultureel Erfgoed

Het is voorstelbaar om in dit deel van het beschermd stadsgezicht en cultuurhistorisch attentiegebied dit nieuwbouw te realiseren.

Voorwaarden vergunning: Huidig legplan (één eenduidig legvlak/ rechthoekig) van de zonnepanelen is leidend voor de uitvoering. De zonnepanelen zijn "all black" in een zwarte matte kaders geplaatst op een zwart matte onderconstructie.

PAGINA

11 van 24



DATUM

28 mei 2025

In de voorliggende plannen wordt het voorstel ingediend voor het bouwen van 2 woningen op de achterste deel van het kadastraal perceel van Brusselsestraat 107. Dit deel van het perceel is bereikbaar vanaf de Jekerstraat.

Het pand aan de Brusselsestraat 107 is een gemeentelijk monument dominant. De verbouwing van dit monument wordt in een parallel lopende omgevingsvergunningaanvraag behandeld.

Achter dit monument wordt de bestaande achterbouw grotendeels gesloopt. Op dit vrijgekomen deel van de kavel komt een binnentuin afgesloten met de nieuwbouw van de 2 woningen. Dit perceel ligt in het beschermd stadsgezicht en cultuurhistorisch attentiegebied.

Aan de hand van de richtlijnen die hierbij gesteld zijn zal deze toets uitgevoerd worden.

Bestaand is de achterbouw een garage van 1 bouwlaag.

De nieuwbouw blijft binnen het perceel en binnen het bestaand bebouwd vlak. Het wordt twee lagen hoog afgewerkt met een plat dak. Op dit dak komen 26 zonnepanelen.

Baksteenkeuze

In de stukken is documentatie toegevoegd over de baksteen keuze. De bakstenen komen van de fabrikant Wienerberger en de type baksteen is Milosa. Vervolgens wordt in de documentatie van de Milosa baksteentype twee hele verschillende verschijningsvormen getoond, namelijk de "kogelbloem" en de "cosmos exclusief". Het is niet duidelijk wat er gekozen wordt.

Het metselverband wordt wildverband en de lintvoegen zijn grijs-bruin doorgestreken 12mm. De stootvoegen worden verlijmd 3mm. De gekozen bakstenen zijn van Wienerberger type Milosa Kogelbloem.

Omgeving

De directe en indirecte omgeving van het gemeentelijk monument maar ook van de rijksmonumenten in de nabijheid behoeven bescherming. Een monument staat vaak niet op zichzelf, maar maakt onderdeel uit van de omgeving. De nieuwbouw verstoort of verminkt niet de gemeentelijke en rijksmonumenten in de omgeving. Het verstoort niet het beschermd stadsgezicht en de cultuurhistorisch attentiegebied. Echter als advies kan meegegeven worden dat de architectuur sterker of uitgesprokener mag zijn zodat de nieuwbouw de bestaande bebouwing en omgeving eerder versterkt en niet verzwakt.

Het toepassen van zonnepanelen

Het toepassen van zonnepanelen in de rijksbeschermd binnenstad is toegestaan. De zonnepanelen worden geplaatst in voorliggende plannen op het platte dak van de nieuwbouw. Er zijn 24 zonnepanelen getekend in één eenduidig vlak. Er is aanvullende informatie gegeven omtrent de hellingshoek t.o.v. de afgewerkte dak 10°, de kleur van de zonnepanelen allblack. Van de kaders en onderconstructie van de zonnepanelen ontbreekt alle informatie. Er is geen maatvoering toegevoegd over de positie op het dak. In de doorsnede zijn de zonnepanelen getekend. De zonnepanelen vormen géén rechthoek.

PAGINA

12 van 24



DATUM

28 mei 2025

Conform de richtlijnen dienen de zonnepanelen in één rechthoekig vlak te liggen. Dat is nu niet het geval. De afstand tot de dakranden dienen voldoende te zijn zodat de zonnepanelen vanaf de openbare ruimte, in dit geval de Jekerstraat, niet zichtbaar zijn.

De hellingshoek t.o.v. het dak moet minimaal zijn. Dit is het geval.

Er is aanvullende informatie gegeven over de uiterlijke verschijningsvormen van de zonnepanelen maar niet van de kaders en de onderconstructie. Voorwaarden vergunning: Huidig legplan van de zonnepanelen is leidend voor de uitvoering. De zonnepanelen zijn "all black" in een zwarte matte kaders geplaatst op een zwart matte onderconstructie.

- Wonen

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de sloop en nieuwbouw van 2 zelfstandige woningen ter plaatse van de achterbouw. De woningen worden gerealiseerd ter plaatse van een te slopen achterbouw en worden ontsloten via de Jekerstraat. De woningen hebben een gebruiksoppervlak van circa 100 m² en zijn bestemd voor starters. Het zijn huurwoningen in de categorie middenhuur met een huurprijs onder de €1.000,- per maand. Per saldo worden er 2 woningen toegevoegd.

