



Gemeente Maastricht

Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van Maastricht

Omgevingsvergunning

Aanvrager:



Leidenlaan 18
6229 EZ MAASTRICHT

Locatie:

Terra Cottaplein, 6216BH Maastricht

Omschrijving:

Het herbouwen 56 huurwoningen van het
Poortgebouw Pottenberg

Uw OLO-nummer:

8105459

Onze referentie:

Z2023-00001207

Datum:

28 augustus 2024

Aantal bijlagen:

67



DATUM

28 augustus 2024

Inhoudsopgave

Besluit.....	3
Aanvraag.....	3
Besluit.....	3
Beroepsschrift en voorlopige voorziening.....	4
Procedure Omgevingsvergunning.....	5
Gegevens aanvrager.....	5
Projectbeschrijving.....	5
Controle van de aanvraag en opschorten beslistermijn.....	5
Hoe de beschikking tot stand kwam.....	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).....	9
Voorschriften.....	16
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo).....	16
Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo).....	16
Aanbevelingen.....	20
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo).....	20
Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo).....	20

PAGINA

2 van 20



DATUM

28 augustus 2024

Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 5 oktober 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED]. Het gaat om het herbouwen 56 huurwoningen van het Poortgebouw Pottenberg aan Terra Cottaplein, 6216BH Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00001207.

Burgemeester en wethouders van Maastricht zijn van plan om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Ze hebben dit voornemen kenbaar gemaakt op 5 juni 2024 via een ontwerpbesluit. Dit besluit met bijbehorende stukken lag met ingang van 6 juni 2024 gedurende 6 weken ter inzage. Iedereen kon tijdens die inzageperiode zijn mening hierover geven door zienswijzen in te dienen.

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

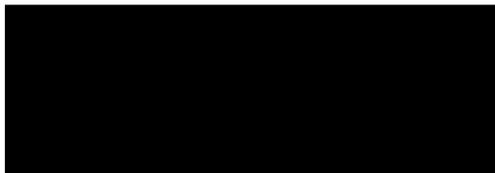
Besluit

Burgemeester en wethouders van Maastricht besluiten 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 (Awb).

De volgende activiteit(en) wordt/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,



Vergunner Gebouwde Omgeving

PAGINA

3 van 20



DATUM

28 augustus 2024

Beroepschrift en voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking als de termijn voor het indienen van een beroepschrift om is. Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u als belanghebbende een beroepschrift indienen. Dit kan de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd. Zie artikel 6:8, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht. U heeft hiervoor 6 weken de tijd.

Zorg dat u het beroepschrift ondertekent en dat u minstens de volgende zaken vermeldt:

- de naam en het adres van de indiener
- de datum waarop u het beroepschrift indient
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep gericht is
- waarom u het beroepschrift indient.

Stuur het beroepschrift naar de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Als u een beroepschrift indient, heeft dat geen schorsende werking. Met andere woorden: het besluit treedt gewoon in werking. Wilt u de inwerkingtreding en de gevolgen daarvan tegenhouden? Dien dan ook een verzoek in voor een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Bij de Rechtbank Limburg kunt u ook digitaal een beroep instellen of een verzoek indienen. Dit kan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Op de website leest u hoe.

U betaalt griffierecht voor het indienen van een beroepschrift en voor het verzoek om voorlopige voorziening.

PAGINA

4 van 20



DATUM

28 augustus 2024

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning is 5 oktober 2023 ingediend door [REDACTED]

Projectbeschrijving

Het project waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het herbouwen 56 huurwoningen van het Poortgebouw Pottenberg. Gelet op deze omschrijving wordt omgevingsvergunning aangevraagd voor deze 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 activiteiten 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)

Hoe de beschikking tot stand kwam

Deze beschikking komt tot stand middels een buitenplanse afwijking op grond van op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan (projectbesluit).

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 of instanties aangewezen als adviseur om hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid. Zie artikel 2.26 van de Wabo en de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor. Wij hebben voor deze aanvraag advies gevraagd aan:

- de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie.

