



Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Aanvrager:
Josma B.V.
t.a.v. [REDACTED]
Meerstraat 43
6241 ND BUNDE

Locatie: Heugemer Molenstraat 21A - 21B - 21C - 25 te
Maastricht

Omschrijving: het slopen van de bestaande woningen en het
realiseren van 3 appartementen en 1
grondgebonden woning

Monumentnummer: geen

Uw OLOnummer: 7173063

Onze referentie: 22-1644WB

Datum: 26 april 2023

Aantal bijlagen: 28



DATUM
26 april 2023

Inhoudsopgave

Ontwerpbesluit.....	3
Aanvraag	3
Ontwerpbesluit	3
Zienswijze.....	4
Procedure Omgevingsvergunning	5
Gegevens aanvrager.....	5
Projectbeschrijving	5
Ontvankelijkheid en opschorting procedure.....	5
Totstandkomingsprocedure.....	6
Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen.....	6
Overwegingen.....	7
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo).....	7
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	10
een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo).....	12
het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.g Wabo).....	13
Voorschriften.....	16
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo).....	16
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	19
een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo).....	19
Aanbevelingen	20
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo).....	20
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	20
Een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo).....	21



DATUM
26 april 2023

Ontwerpbesluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 30 augustus 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Josma B.V.. Het betreft het slopen van de bestaande woningen en het realiseren van 3 appartementen en 1 grondgebonden woning ter plaatse van Heugemer Molenstraat 21A - 21B - 21C - 25 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 22-1644WB.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders van Maastricht zijn voornemens, 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 dit besluit.

De onderstaande aangevraagde activiteiten worden verleend:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo)
- het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.g Wabo)

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,



Medewerker Vergunnen Wabo



DATUM
26 april 2023

Zienswijze

De aanvraag en het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd. Eenieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-besluit indienen bij ons college. De start van de termijn van terinzagelegging wordt vermeld in de digitale kennisgeving op www.officiëlebekendmakingen.nl

U kunt uw zienswijze richten aan het college van Burgemeester en wethouders van Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht.



DATUM
26 april 2023

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 30 augustus 2022 ingediend door Slangen Hochstenbach Architecten namens Josma B.V..

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het slopen van de bestaande woningen en het realiseren van 3 appartementen en 1 grondgebonden woning. Gelet op deze omschrijving wordt vergunning aangevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b 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 ontbraken. 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 3 december 2022. 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.

Tevens is vastgesteld dat de te slopen panden niet aangemerkt zijn als een gemeentelijk dan wel rijksmonument en de projectlocatie is ook niet gelegen binnen beschermd stads- of dorpsgezicht. Er hoefde daarom geen vergunning aangevraagd te worden voor de volgende activiteit:

- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, lid 1 onder f of 2.2, lid 1 onder b Wabo)

Deze activiteit is buiten behandeling gelaten, daarop hoeft geen besluit genomen te worden.

Vanwege de voorschriften van het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie is onderstaande activiteit onlosmakelijk verbonden met de aangevraagde activiteit Bouwen:

- het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.g Wabo)

De volgende aangevraagde activiteiten zijn dan ook ontvankelijk en worden in behandeling genomen;

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo)
- het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.g Wabo)



DATUM
26 april 2023

Totstandkomingsprocedure

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

Adviezen en/of 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.



DATUM
26 april 2023

Overwegingen

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

De aanvraag heeft betrekking op het (ver)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. Bestemmingsplan
2. Redelijke eisen van welstand
3. Bouwbesluit
4. Bouwverordening
5. Tunnelveiligheid

Toetsing

Bestemmingsplan

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het bestemmingsplan Maastricht Zuidoost, het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie, het facetbestemmingsplan Parkeren, het facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting en het facetbestemmingsplan Short Stay.

Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie

Op de voorschriften van dit facetbestemmingsplan wordt nader ingegaan in de paragraaf 'het slopen van een bouwwerk' uit deze omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan Maastricht Zuidoost

De aangevraagde bouwactiviteit is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Maastricht Zuidoost.

