



Verzonden:

19 JUNI 2024

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Omgevingsvergunning

Aanvrager:

Josma B.V.

t.a.v.

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Locatie:

5.1.2e

-

5.1.2e

te

Maastricht

Omschrijving:

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

Monumentnr:

geen

Uw OLOnummer:

7173063

Onze referentie:

22-1644WB

Datum:

19 juni 2024

Aantal bijlagen:

40



Inhoudsopgave

Besluit	3
Aanvraag	3
Besluit	3
Beroep	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)	11
een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo)	13
het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g Wabo)	14
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)	20
een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo)	20
Aanbevelingen	21
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	21
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	21
Een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo)	22



DATUM
19 juni 2024

Besluit

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 ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 22-1644WB.

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 26 april 2023 het voornemen kenbaar gemaakt om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 2 mei 2023 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerp-besluit.

Binnen de genoemde termijn zijn meerdere zienswijzen ingediend. Het bouwplan waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet gewijzigd.

De ruimtelijke onderbouwing welke onderdeel is van het besluit, is ook niet gewijzigd. Wel is in de tekst van het definitieve besluit het extra advies dat bij de Welstands- en Monumentencommissie opgevraagd is tijdens de behandeling van de zienswijzen, ingevoegd. Dit extra advies heeft niet geleid tot een andere beoordeling van de voorliggende aanvraag.

Ook zijn in het kader van de behandeling van de ingediende zienswijzen een aantal extra onderzoeken uitgevoerd, namelijk een bezonningsstudie en een extra bodemonderzoek. De documenten die daarvoor opgesteld zijn, zijn als extra documenten aan deze vergunning verbonden. Naar aanleiding van het opgestelde bodemonderzoek is er een extra overweging en voorwaarde opgenomen voor de activiteit "Bouwen". De aanvrager heeft ook informatie toegevoegd inzake inrichting van het bouwterrein en de te treffen verkeersmaatregelen en wegafsluitingen, die nodig zijn.

Ook is het opgestelde zienswijzenrapport toegevoegd als document dat onderdeel uitmaakt van het definitieve 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 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,

^{5.1.2e} ^{5.1.2e}

Mede ^{5.1.2e} n Wabo



Beroep

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 6:8, 4^e lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een beroepschrift indienen met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. De beroepstermijn bedraagt zes weken.

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, 5.1.2e 5.1.2e

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
19 juni 2024

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 30 augustus 2022 ingediend door 5.1.2e 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, lid 1, onder 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 lid 1, onder g Wabo)



Totstandkomingsprocedure

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

Ter visie legging ontwerp-omgevingsvergunning

De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Gemeentebblad op 26 april 2023.

De ontwerp-omgevingsvergunning **5.1.2e** heeft vanaf donderdag 27 april 2023 tot en met woensdag 7 juni 2023 ter visie gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan het college van burgemeester en wethouders kenbaar maken.

Ingediende zienswijzen

In de periode van ter visie legging zijn er 5 zienswijzen ingediend. Er zijn alleen schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen van reclamanten 1 tot en met 5 zijn ontvankelijke zienswijzen.

Zienswijze 1 is een collectieve zienswijze met een bijlage "aanvullende brief n.a.v. commotie informatieve bijeenkomst 11-10-22 opgesteld op 20-10-2022" van omwonenden en hierin zijn zowel identieke bezwaren van omwonenden als individuele bezwaren opgenomen. De zienswijzen 2 tot en met 5 zijn afzonderlijke zienswijzen van omwonenden.

Zienswijzenrapport en conclusie

De gemeentelijke reactie op de zienswijzen is verwoord in het Zienswijzenrapport, dat onderdeel uitmaakt van deze definitieve beschikking.