PAGINA

5 van 20



DATUM

28 augustus 2024

Overwegingen

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

De aanvraag gaat over een bouwactiviteit in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo. Als een bouwactiviteit niet voldoet aan de beoordelingsregels in artikel 2.10 van de Wabo, moet de omgevingsvergunning op dit onderdeel worden geweigerd.

De genoemde toetsingsaspecten zijn:

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

Toetsing

Bestemmingsplan

De aanvraag is gelegen binnen bestemmingsplan Maastricht West, facetbestemmingsplan Parkeren, facetbestemmingsplan Woningplitsing en woningomzetting, facetbestemmingsplan Short Stay, facetbestemmingsplan Opheffen verbod herbouw en facetbestemmingsplan flietsbezorging.

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het bestemmingsplan 'Maastricht West'. 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 28 november 2023 adviseert zij het volgende:

Het plan is getoetst aan de actuele welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente van februari 2018. Het plan ligt binnen het gebied 8.2 Parochiewijken West en hoort tot het bebouwingstype T2 Winkelcentrum.

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 en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het Cultuurhistorische Attentiegebied Maastricht.

PAGINA

6 van 20



DATUM

28 augustus 2024

Het plan betreft een verdere uitwerking en een beoordeling van een reeds eerder op hoofdlijnen akkoord bevonden principeplan voor de sloop en nieuwbouw van de Haak- en Mammoetflat.

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerper van het plan [REDACTED] in aanwezigheid van de initiatiefnemer [REDACTED]

De commissie is in grote mate positief over de uitgewerkte plannen maar geeft nog enkele aandachtspunten mee aan de ontwerper:

- De postkasten van de Mammoetflat zijn een vreemd element in het desbetreffend gevelfragment, want het is onduidelijk voor de adressen en de toegang. Hier dient een esthetisch beter passende oplossing voor gezocht te worden;
- De extra regel doorvalbeveiliging is consistent doorgezet door het hele gebouw, hierover is de commissie positief;
- De drievoudige asymmetrie is gerealiseerd door middel van de gevelopeningen, de balkons en de zonweringen, hierover is de commissie positief;
- De commissie spreekt haar twijfels uit over de kleurstelling van de balkons; Geadviseerd wordt één kleur te kiezen;
- De commissie is akkoord met de wijzigingen van plaatmateriaal naar keim- en stucwerk; - Wat betreft de steenkeuze: deze dient integraal afgewogen te worden met de afstemming (zowel in materiaal als kleur) van alle onderdelen. Er dient een referentieproject afgegeven te worden voor de nu gekozen steen omdat hier nog twijfel over bestaat ook in relatie tot alle gekozen kleuren.
- De commissie spreekt haar complimenten uit over het feit dat de kwaliteiten uit het principeplan gehandhaafd zijn in deze verdere uitwerking tot aanvraag omgevingsvergunning;

Ten laatste vraagt de commissie om op locatie een mock-up van de gevel in ware schaal te plaatsen. Wanneer de mock-ups van de twee flats 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 getoetst aan het Bouwbesluit. Daaruit blijkt dat de aanvraag voldoet aan de eisen daarin.

Constructies:

Als u inhoudelijke constructiegegevens heeft aangeleverd, worden deze binnenkort beoordeeld.

Bouwverordening

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan de Bouwverordening Maastricht 1999 (bouwverordening). Daaruit blijkt dat de aanvraag voldoet aan de daarin gestelde eisen.

PAGINA

7 van 20



DATUM

28 augustus 2024

Tunnelveiligheid

Dit aspect is hier niet van toepassing.

Op basis van het toetsingskader hierboven, kan er een vergunning worden verleend voor de
aangevraagde bouwactiviteit. Daaraan zijn wel voorschriften verbonden.

PAGINA

8 van 20



DATUM

28 augustus 2024

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

De aanvraag gaat over het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het 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

Planologische situatie.

De aanvraag is gelegen binnen bestemmingsplan Maastricht West, facetbestemmingsplan Parkeren, facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting, facetbestemmingsplan Short Stay, facetbestemmingsplan Opheffen verbod herbouw en facetbestemmingsplan flitsbezorging.

