



Gemeente Maastricht

Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Aanvrager:

MosaLira Stichting voor leren, onderwijs en opvoeding

t.a.v. de heer B. Kerssemeeckers

Withuisveld 22

6226 NV MAASTRICHT

Locatie: Kloosterstraat 7 te Maastricht

Omschrijving: het bouwen van een nieuw Integraal Kind Centrum

Uw OLOnummer: 7051425

Onze referentie: Z2024-00005911

Datum: 23 december 2024

Aantal bijlagen:



DATUM
23 december 2024

Inhoudsopgave

Ontwerpbesluit.....	3
Aanvraag.....	3
Ontwerpbesluit.....	3
Zienswijze	4
Procedure Omgevingsvergunning.....	5
Gegevens aanvrager	5
Projectbeschrijving.....	5
Totstandkomingsprocedure	5
Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen	5
Overwegingen	6
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	6
Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	8
Voorschriften	13
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo).....	13
Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	13
Aanbevelingen.....	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)	17



DATUM

23 december 2024

Ontwerpbesluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 6 april 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van MosaLira Stichting voor leren, onderwijs en opvoeding. Het betreft het bouwen van een nieuw Integraal Kind Centrum aan Kloosterstraat 7 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2024-00005911

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders van Maastricht zijn voornemens de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen (waaronder voorschriften) deel uitmaken van dit besluit. Dit besluit is genomen op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht.

De volgende activiteit(en) wordt/worden verleend:

- Bouwen (nieuw)
- Bouwen in strijd met bestemmingsplan

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

G.E.H. Smeets
Vergunner Gebouwde Omgeving



DATUM
23 december 2024

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.officielebekendmakingen.nl

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



DATUM
23 december 2024

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 6 april 2023 ingediend door Architectenzaak B.V. namens MosaLira Stichting voor leren, onderwijs en opvoeding.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het bouwen van een nieuw Integraal Kind Centrum. 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)

Controle van de aanvraag

Wij hebben gecontroleerd of de aanvraag ontvankelijk is. Met andere woorden of de aanvraag voldoet aan alle eisen die hiervoor gelden volgens de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en we gaan verder met de behandeling ervan.

De volgende aangevraagde activiteit(en) nemen we in behandeling.

- 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)

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.
- RUD- ZL



DATUM
23 december 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 Heer - Scharn. 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 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' uit deze omgevingsvergunning.

Redelijke eisen van welstand

Volgens artikel 6.2 van het Bor is de adviesaanvraag voorgelegd aan de Welstand-/Monumentencommissie. In haar advies van 11-04-2024 adviseert zij het volgende:

De toets heeft op 11-04-2024 plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria en de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype T4 Autonome bebouwing binnen welstandsgebied 5.2. oude linten en terraspark.

Het voorstel betreft het realiseren van een schoolgebouw.

Het commissielid, dhr. M. Feron heeft op grond van de 'Verordening op de Welstands-/Monumentencommissie' Maastricht niet deelgenomen aan de beoordeling door de commissie van dit bouwplan en aan de formulering van het advies aan burgemeester en wethouders.

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerper van het plan M. Feron in aanwezigheid van opdrachtgevers J. Frère en B. Kerssemeeckers en projectleider J. Lenders.

De commissie spreekt haar complimenten uit over het plan en heeft volgende opmerkingen in detail.

De commissie is positief dat het voorterrein een openbaar karakter krijgt en groen wordt ingevuld waardoor de toegangshekwerken voor de schoolpleinen verder weg komen te liggen. De commissie kan meegaan in de wijziging van geglazuurde bakstenen naar een email gekeimde baksteen maar ziet graag een monster tegemoet.

De commissie maakt volgende opmerkingen over het plan:

- De commissie suggereert de verschillende volumes aan de voorkant inzichtelijk te maken



DATUM

23 december 2024

met verschillend voegwerk alsmede kleur enz.;

- Het voorterrein dient ontworpen te worden in samenspraak met de gemeente, in lijn met het overige landschapsontwerp;
- De commissie vraagt kritisch naar de korrel (indeling van verschillende volumes) van het ontwerp te kijken;
- De installaties dienen in de juiste kleur te worden gemoffeld en op de juiste positie geplaatst te worden (kleur nader te bepalen).

