



Gemeente Maastricht

Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Omgevingsvergunning

Aanvrager:
Woningstichting Maasvallei Maastricht
t.a.v. de heer [REDACTED]
Postbus 5537
6202 XA MAASTRICHT

Locatie: Rembrandtstraat 21 t/m 33 (oneven) en 10 t/m 32
(even)

Omschrijving: het slopen van 36 duplexwoningen en het
nieuwbouwen van 12 woningen en 17
appartementen

Uw OLOnummer: 7762989
Onze referentie: 23-0815WB
Datum: 18 oktober 2023

Aantal bijlagen: 85



DATUM
18 oktober 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
Aanvraag	6
Overwegingen	6
het 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)	10
het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h Wabo)	15
een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo)	16
Voorschriften	18
het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	18
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	20
het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h Wabo)	20
een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo)	21
Aanbevelingen	24
het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)	24
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	24
het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h Wabo)	25
Een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo)	25
Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1, lid 1 onder b Wabo)	26



DATUM
18 oktober 2023

Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 26 april 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Woningstichting Maasvallei Maastricht. Het betreft het slopen van 36 duplexwoningen en het nieuwbouwen van 12 woningen en 17 appartementen aan Rembrandtstraat 21 t/m 33 (oneven) en 10 t/m 32 (even). De aanvraag is geregistreerd onder nummer 23-0815WB.

De beslissing op uw aanvraag is voorbereid met de 'uitgebreide voorbereidingsprocedure'. Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 30 augustus 2023 het voornemen kenbaar gemaakt om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 31 augustus 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 verlenen.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,



Medewerkster Vergunnen Wabo



DATUM
18 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
18 oktober 2023

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 26 april 2023 ingediend door Woningstichting Maasvallei Maastricht.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het slopen van 36 duplexwoningen en het nieuwbouwen van 12 woningen en 17 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 slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h Wabo)
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1, lid 1 onder b Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e 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 slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h Wabo)
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1, lid 1 onder b Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e 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.



DATUM
18 oktober 2023

Aanvraag

Het project betreft de realisering van 12 grondgebonden woningen en 17 appartementen aan de Rembrandtstraat te Maastricht.

Overwegingen

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

De aanvraag heeft betrekking op het 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

Ter plaatse gelden het bestemmingsplan Amby, het facetbestemmingsplan Woningplitsing en woningomzetting, het facetbestemmingsplan parkeren, het facetbestemmingsplan short stay, het facetbestemmingsplan en het facetbestemmingsplan flitsbezorging.

Het plan voor de nieuwbouw van de grondgebonden en gestapelde woningen is in strijd met het Bestemmingsplan Amby. Dit vanwege het feit dat hier nieuwbouw niet is toegestaan, er geen gestapelde woningen zijn toegestaan en de situering van de bouwblokken wijzigt.

De genoemde strijdigheid met het huidige bestemmingsplan Amby zit in artikel 12.2, lid b en c van de planregels.

Procedure

Medewerking verlenen kan o.g.v. een zgn. projectafwijkingsbesluit,

De aangevraagde bouwactiviteit is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Amby. 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.

Tevens ligt er een archeologische zone C.



DATUM
18 oktober 2023

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 15 mei 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 5.2 Oude linten en Terraspark en behoort tot het bebouwingstype W9 Individuele woningbouw.

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype en het beeldkwaliteitsplan.

In het overleg wordt het plan toegelicht door de ontwerper van plan dhr. Martens en uitgebreid met hem besproken.

Het plan betreft het nieuwbouwen van 12 woningen en 17 appartementen en is reeds eerder als principeverzoek positief geadviseerd. In de huidige beoordeling wordt de nadruk gelegd op de detaillering van het plan.

De commissie is positief over de aangeleverde details maar geeft de architect nog een aantal aandachtspunten mee.

De commissie merkt op bepaalde details die in de gevelfragmenten zijn aangegeven niet zijn uitgewerkt in het detail boekje. Deze details dienen te worden aangeleverd alvorens het verlenen van de vergunning.

Daarnaast merkt de commissie op dat op enkele details geen materialen zijn aangegeven met tekst. De commissie vraagt ook deze ontbrekende informatie aan te vullen in het detailboekje.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat ontbrekende details worden aangevuld in het detailboekje en dat op deze details ontbrekende informatie betreft kleur en materiaal wordt aangevuld alvorens het verlenen van de vergunning.

Inmiddels zijn deze stukken aangeleverd en beoordeeld door de commissie.