Procedure

Het verzoek voor het Terra Cottaplein (het Poortgebouw/de Haak) is in strijd met de gebruiksregels in artikel 6.1, omdat niet alle functies in de plint (begane grond) passend zijn binnen de bestemmingsomschrijving en wonen in de vorm van gestapelde woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' is toegestaan. Het bouwplan valt deels buiten deze aanduiding. Verder is het plan deels strijdig met de bouwregels in artikel 6.2.2 onder a en b van het geldende bestemmingsplan Maastricht West, omdat gebouwen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak mogen worden gebouwd. Het plan valt voor een klein deel buiten het bouwvlak.

De huisarts en de kapper vallen in de bedrijven die zijn genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten onder milieucategorie 1. Deze functies passen binnen het bestemmingsplan en een afwijking is niet nodig.

Ten aanzien van de apotheek en de fysiotherapeut, die niet in de staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen, kan door middel van artikel 6.6.2 onder b. via een binnenplanse afwijking medewerking worden verleend.

Het bestemmingsplan maakt de Buurtbrök en het gemeenschapshuis niet mogelijk, omdat het bestemmingsplan binnen de bestemming Centrum dergelijke maatschappelijke voorzieningen niet direct toelaat. De Frituur is ook niet rechtstreeks mogelijk op grond van het bestemmingsplan. Voor deze functies kent het bestemmingsplan bovendien geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Voor die functies wordt afgeweken van het bestemmingsplan via het projectafwijkingbesluit.

Binnenplanse afwijking

Voor de apotheek en de fysiotherapeut geldt het volgende: In artikel 6.6.2 onder b van het geldende bestemmingsplan Maastricht West is een afwijkingmogelijkheid aanwezig. Als de aanvraag voldoet, aan deze voorschriften dan kunnen Burgemeester en Wethouder afwijken van het bestemmingsplan. De relevante ruimtelijke afwegingen zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing, die deel

PAGINA

9 van 20



DATUM

28 augustus 2024

uitmaakt van deze vergunning. Daarnaast verwijzen wij naar de navolgende overwegingen in dit besluit.

Project afwijkingsbesluit

Voor de overige strijdige gebruiksfuncties en de bouw van het gebouw geldt: 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.

De ruimtelijke onderbouwing “herbouw van het woongebouw aan het Terra Cottaplein te Maastricht” IDN-nummer: NL.IMRO.0935.ovPoortgebouw-vg01, d.d. 1 mei 2024 (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. Daarnaast verwijzen wij naar de navolgende overwegingen in dit besluit.

MER-beoordeling en de milieuzonering

Door ons is geoordeeld dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Derhalve hoeft in het kader van Besluit m.e.r. géén meldnotitie te worden opgesteld. Het aantal woningen neemt maar beperkt toe, namelijk van 52 naar 56. Net als in de bestaande situatie zal in de nieuwe situatie sprake zijn van publieksaantrekkende functies op de begane grond. Daarmee wordt het gebruik van de begane grond qua ruimtelijke uitstraling niet wezenlijk gewijzigd. Verder wordt de vervangende nieuwbouw weliswaar enkele meters hoger dan de bestaande bouw, maar de maximale goothoogte van 20 meter, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, wordt niet overschreden en de hogere bebouwing leidt niet tot een noemenswaardige, andere ruimtelijke uitstraling. De niet rechtstreeks geoorloofde nieuwe functies in de plint zijn daarmee bovendien ruimtelijk inpasbaar en zijn niet, in elk geval niet onevenredig, van nadelige invloed op de woonkwaliteit van de omliggende woningen.

Exploitatieplan

Het initiatief betreft een bouwplan op grond van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (onderdeel a) waarvoor kostenverhaal aan de orde is. Er is een anterieure overeenkomst gesloten.