Ten laatste vraagt de commissie om op locatie een mock-up van de gevel te plaatsen. Wanneer de mock-ups geheel klaar zijn en akkoord bevonden door de architect, nodigt initiatiefnemer c.q. de ontwerpteams de commissie uit voor beoordeling in het werk. Beoordeling van de mock-up dient ruim voordat de productie start plaats te vinden zodat eventuele wijzigingen/aanpassingen kunnen worden doorgevoerd.

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

Bouwbesluit

De aanvraag om omgevingsvergunning is op hoofdlijnen getoetst aan het Bouwbesluit. Daaruit blijkt dat de aanvraag voldoet aan de eisen daarin. Voor het definitieve besluit zal de aanvraag volledig aan het bouwbesluit getoetst zijn.

Constructies:

De constructiegegevens zijn aangeleverd en op hoofdlijnen akkoord bevonden, definitieve constructies t.b.v. uitvoering dienen uiterlijk 3 weken voor uitvoering te zijn ingediend.

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.

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



DATUM

23 december 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.

Alle belangen tegen elkaar afwegende zijn wij van mening dat de vergunning verleend kan worden.

Toetsing

Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in omgevingsplan gemeente Maastricht, voormalig bestemmingsplan Heer Scharn.

Het verzoek is in strijd met artikel 13.2.1 onder 1 en 2 van het geldende bestemmingsplan Heer-Scharn, omdat gebouwen mogen alleen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd en nieuwbouw niet is toegestaan.

Daarnaast gelden facetbestemmingsplan Parkeren, facetbestemmingsplan Short Stay, facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting en facetbestemmingsplan Cultuurhistorie.

De aanvraag is in strijd met facetbestemmingsplan Parkeren, omdat de aanwezige gronden slechts mogen worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden.

Procedure

Voor dit initiatief kan gebruik worden gemaakt van omgevingsvergunning buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.

Er moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

Advies Ruimte

Conclusie

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

Trafo en stroomvoorziening in de vorm van accupacks in het voorterrein behoren niet bij deze aanvraag en zullen separaat aangevraagd en getoetst moeten worden.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Stedebouw

Plan is stedebouwkundig niet wezenlijk gewijzigd. De ruimtelijke uitwerking en het inrichtingsplan zijn zorgvuldig en reeds door WMC en GNL goedgekeurd. Stedebouw volgt die advisering.

Economie

Geen bezwaar tegen deze vernieuwing.

Het betreft hier een bestaande onderwijsvoorziening gecombineerd met kinderopvang, die gaat vernieuwen (sloop en nieuwbouw).



DATUM

23 december 2024

Beleid: Omgevingsvisie Maastricht 2040 (2020)

Welzijn/sociaal

Ruimtelijke onderbouwing vanuit jeugd/onderwijs is akkoord.

Verkeer/parkeren

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het bouwen van een nieuw integraal kindcentrum.

Het plan bevindt zich in zone 3

A. Mobiliteitsadvies.

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

Voorwaarde:

- Borgen dat er voldoende ruimte is voor de wachtende ouders met een fiets/bakfiets op het voor-terrein. Deze mogen geen obstakel vormen op de straat en het trottoir.

B. Beoordeling

In het aangeleverde document IKC Scharn memo verkeer van 3 oktober 2024 is de auto en fiets parkeerbalans aangeleverd. De auto parkeerbalans is akkoord.

Parkeerbehoefte fiets - plan

Medewerkers kinderdagverblijf zijn niet meegenomen in de fietsparkeerbalans. Echter worden er meer fietsparkeerplaatsen aangelegd dan benodigd, waardoor er voldoende fietsparkeerplaatsen aanwezig zijn voor de medewerkers van het kinderdagverblijf.

In de bestaande situatie is er geen ruimte voor wachtende ouders met de fiets of bakfiets. Deze ouders worden genoodzaakt om op de straat of stoep te gaan staan, waardoor ze een obstakel vormen. In de tekening is een plaats aangegeven voor wachtende ouders.

Verkeer aantrekkende werking

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

Bevoorrading

Er is geen sprake van een wijziging in de bevoorrading.

C. Beleids- en beoordelingskader

Het plan wordt getoetst aan het facetbestemmingsplan Parkeren.

Het facetbestemmingsplan Parkeren verwijst naar de meest recente versie van de Nota

Parkeernormen Maastricht. Op dit moment geldt de versie van 2021.

Een eventueel aangepast plan of aanvraag zal worden getoetst aan de op dat moment geldende Nota Parkeernormen.

Verstoring

Geluid

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai van WSP d.d. 25-07-2022 toont aan dat de gevelbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De intensiteiten uit het nieuwe vmk 2035 zijn lager dan de oude vmk 2030. Aanpassen onderzoek is niet noodzakelijk.