Op 11 juni 2023 heeft er wederom een behandeling in Welstandscommissie plaatsgevonden

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria en de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype.

De commissie heeft kennisgenomen van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de achter- en zijgevel ten behoeve van extra geluidsmaatregelen. Er worden voor enkele gevelopeningen op de verdiepingen "Silent Air geluidsabsorberende schermen" geplaatst.

Het voorstel voor het plaatsen van geluidsabsorberende schermen heeft slechts minimale gevolgen voor het nagestreefde architectuurbeeld en voegt zich in het ontwerp. Het plan voldoet daarom aan redelijke eisen van Welstand.

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



DATUM
18 oktober 2023

Toetsing Wet Geluidhinder

De woningen ondervinden een geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de A2 en de A79. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Voor wegverkeerslawaaï bedraagt de toetsingswaarde maximaal 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Overwegingen Voor de geluidbron geldt dat verdergaande maatregelen aan de bron en/of aan de overdrachtsweg niet kunnen worden genomen. De geluidwering van de gevels is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit, de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid. In het verzoek hogere grenswaarden worden de geluidwerende voorzieningen omschreven, zodat een binnenniveau van 33 dB voor wegverkeerslawaaï wordt behaald.

De A2 en de A79 behoren tot de landelijke hoofdwegenstructuur en zijn ter plaatse reeds voorzien van dubbellaags zoab. Het terugdringen van de verkeersintensiteit is niet mogelijk. Er zijn voor de appartementen maatregelen aan de gevel genomen.

Voor de slaapkamer vertrekken op de tweede verdieping worden Silent Air Gevelschermen van Mviewplus toegepast. Deze komen voor de ramen van de slaapkamers en daarmee wordt de geluidbelasting teruggebracht tot beneden de voorkeursgrenswaarde.

Voorts wordt er voor 5 appartementen een hogere grenswaarde aangevraagd van maximaal 52 dB voor wegverkeerslawaaï. De verzochte waarden variëren van 51 dB tot maximaal 52 dB.

Adres	Geluidbron c.q. straatnaam	App.	Waarneem-hoogte [m]	Hogere waarde in dB of dB(A) Incl. correctie
Rembrandstraat	Autosnelwegen A2 en A79	2.1	7,5	51 zuid- en westgevel
		2.2	7,5	52 noordgevel, 50 zuidgevel
		2.3	7,5	52 noordgevel, 51 zuidgevel
		2.4	7,5	52 noordgevel, 51 zuidgevel
		2.5	7,5	52 noordgevel, 51 zuidgevel



DATUM
18 oktober 2023

Bouwverordening

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het gestelde in de Bouwverordening Maastricht 1999 (bouwverordening). Uit deze toets is gebleken, dat de aanvraag voldoet aan de daarin gestelde eisen.

Tunnelveiligheid

Dit aspect is in dit geval niet van toepassing.

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



DATUM
18 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

Ter plaatse gelden het bestemmingsplan Amby, het facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting, het facetbestemmingsplan parkeren, het facetbestemmingsplan short stay, het facetbestemmingsplan en het facetbestemmingsplan flitsbezorging.

Het plan voor de nieuwbouw van de grondgebonden en gestapelde woningen is in strijd met het Bestemmingsplan Amby. Dit vanwege het feit dat hier nieuwbouw niet is toegestaan, er geen gestapelde woningen zijn toegestaan en de situering van de bouwblokken wijzigt.

Aan de overige facetbestemmingsplannen wordt voldaan.

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 rapport NL IMRO 0935 ovxxxxxx-ow01 15-08-2023 ruimtelijke onderbouwingd.d. 15 augustus 2023 (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.

Overwegingen

Wonen

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het slopen van 36 duplexwoningen en het nieuwbouwen van 12 woningen en 17 appartementen. De grondgebonden woningen krijgen een gebruiksoppervlak van ca. 80 m² met een tuin en zijn bestemd kleine gezinnen. De appartementen krijgen een gebruiksoppervlak van ca. 65 m² en worden levensloopbestendig. Doelgroep is een- en tweepersoonshuishoudens en senioren. Het plan bestaat volledig uit sociale huurwoningen. De huur van de grondgebonden woningen komt onder de liberalisatiegrens te liggen en de huur van de appartementen onder de 1e aftoppingsgrens, met nog een nader te bepalen huur mix afhankelijk van de plattegronden en ligging. Per saldo worden er 7 woningen onttrokken aan de bestaande voorraad.