Woonadvies.

Vanuit het woonbeleid kan medewerking worden verleend aan dit plan voor twee middenhuur woningen voor starters. De (huur)prijsgrenzen en termijnen van instandhouding dienen juridisch te worden vastgelegd;

Beoordeling

Locatie

Het gemeentelijk monument Brusselsestraat 107 bevindt zich in de buurt Kommelkwartier nabij het dynamische centrum en aan de levendige route Brusselsestraat.

Lokaal woonbeleid - Betaalbaarheid

In de gemeentelijke woonprogrammering ligt de nadruk met name op sociale huurwoningen (onder de liberalisatiegrens) en betaalbare koopwoningen (tot €355.000,-). Stadsbreed geldt een minimumpercentage van 60%. Afhankelijk van het bestaande aandeel sociale huur gelden er per buurt specifieke eisen.

Kleinere plannen zoals deze (maximaal 3 woningen) zijn uitgezonderd van de betaalbaarheidseisen maar worden wel getoetst aan regionaal beleid.

Lokaal woonbeleid – Minimale omvangseisen

De locatie is gelegen in het centrumstedelijk woonmilieu. Voor appartementen in het centrumstedelijk woonmilieu geldt een minimaal GBO van 35m² voor de categorie sociale huur en 45m² voor huurwoningen boven de liberalisatiegrens. Voor appartementen onder de kwaliteitskortingsgrens gelden geen aanvullende eisen bovenop het Bouwbesluit voor het minimaal gebruiksoppervlak.

Het plan voldoet hieraan.

Ruim baan

PAGINA

13 van 24



DATUM

28 mei 2025

Middenhuur woningen voldoen aan de regionale beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' en hoeven niet te worden gecompenseerd maar moeten wel regionaal worden afgestemd. Aan woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel wordt de voorwaarde gesteld dat deze binnen 2 jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden dienen te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Beleids- en beoordelingskader

- Bestemmingsplan Centrum;
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (februari 2021);
- Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 (februari 2021);
- Woonvisie Maastricht 2018 (januari 2018);
- Woonprogrammering Maastricht 2021-2030 (februari 2021);
- Verordening Betaalbare woningbouw Maastricht 2021;
- Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw (juni 2022).

- Verstoring
Ruimtelijke onderbouwing van Aelmans is akkoord. Aangetoond dat milieuzonering, geluid, lucht, externe veiligheid geen belemmering vormen.
- Groen, natuur en landschap
Wet Natuurbescherming Natura 2000 (stikstof)
De aangeleverde stikstofonderbouwing ("Toelichtende memo behorende bij Aeriusberekening Stikstofonderzoek Brusselsestraat 107 Maastricht", NOX Advies, d.d. 20 november 2024) inclusief AERIUS-berekeningen is gecontroleerd op juistheid en volledigheid. De stikstofonderbouwing is akkoord bevonden. Uit de stikstofberekening is gebleken dat voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase geen stikstofeffect is berekend ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Er is geen vergunning nodig ingevolge de Omgevingswet, onderdeel Natura 2000-activiteit.

Wet natuurbescherming – soorten (ecologie)

Er is een quickscan bijgevoegd van Ecoplanning d.d. 4 maart 2022.

Hieruit volgt dat er geen verbodsbepalingen uit de wet natuurbescherming zullen worden overtreden.

- Archeologie
Het voornemen is akkoord onder voorwaarden (geen voorafgaand onderzoek noodzakelijk): Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden.

PAGINA

14 van 24



DATUM

28 mei 2025

Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

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

Gezien de relatief geringe omvang van bodemingrepen buiten de reeds recent verstoorde ondergrond kan in dit geval van onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden worden afgezien.

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

Vergunningsvoorwaarden (meldingsplicht):

- Indien tijdens de werkzaamheden resten of sporen aangetroffen worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten of sporen gaat, dient hier conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2015 terstond melding te worden gemaakt bij de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht).
 - De initiatiefnemer dient de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht) op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.
- Water/riolering
Conform Ruimtelijke onderbouwing Aelmans staan inmiddels vermeldt de aansluitverordening, aansluitvoorwaarden en de hemelwaterverordening van Gemeente Maastricht. Conform opgave akkoord op infiltratie indien mogelijk, dan wel berging van (110m² = 8.8m³) hemelwater. Voorziening dient binnen 48uur leeg te zijn om de volgende (intense) regenbui te kunnen verwerken.
 - Bodem
Op de locatie wordt gemiddeld in meer dan 25 m³ grond de interventiewaarde (wtkb) voor PAK overschreden. Derhalve is de MBA saneren van toepassing. In het rapport bodemonderzoek en in de bodemparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing heeft de initiatiefnemer aannemelijk gemaakt dat de activiteit saneren zal worden verricht. Indien in meer dan 25 m³ grond wordt gegraven is overigens ook de MBA graven > I en/of < I van toepassing. Voor deze activiteiten dienen in het DSO meldingen te worden verricht. Deze verplichte meldingen en bijbehorende regels en voorschriften zoals beschreven in het Bal als voorwaarden in de omgevingsvergunning opnemen:
<https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/saneren-bodem/bodemvoorschriften/>