De aanvraag is niet in strijd met de overige facetbestemmingsplannen.

Er is bij onderhavige aanvraag omgevingsvergunning naast de activiteit Bouwen ook de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' aangevraagd, om af te wijken van dit bestemmingsplan. Afwijking is in dit geval mogelijk. Voor de nadere motivering op dit onderdeel verwijzen wij naar de paragraaf 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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 13 december 2022 heeft de commissie als volgt geadviseerd:

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 6.1 Heugem en omgeving en behoort tot het bebouwingstype H2 Historische bebouwingslinten.

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het Cultuurhistorische Attentiegebied Maastricht.



DATUM
26 april 2023

In de vergadering is het voorstel toegelicht door de ontwerper, [REDACTED], in aanwezigheid van de opdrachtgever, [REDACTED] (vergunningverlener) en uitvoerig met hen besproken.

Na ontvangst van het laatste reeds positieve advies van de Welstands- en monumentencommissie hebben er enkele wijzigingen aan het voorstel plaats gevonden. Zo zijn beide gebouwen circa 60 centimeter naar rechts op de kavel verplaatst, wenst men de kleur te wijzigen en de lintvoegen terugliggend uit te voeren.

In de directe omgeving verspringen de rooilijnen van de voorgevels van de woningen ten opzichte van elkaar. De positionering van de voorgestelde gevels van de nieuwe volumes, vormt een continuering van dit bestaande straatbeeld. De architectuur van beide gebouwen is kleinschalig van opzet en de bestaande mate van open- en geslotenheid is in het nieuwe ontwerp voldoende gerespecteerd. Ten aanzien van het dak heeft men gekozen voor zadeldaken, hoewel een van de te slopen panden een mansarde kap heeft. Daar in de directe omgeving veel zadeldaken voorkomen en het bestaande mansardedak geen specifieke cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt, kan de commissie met deze wijziging instemmen.

Het voorstel om een witte steen met witte voeg toe te passen, past echter niet in het straatbeeld en de belendende bebouwing, waar sprake is van schoon metselwerk of van witgepleisterde gevels. De commissie verzoekt voor deze eengezinswoning regulier metselwerk met een wit gekeimde gevel toe te passen, zodat aansluiting wordt gevonden bij de gepleisterde gevels. De getoonde bemonstering voor de bruinrode bakstenen is akkoord. Ter plaatse van de aansluiting tussen het appartementengebouw aan de linkerkant vanaf de straat en het bestaande gebouw in het achtererf, ontstaat door de herpositionering een strook gevel die vanaf de openbare weg te zien is. De commissie adviseert deze vrijkomende strook van stucwerk te voorzien en gevelbegroeiing toe te passen.

Gelet op bovenstaande voldoet het voor het realiseren van een appartementengebouw en grondgebonden woning aan redelijke eisen van Welstand, onder voorwaarde dat de eengezinswoning in regulier metselwerk met een wit gekeimde gevel wordt uitgevoerd.

Er is na deze beoordeling door de commissie op 15 december 2022 een tekening ingediend waarop de voorwaarde voor de materialisering van de eengezinswoning is doorgevoerd. Derhalve hoeft er hiervoor geen voorwaarde meer verbonden te worden aan het besluit.

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.

Constructies:

Er zijn al inhoudelijke constructiegegevens heeft aangeleverd, deze zijn op hoofdlijnen akkoord. Omdat er nog bestaande woningen gesloopt moeten worden, kunnen er pas daarna sonderingen uitgevoerd worden. Aan deze vergunning zijn dan ook een aantal voorwaarden verbonden inzake aanleveren van constructieve gegevens.

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.

Tunnelveiligheid

Dit aspect is in dit geval niet van toepassing.



DATUM
26 april 2023

Op basis van het bovenstaande toetsingskader kan de vergunning voor de activiteit Bouwen onder voorschriften worden vergund.