Externe Veiligheid

Zie ruimtelijke ordening van WSP d.d. 11-10-2024. Er zijn geen belemmeringen.

Goede ruimtelijke ordening



DATUM
23 december 2024

Akoestisch onderzoek stemgeluid van WSP d.d. 5-12-2023 versie 4 is beoordeeld door de ODZL d.d. 17-1-2024. Hierin staat dat de ODZL adviseert om uit te gaan van piekbronvermogen van 110 dB(A) en dat het aan de gemeente is om dit te accepteren.

Bij e-mail van 18-11-2024 van de ODZL kan de ODZL toch instemmen met de onderbouwing van WSP om uit te gaan van 108 dB(A).

Om het geluid van de spelende kinderen terug te brengen komt langs het erf een afscherming. De hoogte is tenminste 2m. Verder dient de materialisatie/uitvoering zodanig te zijn dat het scherm voldoende geluid zal tegenhouden.

Openbare ruimte

Plan is akkoord.

Zo nodige aanpassingen van openbare verlichting zullen geregeld moeten worden met Stadsbeheer. Voor aanpassingen openbare ruimte dient een Definitief Ontwerp ter goedkeuring ingediend te worden in het Integraal Overleg Openbare Ruimte (IOOR). Materiaalgebruik en dimensionering van het plan moet voor Stadsbeheer inzichtelijk gemaakt worden. Discussie over toepassing van anti-parkeerpaaltjes en het plaatsen van afvalbakken kan in het kader van die beoordeling afgehandeld worden. Het inrichtingsplan is daarvoor een goede basis.

Groen, natuur en landschap

Ecologie – Gebiedsbescherming

De aangeleverde stikstofonderbouwing ("MEMO Kindcentrum Kloosterstraat Maastricht - Onderzoek stikstofdepositie", WSP, projectnummer SLM020080, d.d. 11 oktober 2024) inclusief AERIUS-berekeningen is gecontroleerd op juistheid en volledigheid. De stikstofonderbouwing is akkoord bevonden. Uit de stikstofberekening is gebleken dat voor de realisatiefase geen stikstofeffect is berekend ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Er is geen vergunning nodig ingevolge de Wet natuurbescherming.

Archeologie

Selectiebesluit Archeologie Gemeente Maastricht

Locatie: IKC Scharn Kloosterstraat te Maastricht

Opsteller: G.C. Soeters

Datum: 21-04-2023, dit besluit vervalt een jaar na datum en/of wanneer planaanpassing plaatsvindt.

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.

Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om het schoolterrein te herinrichten, waarbij diverse gebouwen worden gesloopt en er nieuwbouw zal plaatsvinden. De bodemverstoring zal dieper zijn dan 40 cm onder maaiveld.

Onderzoeksresultaten en selectieadvies

Voor de locatie is een bureauonderzoek plus booronderzoek uitgevoerd. Hiervan is de rapportage beoordeeld. Uit het onderzoek blijkt dat er een middelhoge verwachting geldt voor archeologische resten uit diverse perioden in een deel van het terrein.



DATUM

23 december 2024

Het advies in de rapportage luidt als volgt: 'Op basis van de intactheid van de bodem in het plangebied kan een archeologische vindplaats aanwezig zijn. Op basis van de diepteligging van het potentiële archeologische niveau wordt vervolgonderzoek aanbevolen bij bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld.

KSP Archeologie adviseert een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.

De gemeente Maastricht moet op basis van dit onderzoek nog een selectiebesluit nemen.'

Selectiebesluit

Het bevoegd gezag (in deze gemeente Maastricht en namens deze de steller van dit besluit) heeft kennisgenomen van de onderzoeksresultaten en onderschrijft het advies tot vervolgonderzoek door middel van proefsleuven

Door het uitvoeren van vervolgonderzoek kan de ligging en omvang van eventueel nog aanwezige archeologische resten worden vastgesteld. Om daarnaast meer duidelijkheid te krijgen over de versterking van overige archeologische waarden, wordt tot vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek besloten.

Indien sporen of vondsten van archeologische waarde worden aangetroffen tijdens het proefsleuvenonderzoek, kan een archeologische opgraving daarvan nodig zijn. Deze kunnen immers niet in situ worden bewaard. Deze opgraving kan aansluitend op het proefsleuvenonderzoek plaatsvinden (doorstart).