A. Woonadvies.

Plan is akkoord vanuit woonbeleid. Nieuwbouwappartementen worden bij voorkeur minimaal op BAT 2 niveau gerealiseerd.

B. Beoordeling

De locatie Rembrandtstraat 21 t/m 33 (oneven) en 10 t/m 32 (even) bevindt zich in het gebiedsprofiel stadsrand in de buurt Amby. Het gebiedsprofiel stadsrand slaat op de gebieden aan de rand van de stad waar voornamelijk wordt gewoond. De stadsrand wordt gekenmerkt door ruim opgezette



DATUM
18 oktober 2023

woonbuurten, met een groen, duurzaam en een veilig woonkarakter. Het beleidsuitgangspunt voor de stadsrand is verdunnen waar nodig, en behoud van het bestaande woonmilieu. Per saldo worden geen nieuwe huizen toegevoegd. Waar mogelijk is er aandacht voor een grotere differentiatie van woningtypes (koop- en huur, prijksklassen). Verder is er aandacht voor het behoud van ontmoetingsplekken als kloppende harten van de buurten, en worden kansen benut voor vergroening en wateropvang (bron: Omgevingsvisie Maastricht). Voor het woonmilieu stadsrand is er een beperkte uitbreidingsopgave: betaalbare grondgebonden koopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare zorgwoningen nabij centrale wijkvoorzieningen. Het plan past binnen deze opgave.

Bestemmingsplan

Het plan kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan Amby omdat het plan afwijkt van de geldende bouwregels. De 36 verouderde duplexwoningen uit 1966 worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw die beter tegemoetkomt aan de huidige marktbehoefte en woonwensen van gezinnen met kinderen en senioren. Vanuit woonbeleid zijn grondgebonden woningen en kleinschalige gestapelde appartementen passende woningtypes voor deze locatie.

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.

De buurt Amby is aangemerkt als buurt met een aandeel sociale huur onder het stedelijke gemiddelde. Dit betekent dat nieuwe plannen voor minimaal 60% moeten bestaan uit betaalbare woningen (huur onder de liberalisatiegrens en/of koop tot €355.000,-) én bij 11 woningen of meer voor minimaal 30% uit sociale huur. Dit aandeel wordt berekend over het netto bouwprogramma. Per saldo is er in dit plan sprake van een afname van 7 woningen. Voor de overige 29 gesloopte sociale huurwoningen komen ook weer 29 sociale huurwoningen in de plaats van een ander woningtype. Het plan voldoet aan de betaalbaarheidseisen.

Regionaal beleid

Het plan voldoet tevens aan het regionale woonbeleid en wordt afgestemd met de regio.

C. Beleids- en beoordelingskader

BP Amby;

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (februari 2021);

Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 (februari 2021);

Omgevingsvisie Maastricht 2040 (oktober 2020);

Woonvisie Maastricht 2018 (januari 2018);

Woonprogrammering Maastricht 2021-2030 (februari 2021);

Verordening Betaalbare woningbouw Maastricht 2021;

Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw (juni 2022).

Stedenbouw

Stedenbouw gaat akkoord met voorgesteld bouwplan.

Amby is een wijk met het gebiedsprofiel stadrand, dit betekent: rustig, groen en voornamelijk grondgebonden wonen.

Op deze locatie zijn in de huidige situatie duplexwoningen gelegen. Het vervangen van deze duplexwoningen door grondgebonden woningen en appartementen levert per saldo een verdunning op.

Het stapelen van woningen en de hoogte van (plaatselijk) 3 lagen is mogelijk op deze specifieke locatie omdat de straat een groen en breed profiel heeft en er in de huidige situatie ook sprake is van stapeling in de vorm van duplexwoningen.



DATUM
18 oktober 2023

Het inrichtingsplan is in overleg met stedenbouw aangepast ten opzichte van het eerder ingediende plan.

De inrit naar de parkeerplaats is verplaatst. De achtertuinen worden afgezoomd met een groene haag waarin ook de fietsenberging is geïntegreerd.

Voor stedenbouw is de inrichting op deze wijze akkoord.

Verkeer/parkeren

Geen weigeringsgrond,

Toelichting op basis van:

- Parkeerbalans (zone 4)

De parkeerbalans wordt getoetst aan de hand van het Facet Bestemmingsplan Parkeren.

Binnen het Facet Bestemmingsplan Parkeren wordt verwezen naar de Parkeernormen Maastricht 2021.