Planschade

Het aangevraagde initiatief heeft een ruimtelijke invloed die op voorhand niet gering is, omdat de vervangende nieuwbouw hoger wordt dan de bestaande bebouwing. Niettemin is hiermee niet gezegd dat dit tot (vergoeding van) planschade leidt, aangezien het om vervanging gaat en in het Ambitiedocument uit 2013, vastgesteld door de raad, al over nieuwbouw met vijf bouwlagen wordt gesproken. De planschadeovereenkomst is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Conclusie

Op basis van de aangeleverde gegevens en op grond van navolgende overwegingen wordt medewerking aan een afwijking van het geldend bestemmingsplan mogelijk geacht mits de

PAGINA

10 van 20



DATUM

28 augustus 2024

(huur)prijsgrenzen en termijnen van instandhouding conform, de Verordening Betaalbare woningbouw Maastricht 2021, juridisch worden vastgelegd.

Overwegingen

Stedenbouw

Het plan is tot stand gekomen aan de hand van een langdurig en zorgvuldig proces waarbij aan de hand van randvoorwaarden afgegeven door de gemeente een plan is gevormd dat zoveel mogelijk recht doet aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet zoals die ook beschreven is in het Cultuur Historisch Attentiegebied, incl. programmering als buurt/winkelcentrum en woonomgeving. Het plan betreft dus in essentie vervangende nieuwbouw met ruimtelijke verbeteringen en aanpassingen aan eisen van deze tijd. Alle afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan zijn stedenbouwkundig marginaal te noemen of ruimtelijke verbetering. Medewerking aan het plan middels de vereiste procedures is dus wenselijk.

Cultureel Erfgoed

Tegen de nieuwbouw van het Haakgebouw en de Mammoetflat en de inpassing van het plan binnen het cultuurhistorisch attentiegebied bestaan geen bezwaren. Positief is dat de nieuwbouw duidelijk geïnspireerd is op de bestaande toestand, door beide objecten (inclusief de tussen/omliggende openbare ruimte) gelijktijdig aan te pakken wordt het centrum van Pottenberg in samenhang vernieuwd. Het ontwerp zet met name in om op architectonisch, stedenbouwkundig en landschapstechnisch gebied de samenhang te waarborgen.

Het documenterend bouwhistorisch rapport is voor zowel het Poortgebouw/Haakgebouw als de Mammoetflat ingediend en akkoord bevonden. Cultureel Erfgoed gaat akkoord met voorliggende plannen.

Wonen

Het principeverzoek heeft betrekking op de sloop van 52 appartementen en vervangende nieuwbouw van 56 appartementen ter plaatse van het Poortgebouw aan het Terra Cottaplein te Pottenberg. De appartementen hebben een gebruiksoppervlak van 75 -101 m2 en zijn bestemd voor de verhuur door woningcorporatie [REDACTED] aan diverse doelgroepen, de appartementen zijn allen levensloopbestendig. Het zijn 40 huurwoningen in de sociale huursector (75-82 m2) en 16 appartementen in de middenhuur sector (92-101 m2). Per saldo worden er 4 woningen toegevoegd.

A. *Woonadvies.*

Vanuit het woonbeleid kan medewerking worden verleend aan dit plan onder de volgende voorwaarden:

- De (huur)prijsgrenzen en termijnen van instandhouding conform de Verordening Betaalbare woningbouw Maastricht 2021 moeten juridisch worden vastgelegd;
- Het plan moet voldoen aan stedenbouwkundige eisen (toets stedenbouw).

Nieuwbouwappartementen worden bij voorkeur minimaal op BAT 2 niveau gerealiseerd.

PAGINA

11 van 20



DATUM

28 augustus 2024

B. Beoordeling

Het gemeentelijk monument aan het Terra Cottaplein bevindt zich in de buurt Pottenberg, nabij het park en de RK-kerk van Pottenberg.

