



Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Omgevingsvergunning

Aanvrager:
Woningstichting Servatius
t.a.v.  
Postbus 1150
6201 BD MAASTRICHT

Locatie: ter plaatse van Tillystraat 2A - 32 te Maastricht
Omschrijving: (het verrichten van sloopwerkzaamheden en) het
bouwen van 14 levensloopbestendige
seniorenwoningen

Uw OLOnummer: 6854217
Onze referentie: 22-0610WB
Datum: 28 juni 2023

Aantal bijlagen: 48



DATUM
28 juni 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
Overwegingen.....	6
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo).....	6
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	8
Voorschriften	12
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo) en het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	12
Aanbevelingen	15
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo) en het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	15



DATUM
28 juni 2023

Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 28 maart 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Woningstichting Servatius. Het betreft (het verrichten van sloopwerkzaamheden en) het bouwen van 14 levensloopbestendige seniorenwoningen aan ter plaatse van Tillystraat 2A - 32 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 22-0610WB.

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 6 april 2023 het voornemen kenbaar gemaakt om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 12 april 2023 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzage termijn kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerp-besluit.

Binnen de genoemde termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is niet inhoudelijk gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-besluit. Wel is er een extra document aan de stukken die onderdeel uitmaken van het besluit toegevoegd, ter gedeeltelijke invulling van de voorwaarde inzake Ecologie, voorwaarde 16.

Besluit

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

De onderstaande aangevraagde activiteiten worden verleend:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,



Medewerker Vergunnen Wabo



DATUM
28 juni 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
28 juni 2023

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 28 maart 2022 ingediend door Woningstichting Servatius.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: (het verrichten van sloopwerkzaamheden en) het bouwen van 14 levensloopbestendige seniorenwoningen. Gelet op deze omschrijving wordt vergunning aangevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Ontvankelijkheid en opschorting procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken, dat een aantal gegevens ontbraken. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven, dat de wettelijke proceduretermijn is opgeschort. Wij hebben de gevraagde gegevens ontvangen op 24 mei 2022. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

De volgende aangevraagde activiteiten zijn dan ook ontvankelijk en worden in behandeling genomen;

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Totstandkomingsprocedure

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen/instanties vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor is wettelijk advies noodzakelijk. Wij hebben de aanvraag ter advisering gezonden aan:

- Welstands- en monumentencommissie.



DATUM
28 juni 2023

Overwegingen

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

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

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

Toetsing

Bestemmingsplan

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het bestemmingsplan Maastricht Centraal, het facetbestemmingsplan Parkeren, het facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting, het facetbestemmingsplan Short Stay en het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie.

De aangevraagde bouwactiviteit is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Maastricht Centraal en in strijd met het facetbestemmingsplan Parkeren. De aanvraag is niet in strijd met de overige facetbestemmingsplannen.

Er is bij onderhavige aanvraag omgevingsvergunning naast de activiteit Bouwen ook de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aangevraagd, om af te wijken van deze bestemmingsplannen. Afwijking is in dit geval mogelijk. Voor de nadere motivering op dit onderdeel verwijzen wij naar de paragraaf 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' uit deze omgevingsvergunning.

Redelijke eisen van welstand

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.2 Bor is de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Welstands- / Monumentencommissie. In haar advies van de vergadering van 19 april 2022 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 5.1 Parochiewijken Oost en behoort tot het bebouwingstype W3 Tuinwijk of -dorp.

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

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerper, [REDACTED] en uitvoerig met hem besproken.

Het voorstel betreft het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 14 levensloopbestendige seniorenwoningen.

De commissie wordt door de ontwerper meegenomen in de stedenbouwkundige opzet van de buurt en de inpassing van de 14 woningen. Waar het oorspronkelijke uitgangspunt was de bestaande



DATUM
28 juni 2023

woningen in de markt te zetten als kluswoningen, heeft de opdrachtgever besloten over te gaan tot sloop en nieuwbouw. De 14 nieuw te bouwen woningen sluiten architectonisch aan bij de reeds in 2018 gerealiseerde bouwblokken en stedenbouwkundige opzet. Zo ontstaat een nieuwe eenheid, waarbij de nieuwe woningen het straatbeeld completeren.

De commissie bedankt de ontwerper voor de duidelijke toelichting en maquette en geeft het collegiaal advies om tijdens de uitvoering nogmaals goed te kijken naar het nokdetail ter plaatse van de overgang naar plat dak.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel aan redelijke eisen van Welstand c.q. monumentenzorg.

Bouwbesluit

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het gestelde in het Bouwbesluit. Uit deze toets is gebleken, dat de aanvraag voldoet aan de daarin gestelde eisen.