De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de parkeerbehoefte van 29 parkeerplaatsen.

Parkeerberekening:

17x appartement sociale huursegment = $17 * 0,9 = 15,3$ pp

12x ggb woning sociale huursegment = $12 * 1,1 = 13,2$ pp

Verkeersvraag plan = 28,5 pp

- Verkeersaantrekkende werking

De ontwikkeling leidt niet tot een significante verandering wat betreft verkeersaantrekkende werking.

- Bevoorrading

De ontwikkeling leidt niet tot een significante verandering wat betreft bevoorrading.

- Fietsstallen

In de nieuwe nota parkeernormen zijn ook normen voor fietsparkeren opgenomen.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt het fietsparkeren niet meegenomen.

De fietsparkeerplaatsen voor de ggb woningen wordt op eigen terrein opgelost in de berging in de tuin.

De appartementen hebben een totale parkeerbehoefte van 43 fietsparkeerplaatsen inclusief bezoekers fietsparkeerplaatsen.

Voor de appartementen is een fietsenstalling weergegeven van 30 fietsparkeerplaatsen.

Daarnaast zijn er ook fietsparkeerplaatsen weergegeven voor de bezoekers.

Hierbij voldoet de ruimtelijke onderbouwing aan de fietsparkeerbehoefte.

Fietsparkeerberekening:

17 x appartementen = $17 * 2,5 = 42,5$, dus 43 fietsparkeerplaatsen

Per ggb woning 5,5 fietsparkeerplaatsen.

Conclusie het plan voldoet aan het parkeerbeleid en aan het facetbestemmingsplan parkeren.



DATUM
18 oktober 2023

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 met een oppervlakte van 2.500 m² of meer en 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 of gelijktijdig met de werkzaamheden noodzakelijk. De initiatiefnemer staat het vrij de AMZ-cyclus (boren, proefsleuven, opgraven) te volgen. Omdat de locatie door de huidige bebouwing voor een groot deel reeds is verstoord, is gekozen voor een archeologische begeleiding van de ondergrondse sloopwerkzaamheden. Op basis van de resultaten hiervan zal een selectiebesluit worden genomen ten aanzien van eventueel vervolgonderzoek in het kader van de geplande nieuwbouw.

Het aangeleverde Programma van Eisen voor de archeologische opgraving (variant begeleiding) is inmiddels goedgekeurd. Het onderzoek zal conform dit PvE worden uitgevoerd en gerapporteerd.

Bodem

Binnen het projectgebied zijn 3 kleine spots >I met omvang <25m³, zodat vanuit Wet Bodembeheer geen saneringsprocedures noodzakelijk zijn.

Vanuit het meersporenbeleid (Wbb, bouwen/WABO, bestemmingsplan/WRO, Hergebruik-toepassen/Bbk) is er geen grond om kwaliteitsverbetering op te leggen.

T.a.v. Wet Ruimtelijke Ordening is er niet sprake van een functie wijziging (wonen blijft wonen) en het is ingekaderd en dus is het plan m.i. uitvoerbaar. Bouwen zal geen uitgesteld inwerkingtreding gelden zonder Wbb-procedure. Hergebruik/toepassen van grond zal hier niet van toepassing zijn.

Wel dient bij het uitgraven van de fundering voorkomen te worden dat vermenging gaat plaats vinden tussen de verschillende bodemlagen. Er dient gescheiden te worden ontgraven. Maar er is geen grond om een Plan Van Aanpak te eisen. Geadviseerd wordt om een Plan van Aanpak op te laten stellen voor het verwijderen van de aangetoonde verontreinigingsspot en ter beoordeling in te dienen bij de RUD-ZL. Alvorens de Bij paragraaf 5.2 "aanbevelingen" (blz. 18) is opgenomen dat: "voorkomen te worden dat tijdens de uitvoering bodemlagen met verschillend kwaliteiten gemengd worden"!!

Tijdens de sloopwerkzaamheden heeft t.p.v. de verontreinigingsspot t.h.v. boring 009 graafwerkzaamheden/grondverschuiving plaats gevonden t.b.v. verwijderen groenopslag en egaliseren op de perceelgrens met naastgelegen woning (huis nr.3). Dit is een overtreding inzake uitvoer van werkzaamheden binnen sterke verontreiniging zonder BRL 7000/ 6000 erkende bedrijven. Tevens is t.p.v. de verontreinigingsspot de verharding verwijderd; het verwijderen van de verharding binnen een verontreinigingssituatie dient plaats te vinden onder saneringscondities!!