Bestemmingsplan

Het plan kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan Maastricht West omdat nieuwbouw niet is toegestaan. Omdat wordt afgeweken van het bestemmingsplan moet een brede afweging worden gemaakt voor een goede ruimtelijke ordening. Dit plan voorziet in een herstructurering en vervanging van verouderde woningen door woningtypes die passen binnen de gemeentelijke woonprogrammering. Het plan past tevens binnen de lokale prestatieafspraken tussen gemeente Maastricht en woningcorporatie [REDACTED] en wordt vanuit het woonbeleid gezien als een wenselijke ontwikkeling.

Minimale omvang

De locatie is gelegen buiten het centrumstedelijk woonmilieu. Voor appartementen buiten het centrumstedelijk woonmilieu geldt een minimaal GBO van 45m² voor de categorie sociale huur en 55m² voor huurwoningen boven de liberalisatiegrens. Voor appartementen onder de kwaliteitskortingsgrens gelden geen aanvullende eisen bovenop het Bouwbesluit voor het minimaal gebruiksoppervlak. Het plan voldoet hieraan.

Betaalbaarheid

In de gemeentelijke woonprogrammering ligt de nadruk met name op sociale huurwoningen (onder de liberalisatiegrens) en betaalbare koopwoningen (tot €355.000,-). Stadsbreed geldt een minimumpercentage van 60%. Afhankelijk van het bestaande aandeel sociale huur gelden er per buurt specifieke eisen. Uit de Beleidsnotitie 'Gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw' blijkt dat Pottenberg behoort tot kwetsbare wijken. In Pottenberg is het percentage sociale huur hoog (84%). De stijging van het aandeel sociale huur in deze wijk is met dit plan echter niet onevenredig hoog en vindt er differentiatie plaats door het toevoegen van midden huurwoningen. Bovendien past dit binnen de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties. Hiermee voldoet het plan aan de betaalbaarheidseisen.

Regionaal beleid

Sociale huur en middenhuur woningen passen binnen de regionale beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' en hoeven niet te worden gecompenseerd. Het plan is reeds afgestemd met de regio. Aan woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel wordt de voorwaarde gesteld dat deze binnen 2 jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden dienen te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

PAGINA

12 van 20



DATUM

28 augustus 2024

C. Beleids- en beoordelingskader

- BP Maastricht West
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg;
- Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021;
- Omgevingsvisie Maastricht 2040;
- Woonvisie Maastricht 2018;
- Woonprogrammering Maastricht 2021-2030;
- Verordening Betaalbare woningbouw Maastricht 2021;
- Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw.

Verkeer/parkeren

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het slopen van 52 sociale huurwoningen en het herbouwen van 56 woningen. Het plan bevindt zich in zone 3.

A. Mobiliteitsadvies

Vanuit mobiliteit kan medewerking worden verleend aan dit plan. Voor auto en fietsparkeereis zie onderdeel B en C.

Verder mag er rekening gehouden worden met dubbelgebruik, maatgevend moment is de werkdag avond en koopavond, met 42 parkeerplaatsen voor de auto.

De auto parkeereis voor bewoners en bezoekers komt uit op 42 parkeerplaatsen. In de regel dient dit te worden opgevangen op eigen terrein. De parkeerplaatsen die op eigen terrein worden gerealiseerd zijn net niet toereikend met het aantal van 37. We zijn echter akkoord wanneer deze 5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden opgevangen.

B. Beoordeling Parkeerbehoefte Auto

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.

Parkeereis auto - zone 3.

Op basis van het document 'ruimtelijke onderbouwing' met datum 01-09-2023 en het document W2 principeverzoek poortgebouw tekeningen met datum 01-11-2023 leidt het plan tot een auto parkeerbehoefte van 68 parkeerplaatsen. Op eigen terrein wordt aan de achterzijde een parkeerterrein gerealiseerd van 37 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er op openbaar terrein de huidige 36 parkeerplaatsen, hiermee is er in dit gebied voldoende parkeercapaciteit.

C. Beoordeling Parkeerbehoefte fiets

Op basis van het document 'ruimtelijke onderbouwing' met datum 01-09-2023 en het document W2 principeverzoek poortgebouw tekeningen met datum 01-11-2023 leidt het plan tot een fiets parkeerbehoefte van 168 fietsparkeerplaatsen.