Het Programma van Eisen (PvE) voor dit proefsleuvenonderzoek zal worden opgesteld door de archeologen van de gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze burgemeester en wethouders van Maastricht) en is legesplichtig.

Mocht u nog vragen hebben met betrekking tot dit selectiebesluit, dan kunt u contact opnemen met de steller van het besluit via gilbert.soeters@maastricht.nl.

Bodem

Betreft aanvraag uit 2023, daarmee oude wetgeving WABO, Wro en Wbb van toepassing.

Strijdigheid met bestemmingsplan, maar functie is gelijkblijvend, daarmee zou de functie al geschikt zijn. T.a.v. omgevingsvergunning wel een bodemonderzoek benodigd bij > 25 m3 grondverzet.

Bodemonderzoek is akkoord:

cf NEN 5725 en NEN5707 & cf gemeentelijk beleid NEN5740 niet nodig, BKK als bewijsmiddel.

Resultaat asbest: geen asbest aangetroffen zintuigelijk en analytisch.

Water

Aansluitverordening Riolering:

Voor het aansluiten van de gescheiden afvoer van vuil- en hemelwater op het gemeentelijk riool is een vergunning nodig conform de verordening aansluitvoorwaarden riolering Gemeente Maastricht 2022. Het formulier kunt u terug vinden op de gemeentelijke website:

[<https://www.gemeentemaastricht.nl/riool>](https://www.gemeentemaastricht.nl/riool).

Op basis van de door u ingediende stukken kan niet worden beoordeeld of de aansluiting technisch haalbaar is. De rioleringstekening ontbreekt. De kosten voor het maken van de aansluiting(en) worden bij u in rekening gebracht op basis van daadwerkelijke kosten. Nadat de aanvraag is beoordeeld wordt een raming opgesteld van de te verwachten kosten en ter akkoord aan u voorgelegd. Wij wijzen u erop dat de aanvraag tijdig dient te worden ingediend. De behandeltermijn is 6 tot 8 weken.



DATUM
23 december 2024

Wenst u gebruik te maken van de bestaande aansluitingen, dan dient u een wijziging van de aansluitvergunning aan te vragen wanneer:

- de hoeveelheid en/of samenstelling van het afvalwater wijzigen.

Exacte afvoeren en leidinggegevens ontbreken in de stukken. Wel kunnen we op basis van de ingediende stukken zien dat er geen grote problemen te verwachten zijn omdat oppervlaktes en gebruikers redelijk gelijk blijven. Het is wel zaak dat er tijdig een aansluitvergunning wordt aangevraagd, zodat kan worden bekeken waar en op welke hoogte aansluiting(en) kunnen worden gerealiseerd. Dit om vertraging of extra kosten tijdens het bouwproces te voorkomen.

Geen weigergrond.



DATUM
23 december 2024

Voorschriften

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)

1. Welstand voorschriften:

De commissie maakt volgende opmerkingen over het plan:

- De commissie suggereert de verschillende volumes aan de voorkant inzichtelijk te maken met verschillend voegwerk alsmede kleur enz.;
- Het voorterrein dient ontworpen te worden in samenspraak met de gemeente, in lijn met het overige landschapsontwerp;
- De commissie vraagt kritisch naar de korrel (indeling van verschillende volumes) van het ontwerp te kijken;
- De installaties dienen in de juiste kleur te worden gemoffeld en op de juiste positie geplaatst te worden (kleur nader te bepalen).
- op locatie moet een mock-up van de gevel geplaatst worden. Wanneer de mock-ups geheel klaar zijn en akkoord bevonden door de architect, nodigt initiatiefnemer c.q. de ontwerpteams de commissie uit voor beoordeling in het werk. Beoordeling van de mock-up dient ruim voordat de productie start plaats te vinden zodat eventuele wijzigingen/aanpassingen kunnen worden doorgevoerd.

2. Ruimtelijke voorschriften:

- Voor aanpassingen openbare ruimte dient een Definitief Ontwerp ter goedkeuring ingediend te worden in het Integraal Overleg Openbare Ruimte (IOOR). Materiaalgebruik en dimensionering van het plan moet voor Stadsbeheer inzichtelijk gemaakt worden.
- Aanpassingen van openbare verlichting zullen geregeld moeten worden met Stadsbeheer.
- Borgen dat er voldoende ruimte is voor de wachtende ouders met een fiets/bakfiets op het voorterrein. Deze mogen geen obstakel vormen op de straat en het trottoir.
- Discussie over toepassing van anti-parkeerpaaltjes en het plaatsen van afvalbakken kan in het kader van die beoordeling afgehandeld worden. Het inrichtingsplan is daarvoor een goede basis.
- Om het geluid van de spelende kinderen terug te brengen komt langs het erf een afscherming. De hoogte is tenminste 2m. Verder dient de materialisatie/uitvoering zodanig te zijn dat het scherm voldoende geluid zal tegenhouden.