DATUM
18 oktober 2023



DATUM
18 oktober 2023

het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1,lid 1 onder g en/of onder h Wabo)

Toetsing

De aangevraagde sloopactiviteit voldoet aan het toepasselijke toetsingskader zoals omschreven bij het onderdeel monument. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen onder voorschriften worden verleend.

Bodem:

- Naar aanleiding van graafwerkzaamheden bij de sloop afgelopen zomer is door de RUD aan de initiatiefnemer verzocht om aanvullend onderzoek uit te voeren; dat is inmiddels gebeurd en vervolgens is vanwege de omvang (<25 m³) van de verontreinigingsspot een Plan van aanpak opgesteld. De RUD zal deze stukken deze week nog beoordelen.
- In ieder geval zal uit het Plan van Aanpak naar voren komen dat de aangetoonde verontreinigingsspot voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden gesaneerd moeten worden (onder bevoegd gezag van de RUD). Deze voorwaarde is dan voor de omgevingsvergunning van toepassing.



DATUM
18 oktober 2023

een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het maken, hebben of veranderen van een uitweg dan wel het veranderen van het gebruik daarvan als bedoeld in artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wabo juncto artikel 2.1.5.3, lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Maastricht 2006 (APV).

Op grond van artikel 2.1.5.3, lid 3 van de APV kan de gevraagde omgevingsvergunning worden geweigerd in het belang van:

- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Toetsing

De aangevraagde uitwegactiviteit verzet zich niet tegen de belangen als genoemd in artikel 2.1.5.3, lid 3 van de Algemene plaatselijke verordening Maastricht 2006.

Toelichting op basis van:

A De bruikbaarheid van de weg;

Het creëren van een inrit doet geen afbreuk aan de bruikbaarheid van de weg. De Rembrandtstraat is erftoegangsweg met een snelheidsregime van 30 km/u. De weg heeft een verblijfsfunctie en biedt toegang tot percelen.

B Het veilig en doelmatig gebruik van de weg;

Het creëren van een inrit heeft geen negatieve invloed op het veilig en doelmatig gebruik van de weg. Er is voldoende opstelruimte en zicht op overig verkeer. De aanliggende rijbaan is breed genoeg. Geen overige belemmeringen.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'uitweg' onder voorschriften worden verleend.

het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1, lid 1 onder b Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in geval waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (omgevingsvergunning voor het aanleggen van een werk). Dit is geregeld in artikel 2.1, lid 1, sub b van de Wabo.

Toetsing

Indien de aangevraagde aanlegactiviteit niet in strijd is met de regels die daaromtrent zijn gesteld in het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of het voorbereidingsbesluit dan wel het gestelde in artikel 4.1, derde lid of 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening, dient de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.11, lid 1 Wabo te worden verleend. In dit geval is geen sprake van een strijdige situatie zodat de omgevingsvergunning voor het aanleggen van een werk kan worden verleend.



DATUM
18 oktober 2023

Volgens artikel 4.5.2, onder lid a onder 1, is er Omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a', 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' en 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:

1. Werken of werkzaamheden met een bodemverstorende werking op een grotere diepte dan 0,4 m onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone C. Dit houdt in dat plangebieden met een oppervlakte van 2.500 m² of meer en waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor 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.

Gezien de omvang van de planlocatie en de aard van de voorgenomen werkzaamheden is archeologisch onderzoek voorafgaande aan of gelijktijdig met de werkzaamheden noodzakelijk. De initiatiefnemer staat het vrij de AMZ-cyclus (boren, proefsleuven, opgraven) te volgen. Omdat de locatie door de huidige bebouwing voor een groot deel reeds is verstoord, is gekozen voor een archeologische begeleiding van de ondergrondse sloopwerkzaamheden. Op basis van de resultaten hiervan zal een selectiebesluit worden genomen ten aanzien van eventueel vervolgonderzoek in het kader van de geplande nieuwbouw.

Het aangeleverde Programma van Eisen voor de archeologische opgraving (variant begeleiding) is inmiddels goedgekeurd. Het onderzoek zal conform dit PvE worden uitgevoerd en gerapporteerd.

In dit geval is geen sprake van een strijdige situatie zodat de omgevingsvergunning voor het aanleggen van een werk kan worden verleend.