DATUM
26 april 2023

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c 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

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het bestemmingsplan Maastricht Zuidoost, het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie, het facetbestemmingsplan Parkeren, het facetbestemmingsplan Woningssplitsing en woningomzetting en het facetbestemmingsplan Short Stay.

Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft hebben verder de volgende bestemming en functieaanduiding:

- Dubbelbestemming Waarde – Maastrichts Erfgoed – Cultuurhistorie, artikel 3
- Functieaanduiding specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied, artikel 3.1.2.e.

Op de voorschriften van dit facetbestemmingsplan wordt nader ingegaan in de in de paragraaf 'het slopen van een bouwwerk' uit deze omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan Maastricht Zuidoost

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft hebben de volgende bestemmingen en functieaanduidingen:

- Enkelbestemming Wonen, artikel 21
- Dubbelbestemming Waarde – Maastrichts Erfgoed, artikel 25
- Maatvoering maximaal 2 bouwlagen
- Functieaanduiding specifieke vorm van waarde – archeologische zone b

De aangevraagde bouwactiviteit is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Maastricht Zuidoost.

De aanvraag is niet in strijd met de overige facetbestemmingsplannen.

De aangevraagde activiteit is in strijd met een aantal voorschriften van de enkelbestemming Wonen, artikel 21, omdat:

- gestapeld wonen is volgens artikel 21.1.a ter plaatse niet toegestaan.
- nieuwbouw van grondgebonden woningen is volgens artikel 21.2.2.a niet toegestaan.
- nieuwbouw van gestapelde woningen is volgens artikel 21.2.3.a niet toegestaan.

Projectafwijkingsbesluit

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, rapportnummer CA210028 027 R01, Versie 1.3, dd 09-03-2023 (inclusief bijlagen) maakt als zodanig deel uit van de motivering van het besluit. In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan alle ruimtelijk relevante toetsingscriteria. Wij stemmen in met de in deze ruimtelijke onderbouwing gegeven motivering voor deze ontwikkeling.



DATUM
26 april 2023

Alle belangen tegen elkaar afwegende zijn wij van mening dat de vergunning voor de activiteit
Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening verleend kan worden.



DATUM
26 april 2023

een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het maken, hebben of veranderen van een uitweg dan wel het veranderen van het gebruik daarvan als bedoeld in artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wabo juncto artikel 2.1.5.3, lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Maastricht 2006 (APV).

De huidige inrit wordt verplaatst. Er wordt een nieuwe inrit gemaakt ter ontsluiting van het perceel en de achtergelegen parkeerruimte, tussen de het gebouw met de appartementen en de grondgebonden woning in.

Op grond van artikel 2.1.5.3, lid 3 van de APV 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 verzet zich niet tegen de belangen als genoemd in artikel 2.1.5.3, lid 3 van de APV.

Er wordt een nieuwe inrit gemaakt op de Heugemer Molenstraat. De inrit vormt mede de ontsluiting voor een achtergelegen parkeerruimte voor de bewoners. Enkel wanneer alle vijf de parkeerplaatsen bezet zijn is er op eigen terrein geen mogelijkheid om te keren. In dat geval zal men achteruit de weg opdraaien. De uitrit ligt in een 30 km zone en in die zone is het toegestaan dat voertuigen achteruit de weg opdraaien.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning voor de activiteit Uitweg worden verleend.



DATUM
26 april 2023

het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.g Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het slopen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder g (bepaald in het bestemmingsplan).

De aanvraag heeft betrekking op het slopen van de bestaande panden Heugemer Molenstraat 21 a,b,c, en 25.

Op grond van artikel 2.16 Wabo, kan de omgevingsvergunning worden geweigerd indien naar oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

Toetsing

Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft hebben de volgende bestemming en functieaanduiding:

- Dubbelbestemming Waarde – Maastrichts Erfgoed – Cultuurhistorie, artikel 3
- Functieaanduiding specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied, artikel 3.1.2.e.

