



Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Omgevingsvergunning

Aanvrager:

De heer/mevrouw [REDACTED]
[REDACTED]

Locatie: Brusselseweg 621 te Maastricht

Omschrijving: Het wijzigen van de bestemming in spa/recreatie
met horecavoorziening

Referentie: 14-0927WB (nieuw 15-2709WB)

Datum: 24 november 2015

Aantal bijlagen: 15



DATUM
24 november 2015

Inhoudsopgave

Besluit	3
Aanvraag	3
Besluit	3
Beroep.....	4
Procedure Omgevingsvergunning	5
Gegevens aanvrager	5
Projectbeschrijving	5
Ontvankelijkheid en opschorting procedure.....	5
Totstandkomingsprocedure	5
Zienswijze	5
Adviezen/Verklaring van geen bedenkingen	6
Overwegingen	7
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo)	7
Afwijken bestemmingsplan (artikel 2.1.1c Wabo)	9
Voorschriften	10
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo)	10
Aanbevelingen.....	12
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo) en afwijken bestemmingsplan (artikel 2.1.1.c Wabo).....	12



DATUM
24 november 2015

Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 24 juni 2014 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED]. Het betreft het wijzigen van de bestemming in spa/recreatie met horecavoorziening aan de Brusselseweg 621 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 14-0927WB (nieuw 15-2709WB).

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 28 augustus 2015 het voornemen kenbaar gemaakt om de aangevraagde omgevingsvergunning te Verlenen. Het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 28 augustus 2015 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerp-besluit.

Binnen de genoemde termijn zijn zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-besluit.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Maastricht besluiten, gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen (waaronder voorschriften) deel uitmaken van de vergunning.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

[REDACTED]
Medewerker Vergunnen Wabo



DATUM
24 november 2015

Beroep

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 8:1 juncto 7:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) binnen zes weken ingaande op de dag na de dag waarop dit besluit is bekendgemaakt c.q. is verzonden of uitgereikt, schriftelijk beroep instellen tegen dit besluit.

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en bevat ten minste:

- de naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep gericht is;
- de gronden van het beroep.

Het beroepschrift dient gericht te worden aan de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Het indienen van beroep heeft geen schorsende werking. Om de inwerkingtreding van het besluit en de gevolgen daarvan op te schorten kan om een voorlopige voorziening worden verzocht. Het verzoek om een voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Voor het indienen van een beroepschrift/verzoek om voorlopige voorziening is een griffierecht verschuldigd.

U kunt ook digitaal beroep instellen en/of verzoeken om een voorlopige voorziening bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.



DATUM
24 november 2015

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 24 juni 2014 ingediend door Vullings de Moor namens [REDACTED]

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het wijzigen van de bestemming in spa/recreatie met horecavoorziening - 14-0927WB. Gelet op deze omschrijving wordt vergunning aangevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteit:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo)
- het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1.1c Wabo)

Ontvankelijkheid en opschorting procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid.

Daarbij is gebleken, dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven, dat de wettelijke proceduretermijn is opgeschort. Wij hebben de gevraagde gegevens ontvangen op 29 juli 2014. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Totstandkomingsprocedure

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo. Gelet hierop hebben wij conform artikel 3.8 Wabo van de aanvraag kennis gegeven op onze website (www.maastricht.nl/bekendmakingen).

Zienswijze

Het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 28 augustus 2015 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzageperiode kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerp-besluit.

Binnen de genoemde termijn zijn 2 zienswijzen ingediend.

Voor de ingebrachte zienswijzen inclusief de weerlegging verwijzen wij naar het zienswijzenrapport realiseren spa / wellness Brusselseweg 621 welke als bijlage bij deze vergunning is toegevoegd.



DATUM
24 november 2015

Adviezen/Verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen/instanties vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor is wettelijk advies noodzakelijk. Wij hebben de aanvraag ter advisering gezonden aan:

- Welstands- en monumentencommissie;

Wij hebben het advies van de Welstands- en monumentencommissie ontvangen.

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wordt in bij wet of algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën van gevallen een omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

In het onderhavige geval is op grond van het bepaalde in paragraaf 6.2 Besluit omgevingsrecht dan wel de Natuurbeschermingswet en/of Flora- en Faunawet geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.



DATUM
24 november 2015

Overwegingen

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo. Indien een bouwactiviteit niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo genoemde toetsingsaspecten, dient de omgevingsvergunning op dit onderdeel te worden geweigerd. De genoemde toetsingsaspecten zijn:

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

Toetsing

Bouwbesluit

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het gestelde in het Bouwbesluit. Uit deze toets is gebleken, dat de aanvraag voldoet aan de daarin gestelde eisen.

Bouwverordening

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het gestelde in de Bouwverordening Maastricht 1999 (bouwverordening). Uit deze toets is gebleken, dat de aanvraag voldoet aan de daarin gestelde eisen.

Bestemmingsplan

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het bestemmingsplan Maastricht West, Lanakerveld. De aangevraagde bouwactiviteit is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. 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 Afwijken bestemmingsplan uit deze omgevingsvergunning.

