



Gemeente Maastricht

Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Omgevingsvergunning

Andre Rieu Productions BV
Ursulinenweg 1A
het realiseren van een ondergrondse berging en een
ommegang in de tuin van het kasteel De Torentjes

13-0661WB, d.d. 07-11-2014

Aantal bijlagen: 12



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	5
Overwegingen	7
Bouwen	7
Afwijken bestemmingsplan	8
Beschermd monument	9
Voorschriften	11
Aanbevelingen	13

Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 03 mei 2013 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Andre Rieu Productions BV. Het betreft het realiseren van een ondergrondse berging en een ommegang in de tuin van het kasteel De Torentjes aan Ursulinenweg 1A te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 13-0661WB.

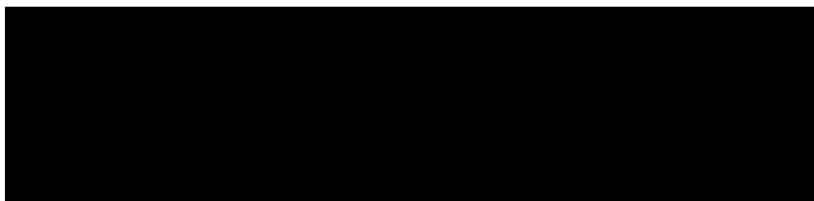
Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op d.d. 13-08-2014 het voornemen kenbaar gemaakt om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van d.d. 14-08-2014 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerp-besluit.

Binnen de genoemde termijn zijn geen 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.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,





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.



Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 03 mei 2013 ingediend door Architectenbureau Jo van de Staay namens Andre Rieu Productions BV.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het realiseren van een ondergrondse berging en een ommegang in de tuin van het kasteel De Torentjes. Gelet op deze omschrijving wordt vergunning aangevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het wijzigen/herstellen van een beschermd rijksmonument danwel het slopen van een beschermd rijksmonument
- het afwijken van het bestemmingsplan door middel van een projectafwijkingsbesluit

Ontvankelijkheid en opschorting procedure

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

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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 3.3 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 d.d.14-08-2014 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerp-besluit.

Binnen de genoemde termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

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;



De aanvraag betreft geen activiteit als bedoeld in artikel 6.4, eerste lid, onder a van het Bor zodat een advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed niet noodzakelijk is.

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.



Overwegingen

Bouwen

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 Buitengebied Sint-Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg. 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 18 maart 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 7.1, Omgeving Pietersberg en behoort tot het bebouwingstype H3, Gemengde bebouwing.

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

In de vergadering wordt het aangepaste en verder uitgewerkte plan toegelicht door mevr. M. van de Staay namens architectenbureau Jo van de Staay en uitvoerig met haar besproken.

Het voorstel voor het realiseren van een ommegang in de tuin aan de zuidzijde van het kasteel voldoet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg onder voorwaarde dat de zuil bij het



kasteel vrij wordt gehouden van het muurwerk. Tevens dient ook het basement en kapiteel iets vrijgehouden te worden.

De commissie heeft tevens kennisgenomen van de materialen die worden toegepast. Apart van het advies geeft de commissie het technisch inzicht mee dat de vloertegels, die als plaveisel worden toegepast, vrijwel zeker niet vorstbestendig zijn.

Tunnelveiligheid

Dit aspect is in dit geval niet van toepassing.

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

Afwijken bestemmingsplan

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 Buitengebied Sint-Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg.

Ter plaatse geldt de bestemming 'natuur'. Volgens artikel 10.2.1 van dit bestemmingsplan mogen op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd, anders dan een ondergronds zwembad en een portiersloge. Uit de aanvraag blijkt, dat het ondergronds zwembad niet gebouwd zal worden: de vergunning is reeds ingetrokken, en dat in plaats daarvan een ondergrondse buitenberging en arcade/pergola gemaakt wordt.

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.

Medewerking aan afwijking van het bestemmingsplan is mogelijk omdat:

1. De voorgestelde situatie m.b.t. de inrichting van de tuin inclusief trappartij in relatie tot de bestaande bomen akkoord is. De ruimte tussen de boom en de trap kan opgevuld worden met goede bomengrond waardoor de boom duurzaam behouden kan blijven;
2. Inmiddels voldaan is aan de voorwaarde dat de bouwvergunning voor het realiseren van een ondergronds zwembad en sauna op 5 december 2012 ingetrokken is;
3. Tevens voldaan is aan de voorwaarde dat [REDACTED] verklaart heeft dat er geen sprake zal zijn van planschade op het moment dat de bouwtitel voor het zwembad en sauna in planologische juridische zin verdwijnt (verklaring per brief d.d. 20-11-2012 van Jo van de Staay arch., gemachtigde van dhr. Rieu van Andre Rieu Productions BV);



4. Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied – Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg de aanduiding ondergronds zwembad ('specifieke bouwaanduiding – 4') verdwijnt;
5. De omvang van de ondergrondse buitenberging en arcade/ pergola veel kleiner is dan het zwembad en sauna die nu niet meer gebouwd worden. De ruimtelijke impact ervan is vele malen kleiner; Stedenbouwkundig / ruimtelijk gaat het van een ingrijpende ontwikkeling (zwembad en sauna) naar een marginale ontwikkeling (ondergrondse buitenberging en arcade/ pergola c.q. ommegang). Dit wordt beschouwd als een kwalitatieve verbetering van de situatie.