Het voornemen om de bestaande woningen te slopen en er nieuwbouw op te richten dient getoetst te worden aan de bouwregels van artikel 3.2, bouwregels. Daarvoor is de aanvraag voor activiteit Bouwen conform het gestelde in artikel 3.2.4. voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke Welstands- en Monumentencommissie zie paragraaf 'bouwen' van deze omgevingsvergunning.

Verder is er voor het slopen binnen cultuurhistorisch attentiegebied op grond van artikel 3.4.1 een vergunning vereist. Conform artikel 3.4.4. is de aanvraag ook voor de sloop eveneens voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke Welstands- en Monumentencommissie.

Daarnaast is de aanvraag ook nog ter beoordeling voor gelegd aan Cultureel Erfgoed.

Beide beoordelingen staan hieronder opgesomd.

Welstands- en monumentencommissie

De aanvraag is voorgelegd aan de Welstands- / Monumentencommissie. In haar advies van de vergadering van 13 december 2022 heeft de commissie als volgt geadviseerd:

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 6.1 Heugem en omgeving en behoort tot het bebouwingstype H2 Historische bebouwingslinten.

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het Cultuurhistorische Attentiegebied Maastricht.

In de vergadering wordt het voorstel toegelicht door de ontwerper, [REDACTED], in aanwezigheid van de opdrachtgever, [REDACTED] (vergunningverlener) en uitvoerig met hen besproken.

Na ontvangst van het laatste reeds positieve advies van de Welstands- en monumentencommissie hebben er enkele wijzigingen aan het voorstel plaats gevonden. Zo zijn beide gebouwen circa 60 centimeter naar rechts op de kavel verplaatst, wenst men de kleur te wijzigen en de lintvoegen terugliggend uit te voeren.



DATUM
26 april 2023

In de directe omgeving verspringen de rooilijnen van de voorgevels van de woningen ten opzichte van elkaar. De positionering van de voorgestelde gevels van de nieuwe volumes, vormt een continuering van dit bestaande straatbeeld. De architectuur van beide gebouwen is kleinschalig van opzet en de bestaande mate van open- en geslotenheid is in het nieuwe ontwerp voldoende gerespecteerd. Ten aanzien van het dak heeft men gekozen voor zadeldaken, hoewel een van de te slopen panden een mansarde kap heeft. Daar in de directe omgeving veel zadeldaken voorkomen en het bestaande mansardedak geen specifieke cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt, kan de commissie met deze wijziging instemmen.

Het voorstel om een witte steen met witte voeg toe te passen, past echter niet in het straatbeeld en de belendende bebouwing, waar sprake is van schoon metselwerk of van witgepleisterde gevels. De commissie verzoekt voor deze eengezinswoning regulier metselwerk met een wit gekeimde gevel toe te passen, zodat aansluiting wordt gevonden bij de gepleisterde gevels. De getoonde bemonstering voor de bruinrode bakstenen is akkoord. Ter plaatse van de aansluiting tussen het appartementengebouw aan de linkerkant vanaf de straat en het bestaande gebouw in het achtererf, ontstaat door de herpositionering een strook gevel die vanaf de openbare weg te zien is. De commissie adviseert deze vrijkomende strook van stucwerk te voorzien en gevelbegroeiing toe te passen.

Gelet op bovenstaande voldoet het voor het realiseren van een appartementengebouw en grondgebonden woning aan redelijke eisen van Welstand, onder voorwaarde dat de eengezinswoning in regulier metselwerk met een wit gekeimde gevel wordt uitgevoerd.

Er is na deze beoordeling door de commissie op 15 december 2022 een tekening ingediend waarop de voorwaarde voor de materialisering van de eengezinswoning is doorgevoerd. Derhalve hoeft er hiervoor geen voorwaarde meer verbonden te worden aan het besluit.

Cultureel Erfgoed

Het totale bouwplan heeft betrekking op het geheel slopen van 2 woonhuizen, schuurtjes (kleinere bijgebouwen en een aantal loodsen/ garage met een sterk amorf karakter.