PAGINA

15 van 24



DATUM

28 mei 2025

Afhankelijk van de saneringsaanpak kunnen ook de regels van de activiteiten Graven in de bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit, Toepassen van bouwstoffen of Toepassen van grond of baggerspecie van toepassing zijn.

Vergunningsvoorschrift:

In verband met de overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem (wtkb) dient aan de omgevingsvergunning voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie het volgende voorschrift te worden opgenomen:

- 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 Invoeringsbesluit Omgevingswet (bruidsschat).

PAGINA

16 van 24



DATUM

28 mei 2025

Voorschriften

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

1. U bent verplicht de start van de werkzaamheden ten minste 3 werkdagen van tevoren door te geven. Dat kunt u doen door een e-mail te sturen naar centraalpunt@maastricht.nl. Vermeld in uw mail de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer Z2023-00001027 en het adres van de werkzaamheden.
2. U bent verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven, uiterlijk 5 werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk. Dat kunt u doen door een e-mail te sturen naar centraalpunt@maastricht.nl. Vermeld in uw mail de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer Z2023-00001027 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 tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom
6. Uitvoering van de werkzaamheden moet veilig wijze gebeuren, volgens het bouwbesluit. Publicaties van de arbeidsinspectie die van toepassing zijn, moeten in acht worden genomen. Aanwijzingen die door de inspecteurs of handhavers van het team ITH 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.
7. 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.
8. Met de werkzaamheden mag pas worden gestart als de bestaande draagconstructies – inclusief zulke onderdelen van belendingen - op hechtheid zijn onderzocht en zo nodig zijn versterkt. Als volgens het team Vergunnen (Veiligheid en Leefbaarheid) berekeningen of

PAGINA

17 van 24



DATUM

28 mei 2025

tekeningen zijn vereist voor de te treffen voorzieningen, moeten deze in tweevoud aan dit team worden verstrekt. Met de uitvoering mag pas worden begonnen als deze documenten zijn goedgekeurd door of namens ons college.

9. 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.
10. 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.
11. De volgende documenten moeten bij het team Vergunnen (Veiligheid en Leefbaarheid) worden ingediend voor goedkeuring:
 - Tekeningen en berekeningen van de constructie.

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.

12. De volgende gegevens moeten, in enkel- of meervoud, bij het team Vergunnen (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend voor goedkeuring:
 - tekeningen m.b.t. het aan te brengen (mechanische) ventilatiesysteem;
 - een terreinafwerkingsplan
 - een bouw- en sloopveiligheidsplan

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

PAGINA

18 van 24



DATUM

28 mei 2025

13. Conform Ruimtelijke onderbouwing Aelmans staan vermeldt de aansluitverordening, aansluitvoorwaarden en de hemelwaterverordening van Gemeente Maastricht. Conform opgave akkoord op infiltratie indien mogelijk, dan wel berging van ($110\text{m}^2 = 8.8\text{m}^3$) hemelwater. Voorziening dient binnen 48uur leeg te zijn om de volgende (intense) regenbui te kunnen verwerken.
14. In verband met de overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem (wtkb) dient aande omgevingsvergunning voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie het volgende voorschrift te worden opgenomen:
 - 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 Invoeringsbesluit Omgevingswet (bruidsschat).
15. Archeologie: Het voornemen is akkoord onder voorwaarden (geen voorafgaand onderzoek noodzakelijk):

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

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

Gezien de relatief geringe omvang van bodemingrepen buiten de reeds recent verstoorde ondergrond kan in dit geval van onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden worden afgezien.

Vergunningsvoorwaarden (meldingsplicht):

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

PAGINA

19 van 24



DATUM

28 mei 2025

16. Vanuit het woonbeleid kan medewerking worden verleend aan dit plan voor twee middenhuur woningen voor starters. Het zijn huurwoningen in de categorie middenhuur met een huurprijs onder de €1.000,- per maand.
17. Middenhuur woningen voldoen aan de regionale beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' en hoeven niet te worden gecompenseerd maar moeten wel regionaal worden afgestemd. Aan woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel wordt de voorwaarde gesteld dat deze binnen 2 jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden dienen te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.
18. Huidig legplan (één eenduidig legvlak/ rechthoekig) van de zonnepanelen is leidend voor de uitvoering. De zonnepanelen zijn "all black" in een zwarte matte kaders geplaatst op een zwart matte onderconstructie.
19. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de bewoners hun fiets aan de voorkant van het pand kunnen plaatsen. Er ontbreken fietsnietjes, deze dienen te worden aangebracht zodat de fietsen veilig vastgemaakt kunnen worden.