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

Beschermd monument

De aanvraag heeft betrekking op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument als bedoeld in artikel 1.1, lid 1 van de Wabo of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument als hiervoor bedoeld op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Dit is geregeld in artikel 2.1, lid 1, sub f van de Wabo.

Toetsing

Op grond van het bepaalde in artikel 2.15 van de Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet, daarbij rekening houdend met het gebruik van het monument.

De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de Welstands- /Monumentencommissie

In haar advies van de vergadering van 18 maart 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 7.1, Omgeving Pietersberg en behoort tot het bebouwingstype H3, Gemengde bebouwing.

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

In de vergadering wordt het aangepaste en verder uitgewerkte plan toegelicht door mevr. M. van de Staay namens architectenbureau Jo van de Staay en uitvoerig met haar besproken.

Het voorstel voor het realiseren van een ommegang in de tuin aan de zuidzijde van het kasteel voldoet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg onder voorwaarde dat de zuil bij het kasteel vrij wordt gehouden van het muurwerk. Tevens dient ook het basement en kapiteel iets vrijgehouden te worden.

De commissie heeft tevens kennisgenomen van de materialen die worden toegepast. Apart van het advies geeft de commissie het technisch inzicht mee dat de vloertegels, die als plaveisel worden toegepast, vrijwel zeker niet vorstbestendig zijn.



Mede gelet op het advies van de commissie zijn wij van oordeel dat de aangevraagde activiteit zich niet verzet tegen het belang van de monumentenzorg.

Beoordeling Cultureel erfgoed:

Het plan is akkoord onder voorwaarden dat de zuil bij het kasteel vrij wordt gehouden van het muurwerk. Ook basement en kapiteel dient iets vrij gehouden te worden.

Gelet op het voorgaande kan de gevraagde omgevingsvergunning (onder voorwaarden) worden verleend.



Voorschriften

1. 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 de grondverbeteringswerkzaamheden.

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

De bedoelde kennisgevingen moeten schriftelijk geschieden. Dit kan door een mail te sturen onder vermelding van: de startdatum of datum ingebruikname van het bouwwerk, registratienummer (13-0661WB) en het adres van de werkzaamheden, naar centraalpunt@maastricht.nl.

2. De volgende (onderdelen van) bouwwerkzaamheden dienen conform de bouwverordening onmiddellijk na voltooiing gemeld te worden bij het bouwtoezicht:

De beëindiging van de werkzaamheden waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt uiterlijk op de dag van het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht gemeld.

De bedoelde kennisgevingen moeten schriftelijk geschieden. Dit kan door een mail te sturen onder vermelding van: de startdatum of datum ingebruikname van het bouwwerk, registratienummer (13-0661WB) en het adres van de werkzaamheden, naar centraalpunt@maastricht.nl.

3. 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]



4. Het plan is akkoord onder voorwaarden dat de zuil bij het kasteel vrij wordt gehouden van het muurwerk. Ook basement en kapiteel dient iets vrij gehouden te worden.
5. Tijdens de restauratie van het monument dient te worden uitgegaan van zoveel mogelijk behoud van historische materialen in plaats van sloop en reconstructie.
6. Bij noodzakelijke vervanging van materiaal zoals het hout- en metselwerk wordt uitgegaan van gelijksoortig materiaalgebruik conform bestaande toestand. Hierover dient vooraf overleg plaats te vinden met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
7. Indien tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onderdelen of fragmenten worden gevonden die voordien niet bekend waren en waarvan in enigermate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet contact worden opgenomen met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht. Deze waardevolle onderdelen dienen gedocumenteerd te worden. Indien nodig dienen nadere procesafspraken gemaakt te worden over eventuele inpassing in het plan.
8. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden geconstateerd wordt dat bepaalde materialen niet meer verkrijgbaar zijn dient contact te worden opgenomen met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
9. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden inzichten wijzigen en de wens ontstaat afwijkend van de verleende vergunning de werkzaamheden op een andere wijze uit te voeren dient hierover vooraf overleg gevoerd te worden met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
10. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende bescheiden bij team Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:
 - berekening (tweevoud) en tekeningen (drievoud) m.b.t. de draagconstructies

Deze bescheiden dienen tenminste drie weken voor uitvoering van de desbetreffende onderdelen te worden ingediend. Voorzover de uitvoering (mede) betrekking heeft op onderdelen als hierboven genoemd, mag met de uitvoering van die onderdelen niet worden begonnen vooraleer de genoemde bescheiden door of namens ons college zijn goedgekeurd. De met betrekking tot de hierboven genoemde onderdelen vermelde gegevens op de bij deze omgevingsvergunning behorende gewaarmerkte tekeningen zijn niet in deze vergunning begrepen.



Aanbevelingen

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. 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.
4. 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.
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.