DATUM
18 oktober 2023

Voorschriften

het 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 (23-0815WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@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 (23-0815WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijden ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. 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.
6. 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 strikt en onverwijld worden opgevolgd.
7. 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.



DATUM
18 oktober 2023

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.

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:
 - de definitieve tekeningen en berekeningen betreffende uitwerking van het constructief ontwerp dienen goedgekeurd te worden door onze constructeur.

(De opsomming is niet volledig en kan altijd aangevuld worden)

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. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende gegevens bij Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:
 - een terrein-afwerkingsplan (tweevoud);
 - een terrein-inrichting en -ketenplan (drievoud);
 - een bouwveiligheidsplan;
 - rioleringsplan;

Deze gegevens moeten tenminste drie weken voor uitvoering van de desbetreffende onderdelen te worden ingediend. Voor zover 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.

11. Op 1 januari 2021 is de EPG berekening vervangen door de BENG berekening en bijbehorende rekenmethode NEN7120 door de NTA8800. Door deze wijziging is het noodzakelijk dat er tijdens het bouwproces een dossier wordt opgebouwd met bewijslasten.



DATUM
18 oktober 2023

Dit dossier moet worden bijgehouden voor alle gebouwen welke na 1-1-2021 worden opgeleverd.

12. Archeologie: Het onderzoek zal conform dit PvE worden uitgevoerd en gerapporteerd. De rapportages dienen ter beoordeling aan het bevoegd gezag te worden aangeboden. Aan deze beoordeling zijn legeskosten verbonden.
13. Bodem: de aangetoonde verontreinigingsspots voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden gesaneerd moeten worden (onder bevoegd gezag van de RUD). Deze voorwaarde is dan voor de omgevingsvergunning van toepassing.

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 (23-0815WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@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 (23-0815WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze ten allen tijde ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.

het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h 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 (23-0815WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@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 (23-0815WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.



DATUM

18 oktober 2023

3. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijden ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. 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;
6. 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 strikt en onverwijld worden opgevolgd.
7. Archeologie: Het onderzoek zal conform dit PvE worden uitgevoerd en gerapporteerd. De rapportages dienen ter beoordeling aan het bevoegd gezag te worden aangeboden. Aan deze beoordeling zijn legeskosten verbonden.
8. Het verwijderen van de verharding binnen een verontreinigingssituatie dient plaats te vinden onder saneringscondities in overleg met RUD Zuid Limburg.

een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo)

1. De uitweg mag uitsluitend worden gebruikt als ontsluiting van het in de omgevingsvergunning genoemde perceel.
2. Voor zover deze werkzaamheden op gemeentegrond plaatsvinden, dienen deze verplicht door de gemeente te worden uitgevoerd. Dit ter bescherming van de mogelijk aanwezige ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen). Hiertoe dient u tijdig contact op te nemen met Beheer en Onderhoud van de Gemeente Maastricht, dhr. [REDACTED] telefonisch bereikbaar onder nummer [REDACTED]
3. Aan het uitvoeren van de werkzaamheden genoemd zijn kosten verbonden. Deze komen voor rekening van de vergunninghouder. Nadere informatie kunt u verkrijgen bij Beheer en Onderhoud van de Gemeente Maastricht, dhr. [REDACTED] telefonisch bereikbaar onder nummer [REDACTED]
4. 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 (23-0815WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
5. 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



DATUM
18 oktober 2023

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 (23-0815WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.

6. 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
7. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
8. Archeologie: Het onderzoek zal conform dit PvE worden uitgevoerd en gerapporteerd. De rapportages dienen ter beoordeling aan het bevoegd gezag te worden aangeboden. Aan deze beoordeling zijn legeskosten verbonden.

het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1, 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 (23-0815WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@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 (23-0815WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijden ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. 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.
6. 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



DATUM

18 oktober 2023

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.

7. 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.
8. De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone C. Dit houdt in dat plangebieden met een oppervlakte van 2.500 m² of meer en waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig zijn voor archeologie. Gezien de omvang van de planlocatie (< 2500 m²) en de ligging ten opzichte van de nabije bekende archeologische vindplaatsen (> 50 m afstand) is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden niet noodzakelijk.



DATUM
18 oktober 2023

Aanbevelingen

het 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, 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.

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.



DATUM
18 oktober 2023

het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h Wabo)

1. U wordt er op 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. 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
4. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.

Een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e 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. 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
4. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.



DATUM
18 oktober 2023

Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1, 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. 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
4. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.