



DATUM
23-12-2024

Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van Maastricht

Omgevingsvergunning

Aanvrager: Woningstichting Maasvallei Maastricht
t.a.v. 5.1.2e
Postbus 5537
6202 XA MAASTRICHT

Locatie: 7 Januaristraat-Sint Josephstraat, 6227BC Maastricht
Omschrijving: het realiseren van 34 nieuwbouw appartementen (sociale huur)

Uw OLO-nummer: 8303789

Onze referentie: Z2023-00002469
Datum: 23 december 2024

Aantal bijlagen: 68



DATUM
23-12-2024

Inhoudsopgave

Besluit.....	4
Aanvraag.....	4
Besluit.....	4
Beroepschrift en voorlopige voorziening.....	5
Procedure Omgevingsvergunning.....	6
Gegevens aanvrager.....	6
Projectbeschrijving	6
Controle van de aanvraag	6
Hoe de beschikking tot stand kwam	6
Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen	6
Overwegingen.....	11
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo).....	11
Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	14
Voorschriften	25
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo).....	25
Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	25
Aanbevelingen	31
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo).....	31
Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	31

PAGINA



DATUM
23-12-2024

Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 22 december 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Woningstichting Maasvallei Maastricht. Het gaat om het realiseren van 34 nieuwbouw appartementen (sociale huur) aan 7 Januaristraat-Sint Josephstraat, 6227BC Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00002469

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:

- Bouwen (nieuw)
- Bouwen in strijd met bestemmingsplan

De volgende activiteit(en) wordt/worden geweigerd:

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

5.1.2e

Vergunner Gebouwde Omgeving

PAGINA

4 van 31



DATUM
23-12-2024

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.



DATUM
23-12-2024

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning is 22 december 2023 ingediend door Woningstichting Maasvallei Maastricht.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het realiseren van 34 nieuwbouw appartementen (sociale huur) ter vervanging van 24 bestaande appartementen. Gelet op deze omschrijving wordt omgevingsvergunning aangevraagd voor deze in de Wabo omschreven activiteit(en):

- Bouwen (nieuw)
- Bouwen in strijd met bestemmingsplan

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 activiteit(en) 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 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 geen wettelijk advies noodzakelijk.



DATUM
23-12-2024

Ontwerp besluit

Het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken is op grond van de Algemene wet bestuursrecht bekend gemaakt en heeft met ingang van 19 september 2024 tot en met 30 oktober 2024 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp besluit kon een-ieder binnen de inzage-termijn zienswijzen kenbaar maken.

Zienswijze

Tegen het ontwerp-besluit is op 22-10 2024 zienswijzen ingediend door:

- 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Maastricht

In de zienswijze wordt het volgende aangegeven.

Reclamante is eigenaar van een appartement in het appartementengebouw (8A t/m 10C) in de buurt van de locatie waar het bouwplan zal worden gerealiseerd. Zij maakt zich zorgen over de sloop- en bouwplannen en vreest voor verzakkingen en daardoor schade als gevolg van de geplande werkzaamheden.

Zij verwijst hierbij naar de ontwikkelingen die hebben plaats gevonden in verband met de aanleg van de A2 tunnel, waarbij zij schade claimt als gevolg van verzakking in de ondergrond van haar woning, veroorzaakt door beïnvloeding van de grondwaterhuishouding door bemalingswerkzaamheden tbv de tunnel. Zij vreest dat eerder genoemde schade kan toenemen of mogelijk elders zal ontstaan als gevolg van de nu voorliggende plannen.

Zij vraagt daarom haar belangen te beschermen en bij afgifte van de omgevingsvergunning een voorwaarde te stellen omtrent het doen van een nulmeting. In het geval er desalniettemin schade zou ontstaan in de toekomst, verwacht zij medewerking met betrekking tot herstel.

Met betrekking tot de ingediende zienswijzen merken wij het volgende op.
Beantwoording zienswijzen:

Algemeen

De gronden ter plaatse van het bouwplan zijn in het bestemmingsplan 'Heer - Scharn' bestemd tot 'Wonen'. De ontwikkeling van dit plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Heer - Scharn' omdat de vervangende nieuwbouw *gedeeltelijk* buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is geprojecteerd. Bovendien is sprake van een uitbreiding van het hoofdgebouw, hetgeen niet is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Tevens is sprake van strijdigheid met het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting' vanwege de toename van het aantal woningen van 24 naar 34.

De aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zodat op deze procedure nog de Wabo van toepassing is.

PAGINA



DATUM
23-12-2024

Om het bouwplan mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit kan door het verlenen van een omgevingsvergunning via de uitgebreide procedure (project-afwijakingsbesluit) mits sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen strijd is met (rijks/provinciaal of gemeentelijk) beleid. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

In de ruimtelijke onderbouwing d.d. 27 augustus 2024, die bij de ontwerp vergunning ter inzage heeft gelegen, is het plan toegelicht en zijn de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisatie van het plan verwoord.

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- het bouwplan past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemd plan op de hoek 7 Januaristraat en Sint Josephstraat te Maastricht in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.

Waterparagraaf in ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 2.6 aangegeven hoe de toets aan water-aspecten heeft plaats gevonden.

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door bureau Kragten (kenmerk MAT134, d.d. 07.12.2023) een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van boringen is de bodemopbouw inzichtelijk gemaakt.

Om het regenwater te bergen, wordt voorzien in twee ondergrondse waterbergingen. Woningstichting Maasvallei is voornemens om deze bergingsopgave in te vullen door het gebruik van Rockflow. Rockflow heeft een bergend vermogen van 95%, wat betekent dat 1 m³ Rockflow circa 0,95 m³ water kan bergen. Bij Blok A zal circa 29,5 m²

PAGINA



DATUM
23-12-2024

aan rockflow worden aangelegd. Dit kan worden aangelegd onder de weg en parkeerplaats, of onder het groengebied op het terrein. Bij Blok B zal er circa 32 m² Rockflow worden aangelegd. Dit kan worden gesitueerd in het groengebied aan de achterzijde van de appartementen.