De nieuwe voorgevels zijn ietwat breder geworden als de aanwezige en is in principe in desbetreffende situatie mogelijk en is verderop in beiden richtingen van het straatbeeld ook aan orde.

De sloop zal mede plaats vinden omdat de bestaande woningen in feite niet meer voldoen aan het comfort van deze tijd en niet echt verduurzaamd zijn.

Ok zal de nieuwe vrijstaande woning als extra volwaardige grondgebonden woning worden gebouwd.

In het ontwerp zijn de buitenruimtes (loggia's) op verzoek van WMC verplaatst naar de zijanten waardoor de woonruimtes verschoven zijn naar voorgevels en hierdoor ook meer karakter en beleving aan het straatbeeld wordt toegevoegd en ook de architectuur beter aansluit in straatbeeld.

De open tussenruimten tussen nieuwe bebouwing en doorkijk op het erachter gelegen gebied blijven in nieuwe toestand overeind, hetgeen positief te waarderen valt.

Het nieuw gekoppelde linker woongebouw (appartementen) verspringt verder ook in voorgevelrooilijn en nagenoeg conform bestaand en verspringt inmiddels ook in linkerzijgevelrooilijn ten opzichte van achterbouw huisnr. 23 A.

Vanuit Cultureel Erfgoed bestond eerder geen bezwaar tegen het voornemen onder voorwaarden dat rekening zou worden gehouden met:

1. Dat de voorgevelrooilijnen verspringend zouden worden uitgevoerd.



DATUM
26 april 2023

2. Dat de geplande nieuwbouwwoningen een tussenruimte (spatie) zouden krijgen zoals deze in het straatbeeld aanwezig zijn.
3. De nieuwbouw qua architectuurstijl en materiaaltoepassing op zich traditioneel, sober, tijdloos van omvang zou zijn en passend binnen straatbeeld.

Gelet op bovenstaande aspecten is zowel cultureel erfgoed, stedenbouw en welstand- en monumentencommissie akkoord gegaan met het nu voorliggend bouwplan als ook de sloop van bestaande bebouwing om een goed en consistent stedenbouwkundig plan te creëren.

Indien men de ruimtelijke opbouw en structuur en architectuur in een samenhangend beeld bekijkt en/of analyseert heeft men dit ook teweeg kunnen brengen.

Mede gelet op het advies van de Welstands- en monumenten commissie en Cultureel Erfgoed zijn wij van oordeel dat de aanduiding cultuurhistorisch attentiegebied zich niet tegen de aangevraagde sloopactiviteit verzet.

Gelet op het voorgaande kan de gevraagde activiteit 'Slopen' onder voorwaarden worden verleend.



DATUM
26 april 2023

Voorschriften

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

1. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient er een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring ingediend te worden.
2. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen constructietekeningen, constructieberekeningen, inclusief sonderingsrapport en daarop gebaseerd funderingsvoorstel ter goedkeuring te worden ingediend.
3. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen 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 (22-0610WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
4. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (22-0610WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
5. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijden ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
6. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
7. 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;
 - een (voorgenomen) besluit artikel 13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.
8. Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze, overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit te geschieden; de terzake van toepassing zijnde publicaties van de arbeidsinspectie dienen in acht genomen te worden. Aanwijzingen welke door de toezichthouders / handhavers Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven in verband met ernstige hinder, overlast en/of de veiligheid, de verkeers- en brandveiligheid daaronder begrepen, moeten strikt en onverwijld worden opgevolgd.



DATUM
26 april 2023

9. Toezicht Wabo 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:
- a. de aanvang der 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.

Toezicht Wabo dient tenminste drie werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

De bovenstaande bedoelde kennisgevingen moeten, indien Toezicht Wabo dit verlangt, schriftelijk geschieden.