3. Riool:

Aansluitverordening Riolerings:

Voor het aansluiten van de gescheiden afvoer van vuil- en hemelwater op het gemeentelijk riool is een vergunning nodig conform de verordening aansluitvoorwaarden riolerings Gemeente Maastricht 2022.

4. Archeologie voorschriften:



DATUM

23 december 2024

Vóór het roeren van de grond/slopen moet het selectiebesluit genomen zijn.

5. Voor alle bomen die worden verwijderd waarvoor een kapvergunning noodzakelijk is moet een omgevingsvergunning onderdeel aangevraagd worden. Deze moet minstens 6 weken vóór het kappen van de bomen verleend worden.
6. Voor de noodzakelijke graafwerkzaamheden dient vooraf t.z.t. een melding via het DSO bij de RUD te worden verricht.
7. U bent verplicht de start van de werkzaamheden ten minste 3 werkdagen van tevoren door te geven. Dat kunt u doen door een e-mail te sturen naar centraalpunt@maastricht.nl. Vermeld in uw mail de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer Z2023-00002469 en het adres van de werkzaamheden.
8. U bent verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven, uiterlijk 5 werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk. Dat kunt u doen door een e-mail te sturen naar centraalpunt@maastricht.nl. Vermeld in uw mail de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer Z2023-00002469 en het adres waar de werkzaamheden.
9. Als er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden, dan moeten deze altijd nageleefd of gebruikt worden.
10. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
11. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing, de volgende documenten aanwezig zijn en op verzoek ter inzage worden gegeven aan de inspecteur Gebouwde Omgeving:
 - de omgevingsvergunning
 - andere toestemmingen
 - het bouwveiligheidsplan
 - een (voorgenomen) besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom
12. Uitvoering van de werkzaamheden moet veilig wijze gebeuren, volgens het bouwbesluit. Publicaties van de arbeidsinspectie die van toepassing zijn, moeten in acht worden genomen. Aanwijzingen die door de inspecteurs of handhavers van het team ITH Gebouwde Omgeving (Veiligheid en Leefbaarheid), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven wegens ernstige hinder, overlast of de veiligheid (inclusief de verkeers- en brandveiligheid), moeten precies en direct worden opgevolgd.
13. De in dit besluit vastgestelde gelijkwaardigheid, bergingen en fietsenstalling, moet bij het gebruik van het bouwwerk in stand gehouden worden.
14. Ten minste 4 weken vóór de ingebruikname van het bouwwerk moet er een melding 'brandveilig gebruik' bij de gemeente ingediend worden.



DATUM
23 december 2024

15. De werkzaamheden mogen pas starten als met team Vergunnen (Veiligheid en Leefbaarheid) overeenstemming is bereikt over de voorzieningen op het werkterrein en in de bouwput om schade en hinder voor de omgeving te voorkomen.
16. Met de werkzaamheden mag pas worden gestart als de bestaande draagconstructies – inclusief zulke onderdelen van belendingen - op hechtheid zijn onderzocht en zo nodig zijn versterkt. Als volgens het team ITH (Inspectie Toezicht en Handhaving), berekeningen of tekeningen zijn vereist voor de te treffen voorzieningen, moeten deze in tweevoud aan dit team worden verstrekt. Met de uitvoering mag pas worden begonnen als deze documenten zijn goedgekeurd door of namens ons college.
17. Het werkterrein moet vanaf de start en tijdens de werkzaamheden van de openbare weg worden afgescheiden. Dit door, op aanwijzing van het team ITH (Inspectie Toezicht en Handhaving), een gekoppelde afrastering te plaatsen van minimaal 2,00 meter hoog, samengesteld uit palen en gaas, systeemhekken of gelijkwaardig. De maaswijdte van het gaas mag - in tenminste 1 richting - maximaal 10 centimeter zijn.
18. Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, mag - onverminderd wat in de voorwaarden daarvan bepaald is - niet worden begonnen voor er door of namens het bevoegd gezag indien nodig:
 - het straatpeil is aangegeven
 - het bouwpeil is aangegeven
 - de rooijlijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezetHet uitzetten van de maatvoering moet gebeuren door de inspecteur Gebouwde Omgeving.
19. De volgende documenten moeten bij het team ITH (Inspectie Toezicht en Handhaving), worden ingediend voor goedkeuring:
 - Bouwplaatsvoorzieningen (grondkering t.b.v. bouwput en kraanfundatie)
 - Palenplan
 - Akoestische doormetingen palen en paalafwijkingen
 - Wapening funderingsbalken en -poeren
 - Wapening beganegrondvloeren
 - Wapening betonkolommen en -wanden
 - Staalconstructies
 - Wapening van de verdiepingsvloeren
 - Prefab balkonplaten
 - Prefab gevelelementen
 - Houtconstructies/dak(De opsomming is niet volledig en kan altijd aangevuld worden)

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

Als de gemeente geen bezwaar heeft tegen de uitvoering volgens de ingediende constructietekeningen en –berekeningen, krijgt de vergunningaanvrager hiervan schriftelijk bericht. De gewaarmerkte tekeningen en berekeningen worden daaraan bijgevoegd.

20. De volgende gegevens moeten, in enkel- of meervoud, bij het team ITH (Inspectie Toezicht en Handhaving), te worden ingediend voor goedkeuring:



DATUM
23 december 2024

- monsters van de toe te passen gevelmaterialen (enkelvoud)
- monsters van de toe te passen dakbedekking (enkelvoud)
- een kleurenschema m.b.t. het buitenschilderwerk (enkelvoud)
- tekeningen m.b.t. het aan te brengen (mechanische) ventilatiesysteem;
- tekeningen m.b.t. aard en wijze van aanbrengen van gasafvoerkkanalen en de luchttoevoer voor stooktoestellen;
- een terrein-afwerkingsplan (tweevoud)
- een terreininrichting en -ketenplan (drievoud)
- een bouwveiligheidsplan

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



DATUM
23 december 2024

Aanbevelingen

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)

1. Deze vergunning tast de rechten en verplichtingen als gevolg van andere vereiste publiek- of civielrechtelijke vergunningen en toestemmingen niet aan.
2. Bij de aankoop van hout(producten) moet u letten op het FSC-keurmerk. Dit hout is afkomstig uit een goed beheerd bos dat voldoet aan alle eisen van het Wereld Natuur Fonds. Het FSC-keurmerk zegt niets over bijvoorbeeld de kwaliteit van het (eind)product.
3. U mag de openbare weg niet gebruiken zonder toestemming of vergunning van de gemeente. Bijvoorbeeld voor het plaatsen van containers, steigers, bouwmaterialen e.d. Toestemming of een vergunning hiervoor vraagt u aan via <http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>
4. Onder, op of aan het te slopen object, bevinden zich mogelijk leidingen en kabels. Mede om schade te voorkomen, moet u daarom vóór de start van de werkzaamheden op tijd contact opnemen met de betrokken nuts- en telecombedrijven. Dat geldt ook voor het verwijderen van gas-, water- en elektriciteitsmeters, leidingen, schakelkasten, telefoonleidingen enz.
5. Het college kan de omgevingsvergunning intrekken op basis van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als er 26 weken geen gebruik is gemaakt van de vergunning.
7. Voor de rioolaansluiting moet u een vergunningaanvraag indienen bij Beheer en Onderhoud, Ankerkade 275, 6222 NL Maastricht.
8. Voor het deel van het bouwwerk dat zich boven, in of op de openbare weg bevindt, betaalt u precariorechten. U ontvangt hiervoor een aparte rekening van de Belastingssamenwerking Gemeenten en Waterschappen (BsGW). Kijk voor meer informatie op www.bsgw.nl.
9. Grond die eigendom is van de gemeente mag pas in gebruik worden genomen na juridische levering of vestiging van het erfpachtrecht. Tenzij met de gemeente voor het perceel(deel) een onvoorwaardelijke koop- of erfpachtsovereenkomst is gesloten die in deze ingebruikname (sloop- of bouwwerkzaamheden) voorziet én er schriftelijke toestemming is van team Vastgoed voor deze ingebruikname en werkzaamheden. Dit voor o.a. het plaatsen van de bouwkraan op gemeentegrond.
10. Om het pand in gebruik te mogen nemen, moet ten minste 4 weken van tevoren de vereiste activiteit 'brandveilig gebruik' gemeld worden.