De gemeten doorlatendheid van de bodem is te laag om het water snel genoeg te laten infiltreren. In dit verband wordt ervoor gezorgd dat er vanuit het systeem een vertraagde leegloop wordt aangesloten op het gemeentelijke stelsel. Met deze vertraagde leegloop, kan ervoor gezorgd worden dat de bergingsvoorziening weer op tijd beschikbaar komt voor een eventuele volgende neerslaggebeurtenis.

Bouwmethode; schroefpalen in plaats van heipalen.

Tevens heeft onderzoek naar de bouwmethode plaatsgevonden. (ontwerp advies fundering door Geonius GA230690.R01.V1.0 25 augustus 2023). Om trillingen te voorkomen worden bij de fundering in deze schroefpalen gebruikt in plaats van heipalen.

Met het onderzoek en als gevolg van de bouwmethode is voldoende aangetoond dat, indien er geen grondwateronttrekking plaatsvindt en de nieuwbouw gefundeerd wordt op palen conform het funderingsadvies er geen effecten op de grondwaterstand en daarmee geen verzakkingsproblemen te verwachten zijn als gevolg van het plan.

In die zin zijn de onderhavige werkzaamheden dan ook niet te vergelijken met de werkzaamheden die hebben plaats gevonden ten behoeve van de aanleg van de A2 tunnel.

De vergunning wordt verder verleend met als voorwaarde(n) dat definitieve constructiegegevens (zoals het definitieve palenplan en fundering) uiterlijk 3 weken voor start bouw ter goedkeuring moeten worden ingediend.

Trillingsmetingen

Desalniettemin begrijpt het college de zorgen van omwonenden en is hiervoor aandacht gevraagd bij Maasvallei. Maasvallei is op de hoogte van de situatie in het gebied en neemt extra voorzorgsmaatregelen om schade aan woningen te voorkomen. Tijdens de werkzaamheden zullen trillings-metingen worden uitgevoerd.

Nulmeting

Ook is aangegeven dat zoals verzocht een nulmeting zal worden uitgevoerd om achteraf beter te kunnen vaststellen of er mogelijk schade is als gevolg van bepaalde werkzaamheden en hoe groot deze schade is. Over de invulling en uitvoering van een dergelijke nulmeting is contact gezocht met initiatiefnemer Maasvallei.

Maasvallei heeft in dit verband aangegeven dat de nulmeting onder andere het maken van foto's omvat; door een onafhankelijk adviesbureau zal in dit verband tevens een uitgebreide visuele inspectie worden uitgevoerd.

Het is aan initiatiefnemer te bepalen welke panden en percelen worden meegenomen. Welke woningen daarvoor in aanmerking komen, zal worden bekeken door het onafhankelijke adviesbureau, dat de rapportage opstelt. De rapportage zal met betrokkenen worden gedeeld.



DATUM
23-12-2024

Nu de noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd, bij de uitvoering een nulmeting is toegezegd, de bouwmethode is aangepast op het betreffende gebied en tijdens de uitvoering een en ander wordt gemonitord, hopen wij dat zoveel mogelijk zorgen aan de voorkant zijn weggenomen.

Ook na vergunningverlening zullen wij het proces volgen en blijven wij in gesprek met Maasvallei.

Conclusie

Alles overziend zijn wij van mening dat de aangehaalde argumenten geen aanleiding geven om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren.



DATUM
23-12-2024

Overwegingen

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

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

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

Toetsing

Bestemmingsplan

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het bestemmingsplan Heer - Scharn. 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 25-06-2024 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 5.2 Oude linten en Terraspark en hoort tot het bebouwingstype W4 Halfopen blok- en strokenbouw.

De toets heeft op 25-06-2024 plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het Cultuurhistorische Attentiegebied Maastricht.

In de vergadering wordt het uitgewerkte plan toegelicht door de ontwerper 5.1.2e in aanwezigheid van 5.1.2e namens Maasvallei en uitvoerig met hen besproken.

De commissie is positief over het uitgewerkte voorstel voor het realiseren van 34 nieuwbouwappartementen voor sociale huur. De volgende voorwaarden/ aandachtspunten worden nog meegegeven:

- voor wat betreft de boog worden twee varianten voorgesteld. De commissie is akkoord met variant twee waarbij een segmentboog wordt toegepast, detail DO_201b, omdat deze passend is bij een woongebouw. Variant 1 met een doorlopende boog hoort veeleer bij een garage- of schuurdeur en derhalve is deze niet akkoord;



DATUM
23-12-2024

- de detaillering van de beplating t.p.v. de knip is een belangrijk element binnen de bouwstructuur. Er moet gezocht worden naar een oplossing die oogt alsof het glas doorloopt in kleur en spiegeling. Gedacht kan worden aan emailt of een dunne plaat melkglas waarbij de folie in de kleur van het glas wordt toegepast. Voor uitvoering ziet de commissie het definitieve voorstel tegemoet;
- de voeg in de bruine steen dient doorgestreken te zijn. Zoals nu in het monsterbord getoond ligt de voeg onvoldoende terug, deze moet ca. 5 mm terugliggen. Ook de lagenmaat van de voeg dient conform de bestaande toestand gemaakt te worden, deze is nu te hoog;
- aandacht wordt gevraagd voor de kleur en verwerking van de verschillende gepigmenteerde betonelementen. Zorg dat deze onderdeel worden van en aansluiten bij de architectuur van het gebouw. Overwogen kan worden deze te schilderen;
- de groene hagen zijn op de hoeken uit het plan gehaald. De commissie vindt de hagen een belangrijk element met name bij de loggia's op de begane grond en ziet deze graag weer terugkomen in het ontwerp. Geadviseerd wordt in overleg te treden met de stedenbouwkundige en de ontwerper openbare ruimte om tot een goede inrichting van de openbare ruimte te komen met hagen;
- ruim voor de uitvoering van de werkzaamheden dient een mock-up te worden opgezet in ware schaal met alle toe te passen materialen en kleuren voor een definitieve beoordeling.

Ten slotte worden de volgende collegiale adviezen meegeven:

- onderzoek de mogelijkheid om in de voorgevel de raamopeningen allemaal even breed te maken zodat er een krachtiger beeld ontstaat;
- geadviseerd wordt de buizen t.b.v. de doorvalbeveiliging in de loggia's aan de binnenzijde te plaatsen zodat er een duidelijker opening in het gevelbeeld ontstaat;
- geadviseerd wordt de gesloten gang naast het trappenhuis meer open te ontwerpen zodat meer daglicht zal toetreden tot deze ruimte en de gebruikskwaliteit zal verbeteren;
- onderzoek of het mogelijk is de koof voor de nutsvoorzieningen welke nu onder het beton wordt aangebracht ook in het beton weggewerkt kan worden middels een sparing.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel aan redelijke eisen van welstand met in acht name van bovengenoemde punten.

Bouwbesluit

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het Bouwbesluit. Daaruit blijkt dat de aanvraag voldoet aan de eisen daarin.

Constructies:

De constructiegegevens zijn aangeleverd en op hoofdlijnen akkoord bevonden, definitieve constructies t.b.v. uitvoering dienen uiterlijk 3 weken voor uitvoering te zijn ingediend.

PAGINA



DATUM
23-12-2024

Bouwverordening

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

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.



DATUM
23-12-2024

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.

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

Toetsing

Bestemmingsplan

- Ter plaatse geldt bestemmingsplan 'Heer Scharn', bestemming Wonen en dubbelbestemming Waarde Maastrichts Erfgoed.

Het aangevraagde is in strijd met dit bestemmingsplan:

- Overschrijding van bouwvlak en verbod tot uitbreiding van het hoofdgebouw

17.2.3 Bouwregels voor gestapelde woningen:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bestaande hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid;
- c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.

- Ter plaatse geldt facet bestemmingsplan 'woningsplitsing en woningomzetting'.

Het aangevraagde is in strijd met dit facet bestemmingsplan.

Er is sprake van woningsplitsing, er worden 10 woningen toegevoegd.

- Ter plaatse geldt facet bestemmingsplan 'parkeren'.

Door het toevoegen van 10 woningen is er strijd met dit facet bestemmingsplan.

Procedure

Uitgebreide procedure

Voor dit initiatief zal in ieder geval de uitgebreide procedure voor de omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan (art. 2.12, lid 1 onderdeel a onder 3 Wabo) gevolgd moeten worden.



DATUM
23-12-2024

Project afwijkingsbesluit

Volgens artikel 2.12, lid 1, aanhef, onder a, onder 3° van de Wabo kan de 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 “ Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. Nieuwbouwwoningen hoek 7 Januaristraat en Sint Josephstraat” d.d. 27-08-2024 (inclusief bijlages) maakt als zodanig deel uit van de motivering van het besluit. In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan alle ruimtelijk relevante toetsingscriteria.

Na alle belangen te hebben afgewogen, vinden wij naar aanleiding van onderstaande overwegingen dat de vergunning onder voorwaarden, zoals ook opgenomen onder ‘voorschriften’ verleend kan worden.

Overwegingen:

Onder de volgende voorwaarden zal de vergunning verleend worden:

- De bogen (qua vorm en detaillering) dienen conform tekening DO-201a en DO-201b beide met wijzigingsdatum 16-05-2024 te worden uitgevoerd, met name ook als directe referentie aan de bestaande bouwblokken i.c.m. het metselwerk dat overeenkomstig bestaand in z.g. kettingverband (Noorsverband) zal worden teruggebracht;
- De buurt Heer is aangemerkt als buurt met een aandeel sociale huur op of boven het stedelijke gemiddelde. Dit betekent dat het plan voor minimaal 60% moet bestaan uit betaalbare woningen (huur onder de liberalisatiegrens en/of koop tot €355.000,-) én bij 11 woningen of meer voor minimaal 20% uit sociale huur. Hier zijn ook instandhoudingstermijnen aan verbonden;
- Nieuwbouwwoningen worden bij voorkeur minimaal op BAT 2 niveau gerealiseerd;
- Het plan valt gedeeltelijk (8 pp) onder de GROEP-regeling;
- Voor ingebruikname moet een koop- of huurovereenkomst overlegd worden aan de gemeente, waarin staat aangegeven dat bewoners geen recht op parkeerrecht hebben;
- De parkeerplaatsen dienen ten alle tijden beschikbaar te zijn voor bewoners en/of bezoekers dit met uitzondering van het inrijden tijdens de periode van 23:00 uur 's avonds tot 7:00 uur 's ochtends.
- Geen fietsrekken in de openbare ruimte;
- Het beperken van het gebruik van de toegangsweg tussen 23:00 en 07:00 uur. De slagboom waarin het plan reeds voorziet, kan op de gebruiksbepijking worden ingeregeld. Er kan worden volstaan met inperking van alleen het inrijden tussen 23:00 en 07:00 uur, voertuigen die ter plaatse reeds geparkeerd zijn, kunnen wel uitrijden.
- De invulling van de twee vierkanten aan het uiteinde van de 7 januaristraat (eigendom en beheer gemeente): in samenhang met de nieuwbouw is het planten van lage bloeiende heesters (of lage hagen) in plaats van de huidige haag. Dit zoals aangegeven op de tekening ‘aandachtspunten 7 januaristraat BC’, zie bijlage.
- Voor wat betreft de aansluitingen van DWA, dient vooraf afstemming gezocht te worden met het team rioleringen van de dienst Stadsbeheer.
- Aandacht voor het bouwpeil, deze omgeving heeft frequent last van water op straat. Voorkomen moet worden dat er water vanuit de straat het pand binnen stroomt. Daarbij moet uiteraard wel aan de nieuwbouw eisen zoals het bouwbesluit deze stelt in toegankelijkheid voldaan worden. (wettelijke regelgeving)
Dit ook i.r.t. de bereikbaarheid van de fietsen-/scootmobielstalling.

PAGINA



Overwegingen

Stedebouw

Het plan heeft betrekking op het realiseren van 34 nieuwbouw appartementen ter vervanging van de bestaande 24 appartementen. Het plan is qua bebouwing, naar aanleiding van het principeverzoek, niet aangepast. Het plan blijft binnen de eerder door stedenbouw geaccordeerde massa. Het initiatief is nu ook voorzien van een gedetailleerd tuinplan, waar ook de fietsenstallingen zorgvuldig zijn in opgenomen.

Om bovenstaande redenen kan stedenbouw medewerking verlenen met het initiatief.

Cultureel Erfgoed

De twee appartementencomplexen, die worden gesloopt ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige nieuwbouwplan, zijn in het bestemmingsplan 'Heer -Scharn' voorzien van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk'. Dit betekent dat de bouwplannen niet strijdig mogen zijn met de toegekende cultuurhistorische waardestelling en toepasselijke richtlijnen, zoals vervat in het als bijlage 2 opgenomen rapport "Maastricht-Heer en Scharn, Cultuurhistorische verkenning, Deelrapport Inventarisatie en "Maastricht-Heer en Scharn, Cultuurhistorische verkenning, Deelrapport Ruimtelijke Karakteristiek

Ondanks dat het slopen van de 4 monumentale woonblokken onmiskenbaar een verlies aan monumentale waarden tot gevolg heeft, kan vanwege het Raadsbesluit van 2016 met sloop ingestemd worden. Met de nu voorliggende stukken t.a.v. de nieuwe bouwblokken kan ingestemd worden. Voorwaarde is wel dat de bogen (qua vorm en detaillering) conform tekening DO-201a en DO-201b beide met wijzigingsdatum 16-05-2024 worden uitgevoerd.

De status als zijnde Maastrichts Planologisch Erfgoed 'kenmerkend' is van kracht sinds 22 november 2011 waarbij geldt dat "bouvvolumes en buitengevels" van de vier woonblokken specifiek monumentale bescherming genieten. De beoordeling van CE beperkt zich dan ook tot deze exterieur onderdelen.

De woningen stammen uit de wederopbouwperiode en werden in 1949 gebouwd naar ontwerp van architect 5.1.2e. In de jaren '80 van de vorige eeuw zijn de woningen gerenoveerd. De oorspronkelijke plattegronden bleven nagenoeg behouden, met als uitzondering het ombouwen van een slaapkamer tot keuken bij de woningen op begane grondniveau, waarbij de wijzigingen van toentertijd marginaal te noemen zijn. Als meest ingrijpendste wijziging kan het vernieuwen van alle gevelkozijnen benoemd worden. Sinds 1991 zijn de woningen in handen van woningstichting Maasvallei en sindsdien is hier wezenlijk niets veranderd. De belangrijkste reden voor Maasvallei om bij deze bouwblokken te kiezen voor sloop i.p.v. het verbouwen hiervan heeft ermee te maken dat deze qua structuuropbouw en indeling verouderd zijn en niet meer voldoen aan de eisen en comfort van deze tijd.

Vanuit stedenbouwkundig opzicht alsook qua architectonische opzet, bijhorende tijdsbeeld, karakter en uitstraling kan geconcludeerd worden dat deze woonblokken van belang zijn voor en binnen de wijk. Bovendien zijn deze ook prominent aanwezig als zijnde dé beëindiging van de 7 januaristraat en fungeren als een soort poortfunctie naar de wijk toe, zeker ook gezien vanuit de recent



DATUM
23-12-2024

gecreëerde en ertegenover gelegen grote openbare ruimte / speelplek. Het ensemble van de 4 woonblokken bezit een systematische opbouw en een symmetrie-as waardoor gelijkheid en eenheid tot stand komt alsook waardoor rust in de architectuur is ontstaan. De gevelopbouw verraad nagenoeg de erachter liggende functies en is doelmatig en karaktervol op deze wijze. Dit geldt ook voor het eenzijdig doorvoeren van het metselwerk in een textuur/kleur en in z.g. (Noors) kettingverband opgetrokken en het minimaal aanwezig zijn van versieringen. De 4 woongebouwen hebben een sterke familiale band met elkaar en zijn toentertijd mooi en goed voor deze plek ontworpen. Dit geldt ook voor de algehele ensemblewaarde en tijdsgeest in het algemeen.

Ondanks dat het slopen van de 4 monumentale woonblokken onmiskenbaar een verlies aan monumentale waarden tot gevolg heeft kan vanwege het Raadsbesluit van 2016 met sloop ingestemd worden. Ten aanzien van de nieuwe bouwblokken werden door CE in het kader van de initiatief aanvraag reeds op- en aanmerkingen meegegeven. Aangezien in de nu voorliggende WABO aanvraag met de overgrote meerderheid van al deze punten op een positieve wijze geanticipeerd is kan hier vanuit erfgoed ook een positief advies op afgegeven worden. De punten alwaar tot op het laatste de meeste discussie c.q. afstemming over heeft plaatsgevonden hebben betrekking op de vorm van de bogen en de 'knip' tussen de volume's.

KNIP

De geplande twee nieuwe bouwblokken (in plaats van 4 solitaire nu) brengen in stedenbouwkundige zin een minder karaktervol beeld teweeg door onder meer de voorgestelde aaneengesloten (en zwaarder ogende) massa's. De losse volumes passen daarnaast beter in het bestaande straatbeeld van de 7 januari straat alsook de directe omgeving. De nieuwe volumes komen door hun dimensionering behoorlijk fors over in relatie tot de slanker ogende bestaande volumes. Dit is voor CE eerder reden geweest om het advies te benadrukken om beide blokken zoveel mogelijk visueel van elkaar los te maken, bijvoorbeeld door toepassing van terugliggende muurvlakken. Door de aanvrager is nader onderzocht wat hierin de (on)mogelijkheden zijn. Vooral constructief- alsook programma-technisch zou dit tot de nodige 'uitdagingen' leiden, respectievelijk zou dit leiden tot een financiële toename én een afname van woonkwaliteit (door verkleining slaapkamers). Dit alles overwegende heeft de Welstand- Monumenten-Commissie met het nu voorliggende voorstel van de 'knip' ingestemd. Cultureel Erfgoed committeert zich aan dit advies en stemt hier dus ook mee in.

BOOG

Het terugbrengen van de boogvormen op begane grond niveau in het nieuwe ontwerp wordt positief onderschreven. Geadviseerd wordt om de bestaande opzet qua vorm en aanwezigheid ontlastingsboog te kopiëren, conform tekening DO- 201a en DO-201b beide met wijzigingsdatum 16-05-2024, met name ook als directe referentie aan de bestaande bouwblokken i.c.m. het metselwerk dat overeenkomstig bestaand in z.g. kettingverband (Noorsverband) zal worden teruggebracht.

Het toepassen van kunststof kozijnen is bij monumenten in beginsel niet akkoord. Aangezien het hier een herbouw, of eigenlijk volledige nieuwbouw die enigszins afgeleid is van het origineel, zou hier desondanks mee ingestemd kunnen worden. Dit heeft er met name mee te maken dat de nieuwe kozijnen uitgevoerd worden met een blokprofiel en de verbindingen niet in verstek maar (overeenkomstig het authentieke beeld) in een rechte hoek uitgevoerd zullen worden.

PAGINA



DATUM
23-12-2024

Verkeer/parkeren

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het realiseren van 34 nieuwbouwappartementen. Het plan bevindt zich in zone 3 (parkwijken).

A. Mobiliteitsadvies

Vanuit mobiliteit kan medewerking worden verleend aan dit plan.

Voor de omgevingsvergunning gelden de volgende voorwaarden:

- Het plan valt gedeeltelijk (8 pp) onder de GROEP-regeling.
- Voor ingebruikname moet een koop- of huurovereenkomst overlegd worden aan de gemeente, waarin staat aangegeven dat bewoners geen recht op parkeerrecht hebben.
- De parkeerplaatsen dienen ten alle tijden beschikbaar te zijn voor bewoners en/of bezoekers. Dit met uitzondering van het inrijden tijdens de periode van 23:00 uur 's avonds en 7:00 uur 's ochtends.

B. Beoordeling

Het plan wordt getoetst aan het facetbestemmingsplan Parkeren. Het facetbestemmingsplan Parkeren verwijst naar de meest recente versie van de Nota parkeernormen gemeente Maastricht 2021. Een eventueel aangepast plan of aanvraag zal worden getoetst aan de op dat moment geldende Nota Parkeernormen.

Autoparkeren

Op basis van het document 'Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. Nieuwbouwwoningen hoek 7 Januaristraat en Sint Josephstraat' met datum 27 augustus 2024 leidt het plan tot een parkeerbehoefte voor autoparkeren van 8 parkeerplaatsen. Initiatiefnemer lost deze toename op door het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein. Op basis van de afmetingen in tekening 'VO2 Overzichtstekening nieuw met datum 22 mei 2024' wordt voldaan aan de parkeereis voor autoparkeren.

Bestaand:

24 woningen, sociale huur, gestapeld (appartement) - 0,6 pp per woning: $24 \times 0,6 = 14,4$ aanwezig op eigen terrein: 2 garages met oprit (1,2 per voorziening)

Nieuwbouw plan:

34 woningen, sociale huur, gestapeld (appartement) - 0,6 pp per woning: $34 \times 0,6 = 20,4$

Parkeerbehoefte: $20,4 - (14,4 - 2,4) = 8,4$ pp

In de overzichtstekening wordt aangetoond dat het aantal en de afmetingen parkeervakken en weg voldoen aan (de kwaliteitseisen genoemd in) de Nota.

Het plan valt gedeeltelijk onder de GROEP-regeling (geen recht op parkeervergunning). Voor de adressen horende bij het plan zijn maximaal 12 parkeervergunningen te verlenen. De regeling is van

PAGINA



DATUM
23-12-2024

toepassing voor de situatie dat er parkeermaatregelen worden getroffen in het gebied.

Fietsparkeren

Op basis van het document 'Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. Nieuwbouwwoningen hoek 7 Januaristraat en Sint Josephstraat' met datum 27 augustus 2024 zorgt het plan voor een parkeerbehoefte van 85 fietsparkeerplaatsen. Initiatiefnemer wilt deze parkeerbehoefte oplossen met 20 inpandige fietsparkeerplaatsen en 25 parkeerplaatsen in de tuinen bij ieder bouwdeel. De parkeerplaatsen voldoen aan de kwaliteitseisen (geldende afmetingen) zoals benoemd in de Nota. Initiatiefnemer dient één tekening aan te leveren aangegeven staat hoe het fietsparkeren (zoals aangegeven in de RO) wordt opgelost. Plaatsing van de fietsrekken in de openbare ruimte is niet akkoord.

Plan

34 appartementen bewoners – 2,0 per woning: $34 \times 2,0 = 68$

34 bezoekers woningen – 0,5 per woning: $34 \times 0,5 = 17$

Totaal: $68 + 17 = 85$ fietsparkeerplaatsen

De fietsparkeerplaatsen in de tuinen voldoen aan de kwaliteitseisen genoemd in de Nota. In de RO wordt aangegeven dat er per bouwdeel 20 inpandige plaatsen komen. Bezoekers dienen gebruik te maken van de fietsparkeervoorzieningen die op eigen terrein worden gerealiseerd. De fietsrekken aan de voorzijde van de bouwdelen dienen komen te vervallen. Indien gewenst (voor bezoekers) kunnen deze op eigen terrein worden geplaatst.

C. Overige aspecten

Verkeer aantrekkende werking

Er is geen sprake van een onevenredige toename in de verkeer aantrekkende werking. Bevoorrading
Er is geen sprake van een wijziging in de bevoorrading.



Wonen

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het slopen van 24 portieketagewoningen (in 4 gebouwen) en het nieuw te bouwen van 34 levensloopbestendige sociale huurappartementen (in 2 gebouwen). De beoogde appartementencomplexen bestaan uit drie bouwlagen. Ze hebben een gebruiksoppervlak variërend tussen 68,7 en 75,6m². De woningen zijn levensloopbestendig en zijn voornamelijk bestemd voor één- en tweepersoonshuishoudens. Het zijn huurwoningen in de sociale huursector van woningstichting Maasvallei met huurprijzen onder de liberalisatiegrens. Per saldo worden er 10 woningen toegevoegd.

A. Woonadvies.

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

- De buurt Heer is aangemerkt als buurt met een aandeel sociale huur op of boven het stedelijke gemiddelde. Dit betekent dat het plan voor minimaal 60% moet bestaan uit betaalbare woningen (huur onder de liberalisatiegrens en/of koop tot €355.000,-) én bij 11 woningen of meer voor minimaal 20% uit sociale huur. Hier zijn ook instandhoudingstermijnen aan verbonden.
- Het gebouw moet geschikt te maken zijn voor de functie (toets erfgoed);
- Het plan moet voldoen aan stedenbouwkundige eisen (toets stedenbouw);
- Nieuwbouwappartementen worden bij voorkeur minimaal op BAT 2 niveau gerealiseerd;

B. Beoordeling

De gemeentelijke monumenten aan de 7 januaristraat en Sint Josephstraat bevinden zich in het gebiedsprofiel Stadsrand in de buurt Heer. Het gebiedsprofiel stadsrand slaat op de gebieden aan de rand van de stad waar voornamelijk wordt gewoond. De stadsrand wordt gekenmerkt door ruim opgezette woonbuurten, met een groen, duurzaam en een veilig woonkarakter. Het beleidsuitgangspunt voor de stadsrand is verdunnen waar nodig, en behoud van het bestaande woonmilieu. Waar mogelijk is er aandacht voor een grotere differentiatie van woningtypes (koop- en huur, prijsklassen). 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).

Bestemmingsplan

Het plan kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Heer-Scharn', omdat van het bestaande bouwvlak wordt afgeweken en het aantal woningen toeneemt. 24 slecht geïsoleerde woningen zonder lift en met een slecht toekomstperspectief worden gesloopt en maken plaats voor levensloopbestendige sociale huurappartementen.

Het plan maakt onderdeel uit van de samenwerkingsovereenkomst 'Heer en Meester'. Het valt onder de prestatieafspraken die tussen gemeente en woningcorporatie Maasvallei zijn gemaakt met betrekking tot de herstructurering van de wijk Heer.



DATUM

13 december 2024

Omdat wordt afgeweken van het bestemmingsplan moet een brede afweging worden gemaakt voor een goede ruimtelijke ordening en wordt het plan getoetst aan het lokale en regionale woonbeleid.

Lokaal woonbeleid - Betaalbaarheid

In de gemeentelijke woonprogrammering ligt de nadruk met name op sociale huurwoningen (onder de liberalisatiegrens) en betaalbare koopwoningen (tot €355.000,-). Stads breed geldt een minimumpercentage van 60%. Afhankelijk van het bestaande aandeel sociale huur gelden er per buurt specifieke eisen. De buurt Heer is aangemerkt als buurt met een aandeel sociale huur op of boven 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 20% uit sociale huur. Hier zijn ook instandhoudingstermijnen aan verbonden conform de Verordening Betaalbare woningbouw Maastricht 2021. Concreet betekent dit voor 34 woningen dat 20 woningen uit sociale huur of betaalbare koop dienen te bestaan, waarvan minimaal 7 uit sociale huur. De overige 40% kan met midden-huur of koopwoningen worden ingevuld. Het plan voldoet hieraan omdat het voor 100% uit sociale huurwoningen bestaat.

Lokaal woonbeleid – Minimale omvangeisen

De locatie is gelegen buiten het centrum stedelijk woonmilieu. Voor appartementen buiten het centrum stedelijk 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 want het gebruiksoppervlakte van de 34 woningen bedraagt minimaal circa 69 m² en maximaal circa 76m².

Regionaal beleid

Nieuwe woningbouwplannen moeten voldoen aan de regionale beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' en moeten worden 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 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



DATUM

13 december 2024

C. Beleids- en beoordelingskader

- Bestemmingsplan 'Heer-Scharn';
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg;
- Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021;
- Woonvisie Maastricht 2018;
- Woonprogrammering Maastricht 2021-2030;
- Verordening Betaalbare woningbouw Maastricht 2021;
- Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw.

Verstoring

Geluid:

Het akoestisch rapport '210702 ROVL Status: Tweede uitgave' is akkoord bevonden.

Goede ruimtelijke ordening

Het rapport met kenmerk '_NL.IMRO.0935.RO11062024-ow01' is akkoord.

Archeologie

De Ruimtelijke Onderbouwing is in hoofdopzet akkoord, aanpassing vóór definitieve vergunning :

Opmerkingen Ruimtelijke Onderbouwing:

- 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.

Groen, natuur en landschap

Wet Natuurbescherming Natura 2000 (stikstof)

De stikstofonderbouwing t.b.v. het realiseren van 34 nieuwbouw appartementen aan de 7 Januaristraat – Sint Josephstraat is akkoord bevonden.

