



Gemeente Maastricht

Verzonden: 20 JAN 2012

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Omgevingsvergunning

Aannemersbedrijf Jongen B.V.
Professor Pieter Willemsstraat 39
het herontwikkelen van het bestaande schoolgebouw
naar studentenhuisvesting

11-0758WB, 20-1-2012

Aantal bijlagen: //



Inhoudsopgave

Besluit	3
Aanvraag	3
Besluit	3
Beroep	4
Procedure Omgevingsvergunning	5
Gegevens aanvrager	5
Projectbeschrijving	5
Bevoegd gezag	5
Ontvankelijkheid en opschorting procedure	5
Totstandkomingsprocedure	5
Zienswijze	5
Adviezen/Verklaring van geen bedenkingen	6
Overwegingen	7
Afwijken bestemmingsplan	7
Voorschriften	8



Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 25 juli 2011 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Aannemersbedrijf Jongen B.V.. Het betreft het herontwikkelen van het bestaande schoolgebouw naar studentenhuisvesting aan Professor Pieter Willemsstraat 39 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 11-0758WB.

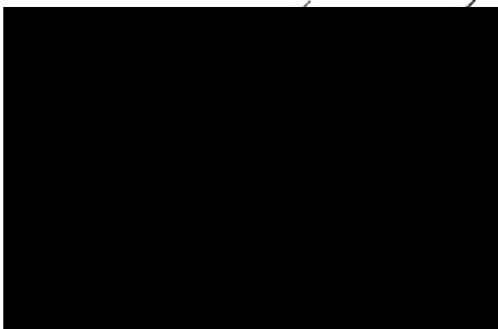
Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 11-11-2011 het voornemen kenbaar gemaakt om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 14-11-2011 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerp-besluit.

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

Besluit

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

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Eerste medewerker Vergunnen, sector Veiligheid en Leefbaarheid,





Beroep

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 8:1 juncto 7:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) binnen zes weken ingaande op de dag na de dag waarop dit besluit is bekendgemaakt c.q. is verzonden of uitgereikt, 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 Maastricht, sector Bestuursrecht, Postbus 1988, 6201 BZ Maastricht.

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 Maastricht, sector bestuursrecht, postbus 1988, 6201 BZ Maastricht.

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.



Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 25 juli 2011 ingediend door Aannemersbedrijf Jongen B.V., Hompertsweg 34, 6371 CX, Landgraaf.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het herontwikkelen van het bestaande schoolgebouw naar studentenhuisvesting. Gelet op deze omschrijving wordt vergunning aangevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteit, "het afwijken van het bestemmingsplan door middel van een projectafwijkingbesluit".

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op grond van het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage is het college van Burgemeester en wethouders van Maastricht het bevoegd gezag om op de aanvraag voor de omgevingsvergunning te beslissen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen, dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

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.

Totstandkomingsprocedure

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo. Gelet hierop hebben wij conform artikel 3.8 Wabo van de aanvraag kennis gegeven in de Ster.

Zienswijze

Het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 14-11-2011 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzage termijn kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerp-besluit.

Binnen de genoemde termijn zijn geen zienswijzen ingediend.



Adviezen/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 geen wettelijk advies noodzakelijk.

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wordt in bij wet of algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën van gevallen een omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

In het onderhavige geval is op grond van het bepaalde in paragraaf 6.2 Besluit omgevingsrecht dan wel de Natuurbeschermingswet en/of Flora- en Faunawet geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.



Overwegingen

Afwijken bestemmingsplan

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

De aangevraagde activiteit is in strijd met het gestelde in het geldende bestemmingsplan Wyckerpoort. Volgens artikel 9 en 10 van dit bestemmingsplan, is de functie woondoeleinden uitsluitend voor de huisvesting van personen in de vorm van eengezinshuizen toegestaan, of dat het pand mag worden gebruikt ten behoeve van Maatschappelijke doeleinden. Uit de aanvraag blijkt, dat het bestaande schoolgebouw wordt herontwikkeld naar studentenhuisvesting, tbv 83 studenten of anderszinds aan de universiteit of hogeschool gelieerde docenten, stagiaires of andere functionarissen die tijdelijk in de stad verblijven. Deze woonactiviteiten, zijn niet aan te merken als zijnde een eengezinshuis en passen hier door niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan Wyckerpoort.

Tegen het voorgestelde herstemmen van het bestaande schoolgebouw, ten behoeve van studentenhuisvesting bestaat geen bezwaar nu het plan voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op het afwijken van het vigerende bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo kan de omgevingsvergunning op deze activiteit worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 onder 3 Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor.

In dit geval kan - gelet op de bovenstaande motivering - de omgevingsvergunning voor de gevraagde activiteit worden verleend.



Voorschriften

1. Bodem;
Indien tijdens de uitvoering / bouwkundige inpassing van het project blijkt, dat er grondverzet plaats dient te vinden, in een omvang groter dan 25m³, dient alsnog een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5707, NEN5740, NEN 5725, voor uitvoering van de werkzaamheden ter beoordeling aan het bevoegd gezag (gemeente) worden overlegd.
2. Water;
Door het waterschap zijn de volgende uitgangspunten van belang;
 - Streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
 - Retentie voorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35mm neerslag in 45 minuten (herhalingstijd van T=25);
 - Doorkijk naar de situatie bij een herhalingstijd van T=100 jaar uitgaande van 45mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing geen problemen ontstaan;
 - Voldoende ruimte in het plan om retentie- infiltratievoorzieningen te realiseren;
 - Retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar oppervlaktewater;
 - Het gebruik van uitlogende materialen / chemische bestrijdingsmiddelen / strooizout alsmede het wassen van auto's op straat is binnen het plan niet toegestaan.
3. Geluid;
Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van alle onderzochte bronnen nergens worden overschreden: de berekende geluidsbelasting ten gevolge van degezzoneerde wegvlakken bedraagt maximaal 46dB; de maximale geluidsbelasting ten gevolge van het railverkeer bedraagt 49dB. De Wet geluidhinder legt derhalve geen restricties op aan de voorgenomen ontwikkeling.

Echter in het, rapport 20111355-03 van Cauberg Huygen, zijn tevens de berekeningen uit gevoerd voor de noodzakelijke gevelwering van het gebouw; Deze resultaten / voorzieningen dienen te worden mee genomen in de plan ontwikkeling en beoordeling van de Omgevingsvergunning voor het aspect bouw.