



Gemeente Maastricht

Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Omgevingsvergunning

Aanvrager:
Stichting Woonpunt
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 1112
6201 BC MAASTRICHT

Locatie: Malpertuisplein - Cantecleerstraat te Maastricht
Omschrijving: het bouwen van een complex voor 59
appartementen & een gemeenschappelijke functie

Uw OLOnummer: 7406913
Onze referentie: 22-2299WB
Datum: 6 september 2023

Aantal bijlagen: 120



DATUM

6 september 2023

Inhoudsopgave

Besluit	3
Aanvraag	3
Besluit	3
Beroep	4
Procedure Omgevingsvergunning	5
Gegevens aanvrager	5
Projectbeschrijving	5
Ontvankelijkheid en opschorting procedure	5
Totstandkomingsprocedure	5
Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen	5
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	10
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	10
Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	10
Aanbevelingen	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



DATUM
6 september 2023

Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 9 december 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Stichting Woonpunt. Het betreft het bouwen van een complex voor 59 appartementen & een gemeenschappelijke functie aan Malpertuisplein - Cantecleerstraat te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 22-2299WB.

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 28 juni 2023 het voornemen kenbaar gemaakt om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 6 juli 2023 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon eenieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerpbesluit.

Binnen de genoemde termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Besluit

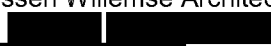
Burgemeester en wethouders van Maastricht besluiten, gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen (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)

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,




Medewerker Vergunnen Wabo

Afschrift versturen aan:
Dreessen Willemse Architecten B.V.
t.a.v. 



, projectleider stedelijke ontwikkeling, projectmanagement



DATUM

6 september 2023

Beroep

Tegen dit besluit kan beroep worden ingesteld binnen 6 weken, na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, bij de Rechtbank Limburg, sector bestuursrecht, Postbus 950 6040 AZ Roermond. Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden die het met het boven staande besluit niet eens zijn;
- niet-belanghebbenden die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend;
- niet-belanghebbenden die niet verweten kunnen worden geen of niet tijdig een zienswijze te hebben ingediend;

Ingevolge artikel 6:5 Algemene wet bestuursrecht dient het beroepschrift te worden ondertekend en dient het tenminste te bevatten:

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

Ingeval een dergelijk beroepschrift wordt ingediend, is op grond van artikel 8:41 van de Algemene wet bestuursrecht een griffierecht verschuldigd.

Het indienen van een beroepschrift tegen een verleende vergunning heeft geen schorsende werking. Indien tegen een besluit beroep bij de rechtbank Limburg is ingesteld, kan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, van de sector bestuursrecht, worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen, zulks ingeval onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. De verzoeker om voorlopige voorziening is op grond van artikel 8:82, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht een griffierecht verschuldigd.

U kunt ook digitaal beroep en/of een voorlopige voorziening indienen 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

6 september 2023

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 9 december 2022 ingediend door Dreessen Willemse Architecten B.V. namens Stichting Woonpunt.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het bouwen van een complex voor 59 appartementen & een gemeenschappelijke functie. 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)

Ontvankelijkheid en opschorting procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

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)

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.

In het raadsbesluit "Verklaring van geen bedenkingen en delegatiebevoegdheid vaststellen exploitatieplan in het kader van de Wabo" d.d. 28 juni 2011, heeft de gemeenteraad een lijst van categorieën van gevallen aangewezen waarbij een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet vereist is. Een verklaring van geen bedenkingen is o.a. niet vereist indien door de gemeenteraad met betrekking tot het project reeds een positief besluit is genomen, dan wel positief is geadviseerd en het college besluit in overeenstemming met dat raadsbesluit is. Ten aanzien van onderhavig plan wordt hieraan voldaan. Verwezen wordt naar het raadsbesluit inzake het vaststellen van het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Caberg-Malpertuis d.d. 20 december 2005 en het raadsbesluit inzake het vaststellen van de evaluatie WOP Caberg Malpertuis 2006-2011 d.d. 18 september 2012.



DATUM

6 september 2023

Overwegingen

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

De aanvraag heeft betrekking op het (ver)bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo. Indien een bouwactiviteit niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo genoemde toetsingsaspecten, dient de omgevingsvergunning op dit onderdeel te worden geweigerd. De genoemde toetsingsaspecten zijn:

1. Bestemmingsplan
2. Redelijke eisen van welstand
3. Bouwbesluit
4. Bouwverordening
5. Tunnelveiligheid

Toetsing

Bestemmingsplan

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het bestemmingsplan 'Maastricht West' (vastgesteld d.d. 18 september 2012). Daarnaast is het 'Facetbestemmingsplan Parkeren' (vastgesteld d.d. 29 mei 2018) van toepassing. Ten slotte gelden ook het Facetbestemmingsplan Short Stay (vastgesteld d.d. 5 januari 2016), het Facetbestemmingsplan Woningplitsing en woningomzetting (vastgesteld d.d. 28 mei 2019), 'het ontwerp 'Facetbestemmingsplan Flitsbezorging' en het 'Vorbereidingsbesluit Hyperscale datacenters'.

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

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.2 Bor is de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Welstands- / Monumentencommissie. In haar advies van de vergadering van 18 april 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 8.2 Parochiewijken West en behoort tot het bebouwingstype T2 Winkelcentrum.

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 het overleg wordt het plan toegelicht door de ontwerper van het plan [REDACTED] en uitgebreid met hem besproken.

Het plan betreft het bouwen van een nieuw appartementengebouw ter plaatse van de zogenoemde Mammoetflat aan het Malpertuisplein.

De commissie heeft nog enkele opmerkingen:

Ze vraagt de huisnummers te integreren in de hardstenen tegels naast de voordeur.

Voor het begroeien van de galerijen geeft de commissie collegiaal mee te kiezen voor bijvoorbeeld een groenblijvende clematis of kamperfoelie.



DATUM

6 september 2023

De commissie spreekt zijn twijfels uit over de keuze voor een donkere latei conform de kleur van het onderliggende kozijn. De commissie vraagt hier een mock-up van op te stellen voordat het plan wordt uitgevoerd. In de mock-up dienen metselverbanden, kozijnen, de latei, raamdorpelsteen en voegen te zien zijn.

De architect geeft aan dat de verwarmingsinstallatie één centrale unit betreft en dat deze in de kelder geplaatst zal worden. De commissie is positief over deze oplossing omdat hierdoor geen installaties op de daken komen.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat voorafgaand aan de uitvoering een mock-up wordt opgezet ter beoordeling door de commissie.

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:

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

Bouwverordening

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het gestelde in de Bouwverordening Maastricht 1999 (bouwverordening). Conform artikel 2.5.1 wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek verplicht gesteld.

Het bodemonderzoek met nummer MA220539.R01.V1.0 d.d. 4 augustus 2022 en aanvullende mail d.d. 20 oktober 2022 is beoordeeld en akkoord bevonden.

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

6 september 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.

Geldende bestemmingsplannen

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het bestemmingsplan Maastricht West, vastgesteld op 18 september 2012. Het plangebied ligt op gronden met de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming 'Centrum' met functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum – buurtsteunpunt' de aanduiding 'bouwvlak', een bouwaanduiding 'gestapeld' (deels), en als maatvoering een maximum goothoogte 9 m en een maximum bebouwingspercentage van 100%;
- Enkelbestemming 'Verkeer';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed', functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en 'cultuurhistorisch attentiegebied';

Tevens is het 'Facetbestemmingsplan Parkeren' (vastgesteld d.d. 29 mei 2018) van toepassing. Ten slotte gelden op de gronden van het bouwplan ook het 'Facetbestemmingsplan Short Stay' (vastgesteld d.d. 5 januari 2016), het Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting (vastgesteld d.d. 28 mei 2019) en het ontwerp 'Facetbestemmingsplan Flitsbezorging' en het 'Vorbereidingsbesluit Hyperscale datacenters'.

Toets bestemmingsplan Maastricht West en Facetbestemmingsplan Parkeren

Onderhavig bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat nieuwbouw niet is toegestaan behoudens herbouw, het bouwplan is niet aan te merken als herbouw. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd, hier wordt niet aan voldaan. Er worden gestapelde woningen gebouwd buiten de bouwaanduiding gestapeld, dat is niet toegestaan. Verder worden woningen gerealiseerd binnen de bestemming Verkeer, woningen zijn daar niet toegestaan. Ook wordt niet voldaan aan de maximale bouwhoogte van 9 meter aangezien het te realiseren gebouw 4 bouwlagen bevat met een bouwhoogte van circa 13 meter (exclusief ondergeschikte dakopbouwen zoals een liftschacht, ventilatie en installatievoorzieningen). Eveneens is de gemeenschappelijke functie in strijd met het bestemmingsplan. Het betreft een ruimte op de begane grond voor buurtactiviteiten waar buurtbewoners en bewoners van onderhavig plan elkaar kunnen ontmoeten, bedoeld om het sociale contact te bevorderen.

Ten aanzien van parkeren wordt verwezen naar paragraaf 4.7 Verkeer en parkeren van de ruimtelijke onderbouwing. De conclusie is dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt.

De facetbestemmingen Shortstay en Woningsplitsing en woningomzetting zijn niet relevant voor onderhavig plan. Het ontwerp Facetbestemmingsplan Flitsbezorging en het Voorbereidingsbesluit Hyperscale datacenters zijn eveneens niet relevant voor onderhavig plan.

Afwijken bestemmingsplan door middel van een projectafwijkingsbesluit

Op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef, onder a, onder 3° van de Wabo kan de gevraagde omgevingsvergunning bij strijd met het bestemmingsplan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.



DATUM

6 september 2023

De Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. project Herontwikkeling Malpertuisplein Maastricht met documentnummer SLM021733.RAP01.RG, versie 03, met projectnummer SLM021733, status Definitief, d.d. 30 mei 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.

Op basis van de door de initiatiefnemer ingediende aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is beoordeeld dat geen milieueffectrapport opgesteld moet worden nu is geconstateerd dat de activiteit die de omgevingsvergunning mogelijk maakt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Met de initiatiefnemer is een exploitatie overeenkomst (ook wel anterieure overeenkomst) gesloten waarin onder meer het kostenverhaal is gewaarborgd. Ook is in deze overeenkomst vastgelegd dat mogelijke planschade op de initiatiefnemer kan worden verhaald. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk nu het kostenverhaal via de exploitatie overeenkomst is geregeld.

Ten behoeve van de 59 appartementen wordt een hogere grenswaarde van maximaal 59 dB voor wegverkeerslawaai verleend ingevolge artikel 110i van de Wet geluidhinder.

Conclusie

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de realisatie van onderhavige ontwikkeling in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is. Het woon- en leefklimaat van omwonenden blijft met deze ontwikkeling gewaarborgd. Alles overwegende is de conclusie dat sprake is van goede ruimtelijke ordening.

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



DATUM

6 september 2023

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. Het bouwplan bestaat uit 20 vrije sector huurappartementen in het middensegment en 39 sociale huurappartementen.
2. 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 (22-2299WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: [REDACTED]@maastricht.nl.
3. 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 (22-2299WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: [REDACTED]@maastricht.nl.
4. 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.
5. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

9. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende bescheiden bij Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:
- Bouwplaatsvoorzieningen (grondkering t.b.v. bouwput en kraanfundatie)
 - Wapening funderingsbalken en –poeren
 - Wapening begane grondvloeren
 - Wapening betonkolommen en –wanden
 - Staalconstructies

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 vergunningaanvrager. De beoordeelde tekeningen en berekeningen worden gewaarmerkt als bijlage bijgevoegd

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. Archeologie:
- Indien tijdens graafwerkzaamheden 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).
12. Welstand:
- De commissie heeft nog enkele opmerkingen:
 Ze vraagt de huisnummers te integreren in de hardstenen tegels naast de voordeur.
 Voor het begroeien van de galerijen geeft de commissie collegiaal mee te kiezen voor bijvoorbeeld een groenblijvende clematis of kamperfoelie.



DATUM

6 september 2023

De commissie spreekt zijn twijfels uit over de keuze voor een donkere latei conform de kleur van het onderliggende kozijn. De commissie vraagt hier een mock-up van op te stellen voordat het plan wordt uitgevoerd. In de mock-up dienen metselverbanden, kozijnen, de latei, raamdorpelsteen en voegen te zien zijn.



DATUM

6 september 2023

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. 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. 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.

Gemeente Maastricht, Malpertuisplein-Cantecleerstraat, tervisielegging van het besluit omgevingsvergunning en het besluit hogere waarde(n) Wet geluidhinder

Burgemeester en wethouders van Maastricht maken bekend dat de verleende omgevingsvergunning ten behoeve van het realiseren van 59 nieuwbouwappartementen en een gemeenschappelijke functie (ontmoetingsruimte) aan het Malpertuisplein-Cantecleerstraat en het verleende besluit hogere waarde(n) Wet geluidhinder voor de duur van zes weken ter inzage liggen.

De omgevingsvergunning is tot stand gekomen met toepassing van artikel 2.1, lid 1 onder c/ artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3o Wabo en is bekend met dossiernummer 22-2299WB. Voor de volgende activiteiten is hierbij vergunning verleend:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
2. Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo) plan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan "Maastricht West"

*Er zijn geen zienswijzen ingediend.

*Er is geen exploitatieplan vastgesteld, omdat het kostenverhaal is verzekerd door het afsluiten van een anterieure overeenkomst met Stichting Woonpunt op 27 juni 2023.

*Op grond van het raadsbesluit "Verklaring van geen bedenkingen en delegatiebevoegdheid vaststellen exploitatieplan in het kader van de Wabo" van 28 juni 2011, is een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet aan de orde.

Hogere waarde(n) Wet geluidhinder

De hogere waarde(n) ingevolge de Wet geluidhinder zijn door het college van burgemeester en wethouders op 5 september 2023 verleend. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Cantecleerstraat en Gentelaan en ondervindt een geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Het besluit is bekend met zaaknummer 320838.

Inzien

Met ingang van donderdag 14 september 2023 tot en met donderdag 26 oktober 2023 is het verleende besluit omgevingsvergunning met bijbehorende stukken inzien aan het Gemeenteloket, Mosae Forum 10 te Maastricht.

Digitaal zijn beschikbaar gesteld:

1. het besluit omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl met behulp van IMRO code: NL.IMRO.0935.ovMalpertuisplein-vg01.
2. het besluit hogere waarde(n) Wet geluidhinder via <https://www.officielebekendmakingen.nl> als onderdeel van deze bekendmaking. U kunt het document downloaden bij 'extra informatie/bekijk documenten'.

De bijlagen bij het besluit omgevingsvergunning ten aanzien van de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)' zijn uitsluitend in te zien bij het Gemeenteloket.

Bent u niet in de gelegenheid om het plan digitaal in te zien of heeft u hulp nodig? Maak dan een afspraak bij het Gemeenteloket. Dat kan digitaal via <https://gemeentemaastricht.nl/bouwen-en-verbouwen/inzage-bestemmingsplan> of telefonisch via 14 043 (vanuit het buitenland + 31 43 350 4040).

Beroep

Tegen deze besluiten kan beroep worden ingesteld binnen 6 weken, na de dag waarop de besluiten ter inzage zijn gelegd, van vrijdag 15 september 2023 tot en met donderdag 26 oktober 2023, door:

- * belanghebbenden die het met het boven staande besluit niet eens zijn;
- * niet-belanghebbenden die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend;
- * niet-belanghebbenden die niet verweten kunnen worden geen of niet tijdig een zienswijze te hebben ingediend;

Ingevolge artikel 6:5 Algemene wet bestuursrecht dienen beroepschriften te worden ondertekend en tenminste te bevatten:

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

Beroep tegen het besluit omgevingsvergunning kan worden ingediend bij de Rechtbank Limburg, sector bestuursrecht, Postbus 950 6040 AZ Roermond. Het indienen van beroep heeft geen schorsende werking. Gelijktijdig met het instellen van beroep kan bij de Rechtbank Limburg, de voorzieningenrechter van de sector bestuursrecht, worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen, zulks ingeval onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. U kunt ook digitaal beroep en/of een voorlopige voorziening indienen 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.

Beroep tegen het besluit hogere waarde(n) Wet geluidhinder kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het indienen van beroep heeft geen schorsende werking. Gelijktijdig met het instellen van beroep kan bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan. U kunt ook digitaal beroep en/of een voorlopige voorziening indienen bij de Raad van State. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de site voor de precieze voorwaarden Digitaal loket van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State - Inleiding/inloggen. De indiener van beroep is griffierecht verschuldigd conform van artikel 8:41 van de Algemene wet bestuursrecht (beroep). Daarbij is verzoeker om voorlopige voorziening griffierecht verschuldigd conform artikel 8:82, lid van de Algemene wet bestuursrecht.

Maastricht 13 september 2023,

Burgemeester en wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,