PAGINA

13 van 20



DATUM

28 augustus 2024

Deze fiets parkeereis wordt opgelost door middel van het realiseren van fietsbergingen aan de noord- en zuidzijde van het eerste bouwblok op de begane grond. In totaal zullen 179 fietsparkeerplekken worden gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de norm.

D. Overige aspecten

De overige aspecten zijn nog op te merken:

Verkeer aantrekkende werking

Er is geen sprake van een onevenredige toename in de verkeer aantrekkende werking. Omdat het een kortstondig verblijf betreft, wordt er geen toename van de parkeerdruk verwacht.

Bevoorrading

Er is geen sprake van een wijziging in de bevoorrading.

Groen, natuur en landschap

Gebiedsbescherming (Wet Natuurbescherming Natura 2000 (stikstof))

Er zijn meerdere toetsronden geweest op de stikstofberekeningen. We gaan ervanuit dat initiatiefnemer deze opmerkingen correct verwerkt heeft.

Soortenbescherming

■■■■■■ is voornemens een aantal gebouwen te slopen in Pottenberg: het Poortgebouw en de Mammoetflat.

Om te onderzoeken of er hierbij verbodsbepalingen uit de wet natuurbescherming worden overtreden heeft ■■■■■ een quickscan laten uitvoeren door Ecolybrum. Daaruit volgt dat er geen ecologische waarden aanwezig zijn/kunnen zijn, behalve vleermuisfuncties. Deze zijn niet op voorhand uit te sluiten. Daartoe is nader onderzoek verricht naar het voorkomen van vleermuisfuncties in het plangebied.

Hieruit blijkt dat er meerdere vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn van gewone dwergvleermuizen in de te slopen bebouwing; het betreft hier 4 zomerverblijfplaatsen en één paar/winterverblijf. Er is aldus een ontheffing benodigd bij de provincie Limburg, en er moeten vervangende verblijven in de omgeving worden aangebracht.

De ontheffingsaanvraag is inmiddels ingediend en de ontheffing is op 15 augustus 2022 ontvangen. Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden die door de initiatiefnemer moeten worden opgevolgd. De afhandeling van soortbescherming is correct uitgevoerd.

Verstoring

Het Poortgebouw betreft vervangende nieuwbouw, waar binnen het bestemmingsplan wordt gebouwd. Omdat de maatgevende geluidbelaste gevel op dezelfde positie wordt teruggebouwd en wonen op de plek is toegestaan is er voor geluid sprake van een bestaande situatie. Daarnaast

PAGINA

14 van 20



DATUM

28 augustus 2024

komen in de plint bestaande of vergelijkbare functies terug. Met de conclusies in de ruimtelijke motivering, voor wat betreft de verstoringsitems, kan worden ingestemd.

Water

Waterparagraaf en infiltratieonderzoek zien er goed uit. Een en ander dient vertaald te worden in een maaiveld ontwerp (openbare ruimte)

Bodem

De aangepaste aangeleverde bodemonderzoeken zijn akkoord. De bodemkwaliteit voldoet aan de gebruiksfunctie. Er geen sprake van sterk verhoogde gehalten.

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 C. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie.

Gezien de omvang van de planlocatie en de aard van de voorgenomen werkzaamheden is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden noodzakelijk. Hiervan kan in dit geval worden afgezien, aangezien de nieuwbouw de contour van de bestaande, te slopen, bebouwing niet overschrijdt.

Vergunningsvoorwaarden (meldingsplicht):

- Indien tijdens de werkzaamheden resten of sporen aangetroffen worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten of sporen gaat, dient hier conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2015 terstond melding te worden gemaakt bij de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht).
- De initiatiefnemer dient de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht) op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.

PAGINA

15 van 20



DATUM

28 augustus 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. 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 Z2023-00001207 en het adres van de werkzaamheden.
2. 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 Z2023-00001207 en het adres waar de werkzaamheden.
3. Als er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden, dan moeten deze altijd nageleefd of gebruikt worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. 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
6. 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.

PAGINA

16 van 20



DATUM

28 augustus 2024

7. Welstand

- De commissie spreekt haar twijfels uit over de kleurstelling van de balkons; Geadviseerd wordt één kleur te kiezen;
- Wat betreft de steenkeuze: deze dient integraal afgewogen te worden met de afstemming (zowel in materiaal als kleur) van alle onderdelen. Er dient een referentieproject afgegeven te worden voor de nu gekozen steen, omdat hier nog twijfel over bestaat ook in relatie tot alle gekozen kleuren.
- Ten laatste vraagt de commissie om op locatie een mock-up van de gevel in ware schaal te plaatsen. Wanneer de mock-ups van de flat geheel klaar is 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.

8. Groen, natuur en landschap

Gebiedsbescherming (Wet Natuurbescherming Natura 2000 (stikstof)).

Er zijn meerdere toetsronden geweest op de stikstofberekeningen. We gaan ervanuit dat initiatiefnemer deze opmerkingen correct verwerkt heeft.

9. 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 C. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie.

Gezien de omvang van de planlocatie en de aard van de voorgenomen werkzaamheden is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden noodzakelijk. Hiervan kan in dit geval worden afgezien, aangezien de nieuwbouw de contour van de bestaande, te slopen, bebouwing niet overschrijdt.

Vergunningsvoorwaarden (meldingsplicht):

PAGINA

17 van 20



DATUM

28 augustus 2024

- Indien tijdens de werkzaamheden resten of sporen aangetroffen worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten of sporen gaat, dient hier conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 2015 terstond melding te worden gemaakt bij de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht).
 - De initiatiefnemer dient de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht) op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.
10. 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.
 11. 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 Vergunnen (Veiligheid en Leefbaarheid) 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.
 12. Het werkterrein moet vanaf de start en tijdens de werkzaamheden van de openbare weg worden afgescheiden. Dit door, op aanwijzing van het team Vergunnen (Veiligheid en Leefbaarheid), 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.
 13. Het werkterrein moet vanaf de start en tijdens de werkzaamheden van de openbare weg worden afgescheiden. Dit door, op aanwijzing van het team Vergunnen (Veiligheid en Leefbaarheid), een schutting te plaatsen van ten minste 2,00 meter hoog, samengesteld uit aaneengesloten geschaafde houten delen of gelijkwaardig. De terreinafscheiding moet voorzien zijn van een valbord van 0.75 meter breed, samengesteld uit aaneengesloten houten delen of gelijkwaardig, waarvan geen deel lager is aangebracht dan 2,00 meter boven het aansluitende terrein.
 14. 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 erdoor of namens het bevoegd gezag indien nodig:
 - het straatpeil is aangegeven
 - het bouwpeil is aangegeven
 - de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezetHet uitzetten van de maatvoering moet gebeuren door de inspecteur Gebouwde Omgeving.

PAGINA

18 van 20



DATUM

28 augustus 2024

15. De volgende documenten moeten bij het team Vergunnen (Veiligheid en Leefbaarheid) 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

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.

16. De volgende gegevens moeten, in enkel- of meervoud, bij het team Vergunnen (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend voor goedkeuring:

- 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 gasafvoerkanalen en de luchttoevoer voor stooktoestellen;
- een terreinafwerkingsplan (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.

17. Van de woningen worden 40 woningen verhuurd als sociale huurwoning en worden 16 woningen verhuurd als middeldure huurwoning conform de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021', of diens rechtsopvolger, met een instandhoudingstermijn zoals is opgenomen in de genoemde verordening of diens rechtsopvolger.

PAGINA

19 van 20



DATUM

28 augustus 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 teleumbedrijven. Dat geldt ook voor het verwijderen van gas-, water- en elektriciteitsmeters, leidingen, schakelkasten, telefoonleidingen enz.
5. Als de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m³ is of als er asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de geplande start van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding indienen bij Vergunnen (Veiligheid en Leefbaarheid).
6. 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 Belasting Samenwerking 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.

PAGINA

20 van 20