Redelijke eisen van welstand

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.2 Bor is de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Welstands- / Monumentencommissie. In haar advies van de vergadering van 30 september 2014 heeft de commissie als volgt geadviseerd:

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "Welstand transparant" van de gemeente Maastricht van mei 2004, is gelegen binnen het gebied 8.3, Stadsrand en behoort tot het bebouwingstype G4, Buitengebieden.

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

Het voorstel voor het vernieuwen van de kozijnen voldoet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg.

Tunnelveiligheid

Dit aspect is in dit geval niet van toepassing.



DATUM
24 november 2015

Op basis van het bovenstaande toetsingskader kan de aangevraagde bouwactiviteit onder voorschriften worden vergund.



DATUM
24 november 2015

Afwijken bestemmingsplan (artikel 2.1.1c Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een 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

De aangevraagde activiteit is in strijd met het gestelde in het geldende bestemmingsplan Maastricht West, Lanakerveld, omdat:

- De gronden niet worden gebruikt conform de betreffende aangegeven bestemming;
- Ondergrondse gebouwen mogen alleen onder bestaande bebouwing worden gerealiseerd.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef, onder a, onder 3° van de Wabo kan de gevraagde omgevingsvergunning bij strijd met het bestemmingsplan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De ruimtelijke onderbouwing 'Spa/Welness Brusselseweg 621' d.d. 02-07-2015 maakt als zodanig deel uit van de motivering van het besluit. In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan alle ruimtelijk relevante toetsingscriteria.

In dit geval kan - gelet op de bovenstaande motivering - de omgevingsvergunning voor de gevraagde activiteit worden verleend.



DATUM
24 november 2015

Voorschriften

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo)

1. Het bouwterrein moet, vanaf het tijdstip van aanvang van de werkzaamheden en gedurende de bouwtijd, van de openbare weg worden afgescheiden middels een op aanwijzing van team Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) te plaatsen afrastering met een hoogte van minimaal 2.20 meter, samengesteld uit palen en gaas, systeemhekken of gelijkwaardig. De maaswijdte van het toe te passen gaas mag –in tenminste 1 richting- maximaal 0.10 meter bedragen.
2. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. De aanvang van de werkzaamheden dient u minimaal twee dagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven.

U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (14-0927WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.

De volgende (onderdelen van) bouwwerkzaamheden dienen vooraf gemeld te worden:

Het bouwtoezicht dient, voor zover het betreft bouwwerken waarvoor omgevingsvergunning, is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de omgevingsvergunning tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld van:

- a. De aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
- b. De aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- c. De aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.

Het bouwtoezicht dient tenminste drie werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

3. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van ingebruikname van het bouwwerk door te geven.
De ingebruikname van het bouwwerk dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het gebruik nemen van het bouwwerk door te geven.

U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (14-0927WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar centraalpunt@maastricht.nl.

4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het totale bouwproces. Indien de verantwoordelijkheid naar bijvoorbeeld de (hoofd)aannemer op de bouw is gemandateerd dient voorafgaand aan de uitvoering schriftelijk (en met wederzijdse akkoordverklaring) bij de gemeente te worden gemeld.



DATUM
24 november 2015

5. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de volgende bescheiden aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - de omgevingsvergunning;
 - andere toestemmingen;
 - het bouwveiligheidsplan
6. 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 en de resultaten uit te werken.

Gezien de omvang van de planlocatie (< 2500 m²) en de ligging ten opzichte van de nabije bekende archeologische vindplaatsen (> 50 m afstand) is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden niet noodzakelijk. Opgemerkt wordt dat als desondanks tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding moet worden gemaakt bij de opsteller van dit advies [REDACTED]

[REDACTED]



DATUM
24 november 2015

Aanbevelingen

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo) en afwijken bestemmingsplan (artikel 2.1.1.c Wabo)

1. U wordt er op geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetast laat.
2. Bij de aankoop van hout(producten) moet u letten op het FSC-keurmerk. Dat wil zeggen dat het afkomstig is uit een goed beheerd bos dat voldoet aan alle eisen die het Wereld Natuur Fonds daaraan stelt. Het FSC-keurmerk geeft geen oordeel over bijvoorbeeld de kwaliteit van het (eind)product.
3. Voor de aansluiting op het gemeenteriool dient in een vroegtijdig stadium, onder meer in verband met de plaats en hoogte van de aansluiting, contact opgenomen te worden met de sector Stadsbeheer, telefonisch te bereiken onder nummer 14 043.
4. Er mag geen openbaar terrein in gebruik worden genomen (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.) zonder daartoe toestemming te hebben verkregen. Hiertoe dient contact opgenomen te worden met het team Vergunnen Openbare Ruimte (Veiligheid en Leefbaarheid), telefoon 14 043.
5. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33, lid 2, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken, indien gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
6. Op het (gedeelte van het) terrein dat eigendom is van de gemeente mogen niet eerder bouw- en/of sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd dan nadat de notariële levering van het betreffende terrein heeft plaatsgevonden, dan wel het Team Vastgoed van de gemeente daartoe uitdrukkelijk schriftelijke toestemming heeft verleend.
7. Voor de vereiste activiteit brandveilig gebruik (melding) dient ruimschoots voor de ingebruikname van de inrichting contact te worden opgenomen met het team Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid).

Afschrift:

