



Verzonden: 26 OKT 2023

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Omgevingsvergunning

Aanvrager:

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e

Locatie: Jodenstraat 7 te Maastricht
Omschrijving: het realiseren van 11 appartementen
Monumentnummer: 27131

Uw OLOnummer: 6311925
Onze referentie: 21-1725WB
Datum: 25 oktober 2023

Aantal bijlagen: 31



DATUM
25 oktober 2023

Inhoudsopgave

Besluit	3
Aanvraag	3
Besluit	3
Beroep	5
Procedure Omgevingsvergunning	6
Gegevens aanvrager	6
Projectbeschrijving	6
Ontvankelijkheid en opschorting procedure	6
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
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)	16
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)	16
Aanbevelingen	19
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	19
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	20
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)	20



DATUM
25 oktober 2023

Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 16 augustus 2021 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van 5.1.2e. Het betreft het realiseren van 11 appartementen aan Jodenstraat 7 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 21-1725WB.

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 21 maart 2023 het voornemen kenbaar gemaakt om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 23 maart 2023 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon eenieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerp-besluit.

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

Op 15 februari 2023 is er een mail ontvangen bezwaar te maken tegen betreffend bouwplan. Wij hebben op 10 mei 2023 belanghebbende per mail aangegeven de mail aan te merken als zienswijze. Op basis van de zienswijze heeft er een bezoek op 30 mei 2023 bij belanghebbende plaatsgevonden.

Uit het bezoek ter plaatse en tekeningen is gebleken dat de erfscheiding/belendende muur grenzend aan het dakterras van belanghebbende wordt verhoogd met +/- 5 lagen (32 cm).

Het ophogen van de muur betreft een marginale verandering. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving gaat er echter behoorlijk op vooruit en de woonkwaliteit wordt daarmee ook beter. Het belang van omwonenden wordt daarmee niet geschaad.

Op 13 juli 2023 heeft belanghebbende per mail aangegeven dat de zienswijze zijn ingetrokken.

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



DATUM
25 oktober 2023

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

5.1.2e

5.1.2e

Medewerker Vergunnen Wabo



DATUM
25 oktober 2023

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, 6040 AZ Roermond.

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

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

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



DATUM
25 oktober 2023

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 16 augustus 2021 ingediend door Hoen Architecten B.V. namens 5.1.2e.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het realiseren van 11 appartementen. 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 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)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c 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 12 november 2021. 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.

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 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)
- 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.

Termijnen

Bij de totstandkoming van deze beschikking is invulling gegeven aan artikel 3.9 van de Wabo en is de procedure op 13 december 2021 verlengd met 6 weken.

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.
- Rijksdienst voor cultureel erfgoed.



DATUM
25 oktober 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
6. Groen, natuur en landschap
7. Bibob

Toetsing

1. *Bestemmingsplan*

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het bestemmingsplan Centrum en facetbestemmingsplannen Woningsplitsing en woningomzetting, Parkeren en Short Stay. De aangevraagde bouwactiviteit is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Centrum en facetbestemmingsplan Parkeren. 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.

Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en Woningomzetting:

De aanvraag is niet in strijd met het facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting. De aanvraag heeft geen betrekking op het splitsing of omzetten van woningen zoals bedoeld in het facetbestemmingsplan.

Facetbestemmingsplan Short-Stay:

De aanvraag is niet in strijd met het facetbestemmingsplan Short-Stay. De aanvraag heeft geen betrekking op woningen ten behoeve van Short-Stay zoals bedoeld in het facetbestemmingsplan.

2. *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 27 februari 2023 heeft de commissie als volgt geadviseerd:

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.2 Bor is de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Welstands- / Monumentencommissie. In haar advies van de vergaderingen van 3 januari 2022 en 27 februari 2023 heeft de commissie als volgt geadviseerd:

Advies 3 januari 2022



DATUM
25 oktober 2023

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 3.1 Historische binnenstad en behoort tot het bebouwingstype H1 Historische binnenstad.
Het onderhavige pand is een rijksmonument.

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

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerper van het plan **5.1.2e** en uitvoerig met hem besproken.

Met het aangepaste voorstel is voldaan aan de voorwaarden gesteld in het vorige advies. Derhalve voldoet het aangepaste voorstel voor het realiseren van 11 appartementen aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg onder voorwaarden dat het overgangsdetail van de overgang tussen begane grond en de verdieping van de achtergevel van de hoofdbouw tijdens de uitvoering wordt overleg met de adviseur cultureel erfgoed.

Advies 27 februari 2023

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 3.1 Historische binnenstad en behoort tot het bebouwingstype H1 Historische binnenstad.
Het onderhavige pand is een rijksmonument.

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

Het vergroten van de appartementen op de binnenplaats is akkoord.

Het plan met de verticale brievenbussleuven is reeds eerder negatief beoordeeld omdat hiervoor te veel monumentaal materiaal verloren gaat. De commissie blijft bij haar standpunt om met 1 brievenbussleuf te werken en adviseert derhalve om achter de voordeur een portaal te realiseren waar de brievenbussen geplaatst kunnen worden en de post zo toch gesorteerd kan worden om te voldoen aan de gewenste kwaliteit van de opdrachtgever.

Het voorstel voor het realiseren van 11 appartementen voldoet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg onder voorwaarde dat in plaats van de brievenbussleuven een portaal achter de voordeur wordt gerealiseerd ten behoeve van de postsortering.

Op 8 maart 2023 zijn nieuwe gevel- en plattegrond tekeningen overlegd. Hierbij is gebleken dat één brievenbus in de voordeur van het woongebouw wordt aangebracht. Dit voorstel is reeds goedgekeurd in de commissievergadering van 3 januari 2022.

3. Bouwbesluit

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het gestelde in het Bouwbesluit. Uit deze toets is gebleken dat een droge blusleiding noodzakelijk is. Dit is op de tekeningen verwerkt. De aanvraag voldoet aan de gestelde eisen in het bouwbesluit.



DATUM
25 oktober 2023

Constructies:

Indien u reeds inhoudelijke constructiegegevens heeft aangeleverd dan zullen deze de komende periode beoordeeld worden.

4. 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.

5. Tunnelveiligheid

Dit aspect is in dit geval niet van toepassing.

6. Groen, natuur en landschap

Gebiedsbescherming

Zie bijlage Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. het realiseren 11 appartementen aan de Jodenstraat 7 te Maastricht d.d. 16 augustus 2022 (idn-nummer: NL.IMRO.0935.ovJodenstraat7, versie ow01, VPA 2022.19).

Soortenbescherming

Zie bijlage Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. het realiseren 11 appartementen aan de Jodenstraat 7 te Maastricht d.d. 16 augustus 2022 (idn-nummer: NL.IMRO.0935.ovJodenstraat7, versie ow01, VPA 2022.19).

7. Bibob

Op grond van de Bibob beleidslijn omgevingsvergunning bouwactiviteiten Gemeente Maastricht gelezen artikel 2.2 van deze beleidslijn, dienen alle bouwactiviteiten met bouwkosten vanaf € 500.000,- te worden onderwerpen aan een financieringstoets.

De hiertoe door aanvrager aangeleverde bescheiden gaven geen aanleiding tot een nader onderzoek.

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



DATUM
25 oktober 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 Bestemmingsplan Centrum

Het verzoek is in strijd met artikel 4 Centrum, artikelen 4.1 lid a., 4.2.1 lid b en 4.5.5, van het geldende bestemmingsplan Centrum op grond van artikel 4.1, lid a, is nieuwvestiging van wonen op de begane grond niet toegestaan. Op grond van artikel 4.2.1, onder b, is nieuwbouw (behoudens herbouw) niet toegestaan. Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse mogelijkheid om van het bestemmingsplan op deze punten af te wijken.

Het plan voorziet in het realiseren van nieuwe hoofdgebouwen op het achterterrein (in de vorm van woningen) en is zowel in ruimtelijke als in functionele zin in strijd met het bestemmingsplan Centrum. Medewerking is niet mogelijk op grond van de zogenoemde kruimelgevallenregeling. In het project afwijkingsbesluit. Te meer omdat geen sprake van categorieën van gevallen die de raad in 2011 heeft aangewezen. In dat kader is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Het parkeren kan niet op eigen terrein worden opgelost. Binnen het facetbestemmingsplan Parkeren is er geen vrijstelling opgenomen inzake afkoop.

Project afwijkingsbesluit

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 t.b.v. het realiseren 11 appartementen aan de Jodenstraat 7 te Maastricht d.d. 16 augustus 2022 (idn-nummer: NL.IMRO.0935.ovJodenstraat7, versie ow01, VPA 2022.19) (inclusief bijlage) maakt als zodanig deel uit van de motivering van het besluit. In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan alle ruimtelijk relevante toetsingscriteria.

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



DATUM
25 oktober 2023

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)

Beschermd Rijksmonument (no. 27131)

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

Toetsing

Het onderhavige pand is een rijksmonument.

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

- De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE).

Op 27 januari 2023 heeft deze een positief advies uitgebracht. Zie bijlagen besluit.

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

In haar advies van de vergaderingen van 3 januari 2022 en 27 februari 2023 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 3.1 Historische binnenstad en behoort tot het bebouwingstype H1 Historische binnenstad.

Het onderhavige pand is een rijksmonument.

Advies 3 januari 2022

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 3.1 Historische binnenstad en behoort tot het bebouwingstype H1 Historische binnenstad.

Het onderhavige pand is een rijksmonument.

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

In de vergadering is het plan toegelicht door de ontwerper van het plan **5.1.2e** en uitvoerig met hem besproken.

Met het aangepaste voorstel is voldaan aan de voorwaarden gesteld in het vorige advies. Derhalve voldoet het aangepaste voorstel voor het realiseren van 11 appartementen aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg onder voorwaarden dat het overgangsdetail van de overgang tussen begane grond en de verdieping van de achtergevel van de hoofdbouw tijdens de uitvoering wordt overleg met de adviseur cultureel erfgoed.



DATUM
25 oktober 2023

Advies 27 februari 2023

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 3.1 Historische binnenstad en behoort tot het bebouwingstype H1 Historische binnenstad.
Het onderhavige pand is een rijksmonument.

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

Het beperkt vergroten van de 3 appartementen is akkoord.

Het plan met de verticale brievenbussleuven is reeds eerder negatief beoordeeld omdat hiervoor te veel monumentaal materiaal verloren gaat. De commissie blijft bij haar standpunt om met 1 brievenbussleuf te werken en adviseert derhalve om achter de voordeur een portaal te realiseren waar de brievenbussen geplaatst kunnen worden en de post zo toch gesorteerd kan worden om te voldoen aan de gewenste kwaliteit van de opdrachtgever.

Het voorstel voor het realiseren van 11 appartementen voldoet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg onder voorwaarde dat in plaats van de brievenbussleuven een portaal achter de voordeur wordt gerealiseerd ten behoeve van de postsortering.

Op 8 maart 2023 zijn nieuwe gevel- en plattegrond tekeningen overlegd. Hierbij is gebleken dat één brievenbus in de voordeur van het woongebouw wordt aangebracht. Dit voorstel is reeds goedgekeurd in de commissievergadering van 3 januari 2022.

Mede gelet op het advies van de Welstand- en Monumentencommissie en advies van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed zijn wij van oordeel dat de aangevraagde activiteit zich niet verzet tegen het belang van de monumentenzorg.

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



DATUM
25 oktober 2023

Voorschriften

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a 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 (21-1725WB) 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 (21-1725WB) 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 tijde ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. Er dient nog voor uitvoering een overgangsdetail van de overgang tussen begane grond en de verdieping van de achtergevel van de hoofdbouw te worden overlegd.
5. De 11 woningen zijn ten behoeve van starters en expats.
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 stipt en onverwijld worden opgevolgd.



DATUM

25 oktober 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. Archeologie:

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, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone A. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie.

11. Met de werkzaamheden mag niet worden gestart voordat de bestaande draagconstructies - met inbegrip van dergelijke onderdelen van belendingen- op hechtheid zijn onderzocht en zonodig zijn versterkt. Indien naar het oordeel van Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) terzake de te treffen voorzieningen berekeningen en/of tekeningen zijn vereist, dienen deze bescheiden in tweevoud aan genoemd team te worden verstrekt. Met de uitvoering mag niet worden begonnen vooraleer deze bescheiden door of namens ons college zijn goedgekeurd.
- Nulmeting inzake belendingen (opnamerapport inzake belendingen).
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 schutting met een hoogte van minimaal 2.00 meter, samengesteld uit aaneengesloten geschaafde houten delen of gelijkwaardig. De terreinafscheiding dient te worden voorzien van een valbord met een breedte van 0.75 meter, samengesteld uit aaneengesloten houten delen of gelijkwaardig waarvan geen deel lager is aangebracht dan 2.00 meter boven het aansluitende terrein.
13. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende bescheiden bij Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:
- opname rapport van de openbare ruimte



DATUM

25 oktober 2023

- Bouwplaatsvoorzieningen (grondkering t.b.v. bouwput en kraanfundatie)
- Wapening funderingsbalken en –poeren
- Wapening begane grondvloeren
- Wapening betonkolommen en –wanden
- Staalconstructies
- Wapening van de verdiepingsvloeren
- Prefab balkonplaten
- Prefab gevelelementen
- Houtconstructies / Dak

Deze gegevens moeten tenminste drie weken voor uitvoering van de desbetreffende onderdelen te zijn 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 vergunningaanvrager. De beoordeelde tekeningen en berekeningen worden gewaarmerkt als bijlage bijgevoegd. Met werkzaamheden mag pas worden gestart na ontvangst van de goedkeuringsbrief door de gemeente.

14. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende gegevens bij Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:

- monsters van de toe te passen gevelmaterialen (mock-up)
- tekeningen m.b.t. het aan te brengen (mechanische) ventilatiesysteem;
- tekeningen rioleringsplan
- positionering van de droge blusleiding
- een terrein-inrichting en -ketenplan
- een bouw- en sloopveiligheidsplan

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.

15. De voorwaarden wordt gesteld dat, voor het voorzien van voldoende parkeergelegenheid, aan de gemeente een bedrag van € 8.168,04 (3 parkeerplaatsen) wordt betaald. Dit bedrag zal in het parkeerfonds worden gestort. De aanvrager ontvangt hiertoe op korte termijn een factuur.



DATUM
25 oktober 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 (21-1725WB) 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 (21-1725WB) 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 tijde ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De 11 woningen zijn ten behoeve van starters en expats.
5. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.

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)

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 (21-1725WB) 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 (21-1725WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: 5.1.2e @maastricht.nl.
3. Tijdens de restauratie van het monument dient te worden uitgegaan van zoveel mogelijk behoud van historische materialen in plaats van sloop en reconstructie.
4. Er dient nog voor uitvoering een overgangsdetail van de overgang tussen begane grond en de verdieping van de achtergevel van de hoofdbouw te worden overlegd.
5. Bij noodzakelijke vervanging van materiaal zoals het hout- en metselwerk wordt uitgegaan van gelijksoortig materiaalgebruik conform bestaande toestand. Hierover dient vooraf overleg plaats te vinden met de bouwvergunninger/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.



DATUM
25 oktober 2023

6. Indien tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onderdelen of fragmenten worden gevonden die voordien niet bekend waren en waarvan in enigermate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet contact worden opgenomen met de bouwvergunninghouder/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht. Deze waardevolle onderdelen moeten voor rekening vergunninghouder gedocumenteerd te worden. Indien nodig dienen nadere procesafspraken gemaakt te worden over eventuele inpassing in het plan.
7. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden geconstateerd wordt dat bepaalde materialen niet meer verkrijgbaar zijn dient contact te worden opgenomen met de bouwvergunninghouder/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
8. Een monument moet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden te allen tijde afdoende tegen weersinvloeden beschermd zijn.
9. Onderdelen die hergebruikt zullen worden, maar voor de uitvoering van de werkzaamheden tijdelijk worden gedemonteerd, moeten droog, geventileerd en beschermd tegen mogelijke beschadigingen worden opgeslagen.
10. Stut- en stempelconstructies moeten zodanig worden aangebracht dat zij geen schade kunnen veroorzaken aan historisch waardevolle elementen.
11. Steigers moeten zodanig geplaatst en bevestigd worden, dat de schade aan de gevel tot een minimum beperkt blijft.
Verankerings-elementen moeten bij demontage worden verwijderd en de ontstane gaten moeten gevuld worden met daartoe geëigende, bij het monument passende materialen. Steigers mogen niet aan geveltoppen worden "gehangen".
12. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden inzichten wijzigen en de wens ontstaat afwijkend van de verleende vergunning de werkzaamheden op een andere wijze uit te voeren dient hierover vooraf overleg gevoerd te worden met de bouwvergunninghouder/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
13. Indien reguliere onderhoudswerkzaamheden afwijken van de bestaande situatie dient hierover vooraf overleg gevoerd te worden met de bouwvergunninghouder/bouwinspecteur van de gemeente Maastricht.
Voor schilderwerk betekent dit bijvoorbeeld, dat bij afwijkende kleurstelling vooraf bemonstering moet worden opgezet. Pas na beoordeling van de bemonstering mag met de uitvoering worden gestart.
14. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijde ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
15. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
16. 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;