De conclusie met betrekking tot de ingediende zienswijzen luidt:

1. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. de zienswijzen 1 tot en met 5 ongegrond te verklaren.
3. als gevolg van de zienswijzen de aanvraag aan te laten vullen met het toevoegen van de bezonningsstudie, stikstofberekeningen en het aanvullend bodemonderzoek.
4. de zienswijzen geven geen aanleiding om de ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen en alle belangen tegen elkaar afwegende zijn wij van mening dat de omgevingsvergunning verleend kan worden.

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
19 juni 2024

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 Woningplitsing 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 bebouwingstinten.

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
19 juni 2024

In de vergadering is het voorstel toegelicht door de ontwerper, ^{5.1.2e} ^{5.1.2e}, in aanwezigheid van de opdrachtgever, ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} (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.

Omdat bij de ingediende zienswijzen ook ingegaan is op aspecten die onderdeel waren van de beoordeling inzake welstand, is er in het kader van de behandeling van de zienswijzen nogmaals een advies van de welstands- en monumentencommissie opgevraagd. De beoordeling dd 11 juli 2023 luidt als volgt:

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.

De commissie heeft kennisgenomen van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbesluit voor het slopen van de bestaande woningen en het realiseren van drie appartementen en één grondgebonden woning.



DATUM
19 juni 2024

Uit de formulering van de zienswijze ontstaat bij de Welstands-/Monumentencommissie de indruk dat er sprake is van een afwijkende interpretatie van de Welstandsnota "maatwerk in kwaliteit 2018". De reclamanten gaan ervanuit dat bij nieuwbouw alleen de oude situatie herbouwd mag worden. Dat wil zeggen dat de nieuwe bebouwing dezelfde posities (op het perceel en aan de straat), dezelfde groottes (breedte, diepte en hoogte) en dezelfde dakvormen (zadeldak of mansardedak, haaks of evenwijdig aan de straat) moet krijgen als de bestaande bebouwing. Dit uitgangspunt is echter alleen van toepassing bij verbouwingen van bestaande gebouwen. Bij sloop en nieuwbouw zijn allereerst de bepalingen in het bestemmingsplan leidend en deze zijn niet ter beoordeling van de commissie maar van de afdeling stedenbouw van de gemeente.

Het te slopen gebouw is niet gelegen binnen een beschermd dorpsgezicht en is geen monument. Voor de commissie zijn de gebiedscriteria en de criteria van cultuurhistorisch attentiegebied het toetsingskader. Deze criteria zijn gebaseerd op de typologie van de bebouwing in het gebied en de vorm, architectuur en het materiaalgebruik van de gebouwen. Voor het gebied waarin de Heugemer Molenstraat ligt, wordt de karakteristiek volgens de Welstandsnota gekenmerkt door zijn zeer diverse karakter waarbij sprake is van eenheid binnen de verscheidenheid, losse verspreiding van de bebouwing langs de straat, maximaal twee bouwlagen met kap, die hoofdzakelijk de vorm van zadeldaken of mansardedaken aannemen. De bebouwing van het plan voldoet aan deze criteria.

Bij de nieuwbouw van nummer 21, die direct aansluit op erachter gelegen bestaande bebouwing, is de zijgevel enigszins teruggelegd ten opzichte van de bestaande zijgevel (voor sloop). Als kapvorm is in dit geval met een zadeldak direct aangesloten op de dakhelling van het bovenste deel van het aansluitende, bestaande mansardedak. Ten opzichte van de bestaande situatie verspringt het nieuwe gebouw daardoor. Het nieuwe gebouw (twee bouwlagen met een zadeldak) voldoet aan de criteria uit de Welstandsnota en de iets verschoven ligging is een passende reactie op het samengestelde complex van bebouwing aan de 'steeg' waarvan het onderdeel gaat uitmaken.

Op basis van de genoemde argumenten ziet de commissie in de zienswijzen geen aanleiding haar eerdere advies te herzien en handhaaft dus haar positieve advies.

Wij nemen bovenstaande adviezen over.