10. Met de werkzaamheden mag niet worden gestart voordat met Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) overeenstemming is bereikt omtrent de op het werkterrein c.q. in de bouwput te treffen voorzieningen ter voorkoming van schade en/of hinder voor de omgeving.
11. Het werkterrein moet, vanaf het tijdstip van aanvang van de werkzaamheden en gedurende de bouwtijd, van de openbare weg worden afgescheiden middels een op aanwijzing van Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) te plaatsen gekoppelde afrastering met een hoogte van minimaal 2.00 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.
12. Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, mag - onverminderd het in de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het bouwen bepaalde - niet worden begonnen alvorens door of namens het bevoegd gezag voor zover nodig:
- het straatpeil is aangegeven;
 - het bouwpeil is aangegeven;
 - de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.
- Het uitzetten van de maatvoering dient te gebeuren door de toezichthouder van Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht.
13. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende bescheiden bij Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:
- Bouwveiligheidsplan;
 - Sonderingsrapport;
 - Constructieve berekeningen;
 - Constructieve tekeningen.

Deze gegevens moeten 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 gestart voordat de genoemde gegevens door of namens ons college zijn goedgekeurd. De hierboven genoemde gegevens maken vooralsnog geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Indien de gemeente geen bezwaar heeft tegen de uitvoering volgens de ingediende constructietekeningen en –berekeningen wordt dit in een brief medegedeeld aan de



DATUM
26 april 2023

vergunning aanvrager. De beoordeelde tekeningen en berekeningen worden gewaarmerkt als bijlage bijgevoegd.

14. Archeologie:

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.



DATUM
26 april 2023

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

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen 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 (22-1644WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
2. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (22-1644WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijden ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.

een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo)

1. De uitweg mag uitsluitend worden gebruikt als ontsluiting van het in de omgevingsvergunning genoemde perceel.
2. Voor zover deze werkzaamheden op gemeentegrond plaatsvinden, dienen deze verplicht door de gemeente te worden uitgevoerd. Dit ter bescherming van de mogelijk aanwezige ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen). Hiertoe dient u tijdig contact op te nemen met Beheer en Onderhoud van de Gemeente Maastricht, [redacted] telefonisch bereikbaar onder nummer [redacted].
3. Aan het uitvoeren van de werkzaamheden zijn kosten verbonden. Deze komen voor rekening van de vergunninghouder. Nadere informatie kunt u verkrijgen bij Beheer en Onderhoud van de Gemeente Maastricht, [redacted] telefonisch bereikbaar onder nummer [redacted].
4. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen 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 (22-1644WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
5. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het



DATUM
26 april 2023

registratienummer (22-1644WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar:
centraalpunt@maastricht.nl.

6. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijden ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden
7. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.

Aanbevelingen

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a 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. Bij eventueel gebruik van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.) kan het zijn dat u een melding moet doen of een vergunning nodig heeft. Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht: <http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>
4. In verband met de eventuele aanwezigheid van leidingen en kabels onder, op of aan het te slopen object, alsmede ter verwijdering van gas-, water- en elektriciteitsmeters, leidingen, schakelkasten, telefoonleidingen enz. dient, mede ter voorkoming van schade, voor de aanvang van de werkzaamheden tijdig contact opgenomen te worden met de betrokken nuts- en telecombedrijven.
5. Indien de hoeveelheid sloopafval meer dan 10m³ zal bedragen of wanneer asbest wordt verwijderd, dient ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding bij Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) worden ingediend.
6. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken, indien gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder 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.



DATUM
26 april 2023

2. Er mag zonder toestemming / vergunning van de gemeente geen gebruik worden gemaakt van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.). Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht (<http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>)
3. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.

Een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e 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. Er mag zonder toestemming / vergunning van de gemeente geen gebruik worden gemaakt van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.). Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht (<http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>)
3. In verband met de eventuele aanwezigheid van leidingen en kabels onder, op of aan het te slopen object, alsmede ter verwijdering van gas-, water- en elektriciteitsmeters, leidingen, schakelkasten, telefoonleidingen enz. dient, mede ter voorkoming van schade, voor de aanvang van de werkzaamheden tijdig contact opgenomen te worden met de betrokken nuts- en telecombedrijven
4. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.