PAGINA

20 van 24



DATUM

28 mei 2025

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

1. U moet de start van de werkzaamheden ten minste 3 werkdagen van tevoren doorgeven. U kunt dat doen door een e-mail te sturen naar centraalpunt@maastricht.nl. Vermeld in uw mail de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer Z2023-00001027 en het adres van de werkzaamheden.
2. U bent verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven, uiterlijk 5 werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk. Dat kunt u doen door een e-mail te sturen naar centraalpunt@maastricht.nl. Vermeld in uw mail de datum van gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer Z2023-00001027 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. Conform Ruimtelijke onderbouwing Aelmans staan vermeldt de aansluitverordening, aansluitvoorwaarden en de hemelwaterverordening van Gemeente Maastricht. Conform opgave akkoord op infiltratie indien mogelijk, dan wel berging van (110m² = 8.8m³) hemelwater. Voorziening dient binnen 48uur leeg te zijn om de volgende (intense) regenbui te kunnen verwerken.
6. In verband met de overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem (wtkb) dient aan de omgevingsvergunning voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie het volgende voorschrift te worden opgenomen:
 - 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 Invoeringsbesluit Omgevingswet (bruidsschat).
7. Archeologie: Het voornemen is akkoord onder voorwaarden (geen voorafgaand onderzoek noodzakelijk):

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

PAGINA

21 van 24



DATUM

28 mei 2025

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone A. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie. Gezien de relatief geringe omvang van bodemingrepen buiten de reeds recent verstoorde ondergrond kan in dit geval van onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden worden afgezien.

Vergunningsvoorwaarden (meldingsplicht):

- Indien tijdens de werkzaamheden resten of sporen aangetroffen worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten of sporen gaat, dient hier conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2015 terstond melding te worden gemaakt bij de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht).
 - De initiatiefnemer dient de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht) op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.
8. Vanuit het woonbeleid kan medewerking worden verleend aan dit plan voor twee middenhuur woningen voor starters. Het zijn huurwoningen in de categorie middenhuur met een huurprijs onder de €1.000,- per maand.
 9. Middenhuur woningen voldoen aan de regionale beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' en hoeven niet te worden gecompenseerd maar moeten wel regionaal worden afgestemd. Aan woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel wordt de voorwaarde gesteld dat deze binnen 2 jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden dienen te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.
 10. Huidig legplan (één eenduidig legvlak/ rechthoekig) van de zonnepanelen is leidend voor de uitvoering. De zonnepanelen zijn "all black" in een zwarte matte kaders geplaatst op een zwart matte onderconstructie.
 11. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de bewoners hun fiets aan de voorkant van het pand kunnen plaatsen. Er ontbreken fietsnietjes, deze dienen te worden aangebracht zodat de fietsen veilig vastgemaakt kunnen worden.

PAGINA

22 van 24



DATUM

28 mei 2025

Aanbevelingen

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

1. Deze vergunning tast de rechten en verplichtingen als gevolg van andere vereiste publiek- of civielrechtelijke vergunningen en toestemmingen niet aan.
2. Bij de aankoop van hout(producten) moet u letten op het FSC-keurmerk. Dit hout is afkomstig uit een goed beheerd bos dat voldoet aan alle eisen van het Wereld Natuur Fonds. Het FSC-keurmerk zegt niets over bijvoorbeeld de kwaliteit van het (eind)product.
3. U mag de openbare weg niet gebruiken zonder toestemming of vergunning van de gemeente. Bijvoorbeeld voor het plaatsen van containers, steigers, bouwmaterialen e.d. Toestemming of een vergunning hiervoor vraagt u aan via <http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>
4. Onder, op of aan het te slopen object, bevinden zich mogelijk leidingen en kabels. Mede om schade te voorkomen, moet u daarom vóór de start van de werkzaamheden op tijd contact opnemen met de betrokken nuts- en telecombedrijven. Dat geldt ook voor het verwijderen van gas-, water- en elektriciteitsmeters, leidingen, schakelkasten, telefoonleidingen enz.
5. Als de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m³ is of als er asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de geplande start van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding indienen bij Vergunnen (Veiligheid en Leefbaarheid).
6. Het college kan de omgevingsvergunning intrekken op basis van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als er 26 weken geen gebruik is gemaakt van de vergunning.
7. Voor de rioolaansluiting moet u een vergunningaanvraag indienen bij Beheer en Onderhoud, Ankerkade 275, 6222 NL Maastricht.

PAGINA

23 van 24



DATUM

28 mei 2025

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

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

PAGINA

24 van 24