Constructies:

Er zijn al inhoudelijke constructiegegevens heeft aangeleverd, deze zijn op hoofdlijnen akkoord. Omdat er nog bestaande woningen gesloopt moeten worden, kunnen er pas daarna sonderingen uitgevoerd worden. Aan deze vergunning zijn dan ook een aantal voorwaarden verbonden inzake aanleveren van constructieve gegevens.

Bouwverordening

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het gestelde in de Bouwverordening Maastricht 1999 (bouwverordening). Op de locatie waar de 14 woningen gebouwd worden moeten de bestaande woningen nog gesloopt worden. In artikel 2.1.5. onder 5^e van de bouwverordening mag het bodemonderzoek plaatsvinden nadat er gesloopt wordt, doch wel vóórdat er moet de bouw begonnen wordt. Omdat er nu geen bodemonderzoek heeft plaatsgevonden kan ook niet vastgesteld worden of er ter plekke sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Om die reden treedt deze omgevingsvergunning na verlening niet direct in werking, maar is er sprake van een uitgestelde inwerkingtreding, artikel 6.2.c. van de Wabo. Aan deze vergunning wordt derhalve een voorwaarde opgenomen dat er pas gestart mag worden met de daadwerkelijke bouw op het moment dat de gemeente als bevoegd gezag voor de Bodembescherming heeft ingestemd met het ingediende bodemonderzoek en er vastgesteld is dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging.

Tunnelveiligheid

Dit aspect is in dit geval niet van toepassing.

Op basis van het bovenstaande toetsingskader kan de vergunning voor de activiteit Bouwen onder voorschriften worden vergund.



DATUM
28 juni 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 bestemmingsplannen

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het bestemmingsplan Maastricht Centraal, het facetbestemmingsplan Parkeren, het facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting, het facetbestemmingsplan Short Stay en het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie.

Toets Bestemmingsplan Maastricht Centraal

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft hebben de enkelbestemming Wonen, artikel 16 en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie C, artikel 21.

Bestemming Wonen

De aanvraag is in strijd met de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen, omdat in artikel 16.1.1.a bepaald is dat ter plaatse enkel bestaand wonen is toegestaan.

Bestemming Waarde - Archeologie C

Op grond van artikel 21.2.1.b zijn plangebieden met een oppervlakte van 2.500 m² of meer en waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoeksplichtig 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.

Voor de sloop van de bestaande woningen is er derhalve eveneens geen sloopvergunning als bedoeld in artikel 21.5 vereist.

De aanvraag is niet in strijd met deze bestemming.

Toets facetbestemmingsplan Parkeren

Het plan voorziet niet in parkeren op eigen grond, daar waar er op grond van de kengetallen uit de Nota Parkeernormen 2021 wel voor nieuwbouwwoningen een aantal parkeerplaatsen vereist zijn. De aanvraag is in strijd met dit facetbestemmingsplan.

Toets facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting, facetbestemmingsplan Short Stay, facetbestemmingsplan Cultuurhistorie

De aanvraag is niet in strijd met onderhavige bestemmingsplannen.

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 ruimtelijke onderbouwing, IDN-nummer NL.IMRO.0935.ovTillystraat2021-ow01, dd 03-03-2023, projectnummer VPA 2021.61' (inclusief bijlagen) maakt als zodanig deel uit van de motivering van het besluit. In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan alle ruimtelijk relevante toetsingscriteria.

Onderstaande de beoordeling van de aanvraag en de afwegingen.



DATUM
28 juni 2023

Archeologie

De onderbouwing bij dit project is in orde. We hebben ook geen bijkomende vindplaatsen in onze databank die via de erfgoedverordening een onderzoeksplicht zouden veroorzaken. Zolang het projectgebied kleiner blijft dan 2500 m² is preventief archeologisch niet noodzakelijk. Waarschijnlijk ten overvloede, blijft wel de wettelijke meldingsplicht gelden.

Bodem

Er zijn voor het nu onderzochte deel van de locatie lichte tot sterke verontreinigingen geconstateerd, maar om nu in de tuinen (circa (<) 50% van het perceel) ook al actualiserend bodemonderzoek uit te voeren terwijl er straks nog meer grondroeringen gaan plaatsvinden is niet efficiënt. Plus na de sloop en bij afvoer van grond dient er toch sowieso bodemonderzoek cf NEN5725, NEN5740 en NEN5707 uitgevoerd te worden.

Er is geen functiewijziging van toepassing bij deze ontwikkeling, daarmee zijn er nu geen verhoogde risico's voor deze gebiedsontwikkeling.