De aangeleverde stikstofonderbouwing ("AERIUS-berekening realisering 34 appartementen hoek 7 januaristraat en Sint Josephstraat te Maastricht", Vandewall Planologisch Advies BV,

PAGINA

22 van 31



DATUM

13 december 2024

projectnummer VPA 2021.74 AERIUS, d.d. 17 december 2024) inclusief AERIUS-berekeningen is gecontroleerd op juistheid en volledigheid. De stikstofonderbouwing is akkoord bevonden. Uit de stikstofberekening is gebleken dat voor de gebruiksfase geen stikstofeffect is berekend ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Voor de realisatiefase is een stikstofeffect berekend van 0,01 mol N/ha/jaar gedurende 1 jaar. In (bijna) overbelaste delen van habitattypen kan een toename van 0,01 mol N/ha/jaar gedurende één, of maximaal twee jaar, niet leiden tot significant negatieve gevolgen (Uitspraak 202106637/1/R4, Raad van State, 2022). Derhalve is geen aanvullend onderzoek in de vorm van een ecologische beoordeling noodzakelijk. Er is geen vergunning nodig ingevolge de Omgevingswet, onderdeel Natura 2000-activiteit.

Openbare ruimte

Het plan is voorzien van een zorgvuldig gedetailleerd tuinplan. Ook is duidelijk aandacht voor de erfafscheidingen met naastgelegen kavels. Plan is voldoende uitgewerkt om akkoord mee te gaan,

Bodem

B. Bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

De infiltratievoorzieningen worden aangebracht binnen de onderzoek contouren van het goedgekeurde rapport bodemonderzoek. Vanuit bodem geen bezwaar voor het aanbrengen van de infiltratievoorzieningen.

Voor de noodzakelijke graafwerkzaamheden dient vooraf t.z.t. een melding via het DSO bij de RUD te worden verricht.

PAGINA

23 van 31



DATUM

13 december 2024

Water

Voor het hemelwater is nu een infiltratievoorziening met voldoende berging voorzien. Dus akkoord. Vraag wel aandacht voor het bouwpeil, deze omgeving heeft frequent last van water op straat.

Voorkomen moet worden dat er water vanuit de straat het pand binnen stroomt.

Voor wat betreft de aansluitingen van DWA, graag vooraf afstemmen met het team rioleringen van de dienst Stadsbeheer.

Bouwbesluit

De hoofdopzet voldoet aan de eisen zoals gesteld in het bouwbesluit. Vóór het definitief verlenen van deze vergunning aanvraag zal dit plan getoetst en eventuele onvolkomenheden door de aanvrager aangepast/aangevuld moeten worden.

Constructies

In hoofdopzet akkoord, uiterlijk 3 weken vóór start werkzaamheden moeten de volledig uitgewerkte constructieve berekeningen en tekeningen bij de gemeente Maastricht aangeleverd zijn.

PAGINA

24 van 31



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. Welstand voorschriften:

- Voor wat betreft de boog worden twee varianten voorgesteld. De commissie is akkoord met variant twee waarbij een segmentboog wordt toegepast, detail DO_201b, omdat deze passend is bij een woongebouw. Variant 1 met een doorlopende boog hoort veeleer bij een garage- of schuurdeur en derhalve is deze niet akkoord;
- De detaillering van de beplating t.p.v. de knip is een belangrijk element binnen de gebouwstructuur. Er moet gezocht worden naar een oplossing die oogt alsof het glas doorloopt in kleur en spiegeling. Gedacht kan worden aan emalit of een dunne plaat melkglas waarbij de folie in de kleur van het glas wordt toegepast. Voor uitvoering ziet de commissie het definitieve voorstel tegemoet;
- De voeg in de bruine steen dient doorgestreken te zijn. Zoals nu in het monsterbord getoond ligt de voeg onvoldoende terug, deze moet ca. 5 mm terugliggen. Ook de lagenmaat van de voeg dient conform de bestaande toestand gemaakt te worden, deze is nu te hoog;
- Aandacht wordt gevraagd voor de kleur en verwerking van de verschillende gepigmenteerde betonelementen. Zorg dat deze onderdeel worden van en aansluiten bij de architectuur van het gebouw. Overwogen kan worden deze te schilderen;
- De groene hagen zijn op de hoeken uit het plan gehaald. De commissie vindt de hagen een belangrijk element met name bij de loggia's op de begane grond en ziet deze graag weer terugkomen in het ontwerp. Geadviseerd wordt in overleg te treden met de stedenbouwkundige en de ontwerper openbare ruimte om tot een goede inrichting van de openbare ruimte te komen met hagen;
- Ruim voor de uitvoering van de werkzaamheden dient een mock-up te worden opgezet in ware schaal met alle toe te passen materialen en kleuren voor een definitieve beoordeling.

2. Planologische voorschriften:

- De bogen (qua vorm en detaillering) dienen conform tekening DO-201a en DO-201b beide met wijzigingsdatum 16-05-2024 te worden uitgevoerd, met name ook als directe referentie aan de bestaande bouwblokken i.c.m. het metselwerk dat overeenkomstig bestaand in z.g. kettingverband (Noorsverband) zal worden teruggebracht;
- Nieuwe kozijnen moeten in een blokprofiel en de verbindingen niet in verstek maar (overeenkomstig het authentieke beeld) in een rechte hoek uitgevoerd zullen worden.