DATUM
25 oktober 2023

- 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.
17. 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 van 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
25 oktober 2023

Aanbevelingen

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

1. U wordt erop geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetaast laat.
2. Het open laten van de toegangspoort overdag;
De woonhof heeft een woonomgeving met een prive/gezamenlijk karakter. Het maakt geen onderdeel uit van een structuur van openbare ruimtes. Het open laten staan van de deur is geen vereiste.
3. Het vergroenen van het binnenplein.
Vanaf het eerste gesprek was dit de belangrijkste motivatie om medewerking te verlenen: het verkleinen van het bebouwd oppervlak om licht, lucht en ruimte binnen het blok te brengen, hemelwater vertraagd af te voeren en af te koppelen van het riool om zo het microklimaat te verbeteren: daarbij moest een deel van het terrein onverhard blijven om regenwater in de grond in te kunnen laten zijgen. Het is echter ook mogelijk om met groene daken (sedum op de twee platte daken het water langer vast te houden en vertraagd af te voeren. Gecombineerd met een of enkele gaten in het betondek en een grindkoffer kunnen het plan aan dat uitgangspunt tegemoetkomen en dezelfde verbetering van het microklimaat bewerkstelligen.
4. 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.
5. 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/>
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Voor de rioolaansluiting dient ten behoeve van de daarvoor vereiste vergunning bij Beheer en Onderhoud, Ankerkade 275, 6222 NL Maastricht, een aanvraag te worden ingediend.



DATUM
25 oktober 2023

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

1. U wordt erop 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.

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)

1. U wordt erop 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.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 3 4 6 8 11 13 16

Jodenstraat 7 te Maastricht. Afgehandelde omgevingsvergunning, het realiseren van 11 appartementen

Referentienummer dossier: 21-1725WB

Jodenstraat 7 te Maastricht

het realiseren van 11 appartementen

Datum ontvangst aanvraag: 16 augustus 2021

Datum besluit: 25 oktober 2023

Startdatum beroepstermijn: 26 oktober 2023

Procedure: Deze beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Besluit: verleend

Beroep instellen

De beschikking treedt in werking, mag gebruikt worden voor uitvoering, de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 6:8 juncto 7:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) binnen 6 weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, schriftelijk beroep instellen tegen dit besluit.

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en bevat ten minste:

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

Het beroepschrift dient gericht te worden aan de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. U kunt ook digitaal beroep instellen 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. Voor het indienen van een beroepschrift is een griffierecht verschuldigd.

Voorlopige voorziening

Het indienen van beroep heeft geen schorsende werking. Met schorsende werking wordt bedoeld dat de vergunning (nog) niet mag worden gebruikt. Om de inwerkingtreding van het besluit en de gevolgen daarvan op te schorten kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd. Het verzoek om een voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond. U kunt ook digitaal 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. Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening is een griffierecht verschuldigd.

Nadere informatie

Voor algemene informatie over deze aanvraag of om een afspraak te maken om deze aanvraag in te zien kunt u contact opnemen met Gemeente Maastricht, telefoonnummer 14 043. Wij vragen u om bovenstaand referentienummer bij de hand te houden.