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.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft Geonius een aanvullend bodemonderzoek MB210365.R01.V1.0, d.d. 27 november 2023, verricht. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er daadwerkelijk een bodemverontreiniging is geconstateerd met lichte tot matige verontreiniging minerale olie ter plaatse van de garageboxen. Op grond van artikel 13 van de Wet bodembescherming dient ten aanzien van deze 'nieuwe' verontreiniging alle maatregelen genomen te worden tot verwijdering die redelijkerwijs kunnen worden gevergd. Deze verwijdering mag na de sloop uitgevoerd worden, maar dient voor de bouwwerkzaamheden uitgevoerd te zijn. Er is daarom een extra voorwaarde aan dit besluit toegevoegd.



Tunnelveiligheid

Dit aspect is in dit geval niet van toepassing.

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



DATUM
19 juni 2024

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 Woningsplitsing 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^o 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.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn een aantal extra onderbouwingen en rapporten ingediend. Deze zijn aan de te verlenen vergunning toegevoegd.



DATUM
19 juni 2024

Wij stemmen in met de in de ruimtelijke onderbouwing gegeven motivering en de in de aanvullende rapporten gegeven onderbouwing voor deze ontwikkeling.

De gemeentelijke reactie op de tijdens de ter visie legging ingediende zienswijzen is verwoord in het Zienswijzenrapport, dat onderdeel uitmaakt van deze definitieve beschikking.

De conclusie met betrekking tot de ingediende zienswijzen luidt:

1. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. de zienswijzen 1 tot en met 5 ongegrond te verklaren.
3. als gevolg van de zienswijzen de aanvraag aan te laten vullen met het toevoegen van de bezonningsstudie, stikstofberekeningen en het aanvullend bodemonderzoek.
4. de zienswijzen geven geen aanleiding om de ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen en alle belangen tegen elkaar afwegende zijn wij van mening dat de omgevingsvergunning verleend kan worden.

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
19 juni 2024

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.



het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder 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 **5.1.2e**
5.1.2e

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, **5.1.2e** **5.1.2e**, in aanwezigheid van de opdrachtgever, **5.1.2e**, **5.1.2e**, **5.1.2e**, **5.1.2e**, **5.1.2e** (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
19 juni 2024

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 zijkanten 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
19 juni 2024

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
19 juni 2024

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 sloop- en bouwveiligheidsplan ter goedkeuring ingediend te worden. En er moet een nulopname gedaan worden van het openbare gebied:
2. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen constructietekeningen, constructieberekeningen, inclusief sonderingsrapport en daarop gebaseerd funderingsvoorstel ter goedkeuring te worden ingediend.
3. Als gevolg van deze zienswijze heeft Geonius een aanvullend bodemonderzoek MB210365.R01.V1.0, d.d. 27 november 2023, verricht. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er daadwerkelijk een bodemverontreiniging is geconstateerd met lichte tot matige verontreiniging minerale olie ter plaatse van de garageboxen. Op grond van artikel 13 van de Wet bodembescherming dient ten aanzien van deze 'nieuwe' verontreiniging alle maatregelen genomen te worden tot verwijdering die redelijkerwijs kunnen worden geveegd. Deze verwijdering mag na de sloop uitgevoerd worden, maar dient voor de bouwwerkzaamheden uitgevoerd te zijn.
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 (22-0610WB) 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 registratienummer (22-0610WB) 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.
8. 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.
9. 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 stipt en onverwijld worden opgevolgd.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende bescheiden bij Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:
- Bouwveiligheidsplan;
 - Sonderingsrapport;
 - Constructieve berekeningen;



DATUM
19 juni 2024

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

15. 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.



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: 5.1.2e@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: 5.1.2e@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 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e telefonisch bereikbaar onder nummer 5.1.2e.
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 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e telefonisch bereikbaar onder nummer 5.1.2e.
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: 5.1.2e@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 registratienummer (22-1644WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: 5.1.2e@maastricht.nl.



DATUM
19 juni 2024

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.
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.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 4 5 6 7 9 15 21