DATUM

13 december 2024

- De buurt Heer is aangemerkt als buurt met een aandeel sociale huur op of boven het stedelijke gemiddelde. Dit betekent dat het plan voor minimaal 60% moet bestaan uit betaalbare woningen (huur onder de liberalisatiegrens en/of koop tot €355.000,-) én bij 11 woningen of meer voor minimaal 20% uit sociale huur.
Hier zijn ook instandhoudingstermijnen aan verbonden t.w.
 1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
 2. Middel dure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
 3. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 5 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven
- Nieuwbouwapartementen worden bij voorkeur minimaal op BAT 2 niveau gerealiseerd;
- Het plan valt gedeeltelijk (8 pp) onder de GROP-regeling;
- Voor ingebruikname moet een koop- of huurovereenkomst overlegd worden aan de gemeente, waarin staat aangegeven dat bewoners geen recht op parkeerrecht hebben;
- De parkeerplaatsen dienen ten alle tijden beschikbaar te zijn voor bewoners en/of bezoekers. Met dien verstande dat er niet kan worden ingereden naar de parkeerplaatsen tussen 23:00 uur en 7:00 uur.
- Geen fietsrekken in de openbare ruimte;
- Het beperken van het gebruik van de toegangsweg tussen 23:00 en 07:00 uur. De slagboom waarin het plan reeds voorziet, kan op de gebruiksbepierking worden ingeregeld. Er kan worden volstaan met inperking van alleen het inrijden tussen 23:00 en 07:00 uur, voertuigen die ter plaatse reeds geparkeerd zijn, kunnen wel uitrijden.
- De invulling van de twee vierkanten aan het uiteinde van de 7 januaristraat (eigendom en beheer gemeente): in samenhang met de nieuwbouw is het planten van lage bloeiende heesters (of lage hagen) in plaats van de huidige haag. Dit zoals aangegeven op de tekening 'aandachtspunten 7 januaristraat BC', zie bijlage.
- Voor wat betreft de aansluitingen van DWA, dient vooraf afstemming gezocht te worden met het team rioleringen van de dienst Stadsbeheer.
- Aandacht voor het bouwpeil, deze omgeving heeft frequent last van water op straat. Voorkomen moet worden dat er water vanuit de straat het pand binnen stroomt. Daarbij moet uiteraard wel aan de nieuwbouw eisen zoals het bouwbesluit deze stelt in toegankelijkheid voldaan worden. (wettelijke regelgeving)
Dit ook i.r.t. de bereikbaarheid van de fietsen-/scootmobielstalling.

3. Mobiliteit voorschriften:

- Het plan valt gedeeltelijk (8 pp) onder de GROP-regeling.
- Voor ingebruikname moet een koop- of huurovereenkomst overlegd

PAGINA

26 van 31



DATUM

13 december 2024

worden aan de gemeente, waarin staat aangegeven dat bewoners geen recht op parkeerrecht hebben.

- De parkeerplaatsen dienen ten alle tijden beschikbaar te zijn voor bewoners en/of bezoekers. Met dien verstande dat er niet kan worden ingereeden naar de parkeerplaats tussen 23:00 uur en 7:00 uur.
4. Archeologie voorschriften:
- 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.
5. Uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de werkzaamheden moeten de constructieve gegevens, -berekeningen en –tekeningen, aangeleverd worden.
6. Voor alle bomen die worden verwijderd waarvoor een kapvergunning noodzakelijk is moet een omgevingsvergunning onderdeel aangevraagd worden. Deze moet minstens 6 weken vóór het kappen van de bomen verleend worden.
7. Voor de noodzakelijke graafwerkzaamheden dient vooraf t.z.t. een melding via het DSO bij de RUD te worden verricht.
8. 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 5.1.2e@maastricht.nl. Vermeld in uw mail de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer Z2023-00002469 en het adres van de werkzaamheden.
9. 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 5.1.2e@maastricht.nl. Vermeld in uw mail de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer Z2023-00002469 en het adres waar de werkzaamheden.
10. Als er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden, dan moeten deze altijd nageleefd of gebruikt worden.
11. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.

PAGINA

27 van 31



DATUM

13 december 2024

12. 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
13. 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.
14. De in dit besluit vastgestelde gelijkwaardigheid, bergingen en fietsenstalling, moet bij het gebruik van het bouwwerk in stand gehouden worden.
15. Ten minste 4 weken vóór de ingebruikname van het bouwwerk moet er een melding 'brandveilig gebruik' bij de gemeente ingediend worden.
16. 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.
17. 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 ITH (Inspectie Toezicht en Handhaving), 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.
18. Het werkterrein moet vanaf de start en tijdens de werkzaamheden van de openbare weg worden afgescheiden. Dit door, op aanwijzing van het team ITH (Inspectie Toezicht en Handhaving), 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.
19. Het werkterrein moet vanaf de start en tijdens de werkzaamheden van de openbare weg worden afgescheiden. Dit door, op aanwijzing van het team ITH (Inspectie Toezicht en Handhaving), een schutting te plaatsen van ten minste 2,00 meter hoog, samengesteld uit aaneengesloten geschaafde houten delen of gelijkwaardig. De terreinafscheiding moet

PAGINA

28 van 31



DATUM

13 december 2024

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.

20. 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 er door of namens het bevoegd gezag indien nodig:
- het straatpeil is aangegeven
 - het bouwpeil is aangegeven
 - de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet
- Het uitzetten van de maatvoering moet gebeuren door de inspecteur Gebouwde Omgeving.
21. De volgende documenten moeten bij het team ITH (Inspectie Toezicht en Handhaving), 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
 - Houtconstructies/dak
- (De opsomming is niet volledig en kan altijd aangevuld worden)

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.

22. De volgende gegevens moeten, in enkel- of meervoud, bij het team ITH (Inspectie Toezicht en Handhaving), 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;

PAGINA

29 van 31



DATUM

13 december 2024

- 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.

PAGINA

30 van 31



DATUM

13 december 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. Zoals door de aanvrager zelf aangegeven en ook de in de zienswijze genoemde nulmeting én trillingsmetingen door een onafhankelijk adviesbureau te laten uitvoeren. Dit om discussies na voltooiing van de werkzaamheden te voorkomen.
3. 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.
4. 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/>
5. 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 telecombedrijven. Dat geldt ook voor het verwijderen van gas-, water- en elektriciteitsmeters, leidingen, schakelkasten, telefoonleidingen enz.
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. Dit voor o.a. het plaatsen van de bouwkraan op gemeenteground.

PAGINA

31 van 31



DATUM

13 december 2024

10. Om het pand in gebruik te mogen nemen, moet ten minste 4 weken van tevoren de vereiste activiteit 'brandveilig gebruik' gemeld worden.

PAGINA

32 van 31

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 6, 10, 15, 26