Er kan mee akkoord worden gegaan dat voor deze ontwikkeling pas na de sloop en vooraf aan de uitvoering van de omgevingsvergunning bodemonderzoek van het gehele plangebied uit te laten voeren, maar dient er wel rekening gehouden te worden dat bij een eventuele sterke verontreiniging (> 25 m³ boven de interventiewaarde) zo nodig nog een Wbb-procedure doorlopen moet worden.

Duurzaamheid

Met ingang 1 juli 2021 is een wijziging van het Bouwbesluit 2012 in werking getreden: de aanscherping van de Milieuprestatie voor gebouwen (MPG). De MPG is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. Hierdoor moeten bouwers meer circulair en milieuvriendelijker gaan bouwen. De wettelijke eisen zullen stapsgewijs worden aangescherpt en het streven is de norm uiterlijk in 2030 van de huidige 0,8 naar 0,5 te brengen). Onderzocht wordt ook hoe de wettelijke eisen verbreed kunnen worden van nieuwbouw naar renovaties en naar andere gebruiksfuncties dan alleen wonen. Om aan de norm van 0,8 te kunnen voldoen wordt circulair bouwen gestimuleerd en vloeren en balken hergebruikt. Ten aanzien van de zonnepanelen dienen de nieuwe woningen te voldoen aan de BENG-criteria waaronder ook duurzame energieopwekking.

Ecologie

Voor alle panden binnen de projectlocatie kan conform het SMP worden gehandeld. Door Miecon is de rapportage 'Mitigatiemaatregelen Tillystraat 1 t/m 16 Maastricht' (separate bijlage 3) opgesteld. Hierin is aangegeven welke maatregelen zijn genomen voorafgaand aan de sloop van de 16 bestaande woningen om ervoor te zorgen dat huismussen en vleermuizen zich niet meer in of aan de panden kunnen nestelen. Hiermee is de bescherming van deze soorten ten aanzien van de sloop van de panden geborgd.

Er worden voorzieningen worden gerealiseerd in de gevels/dakranden zoals aangegeven in Uitvoeringsplan sloop/nieuwbouw kluswoningen TECH-126-01 Tillystraat' Uitvoeringsplan sloop/nieuwbouw kluswoningen TECH-126-01 Tillystraat'.

Ter waarborging van die voorzieningen is er ook nog een voorwaarde opgenomen bij dit besluit.

Stikstof

Uit de aangeleverde stikstofonderbouwing blijkt dat er geen vergunningplicht Wet Natuurbescherming Natura 2000 (stikstof) is.



DATUM
28 juni 2023

Verkeer

Autoparkeren

Gelet op de nieuwe lagere parkeernorm en gelet op de afname van het aantal woningen van 16 naar 14, kan worden gesteld dat het plan voldoet aan de parkeernormen voor autoparkeren.

Fietsparkeren

Ten aanzien van fietsparkeerplaatsen is in de nieuwe parkeernormen voor woningen (bewoners) slechts één norm opgenomen van 5 fietsparkeerplaatsen per woning. Daarbij worden deze opgehoogd met 0,5 per woning voor bezoekers. Dit resulteert bij 14 woningen theoretisch in een parkeerbehoefte van 70 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 7 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Echter, in deze grondgebonden woningen komen maximaal twee senioren te wonen. Als deze beide een fiets tot hun beschikking hebben betekent dit een behoefte van maximaal twee fietsparkeerplaatsen per woning voor de bewoners (dit in tegenstelling tot een gezinssituatie waarbij een norm van 5 fietsparkeerplaatsen per woning reëler is). Deze twee fietsen kunnen op het eigen achtererf (in de tuin of in de berging) worden gestald. Ten aanzien van het parkeren voor de bezoekers (0,5 parkeerplaats per woning) zal voor de voordeur moeten worden geparkeerd, aangezien er geen voortuinen zijn en ook niet worden aangelegd en er geen ruimte is voor aanleg van extra fietsvoorzieningen in de openbare ruimte. In de huidige situatie vindt dit ook op deze wijze plaats. Resumerend kan worden aangegeven dat gelet op de vermindering van het aantal woningen en het type woningen dat wordt teruggebouwd, er in de huidige situatie voldoende parkeerplaatsen in de omgeving aanwezig zijn om aan de parkeerbehoefte te voldoen.

Verstoring

De aspecten geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en licht zijn akkoord.

Water

In het kader van de onderzoeken ten behoeve van het recent ontwikkelde woongebied van 87 woningen aansluitend aan deze projectlocatie is geconstateerd dat de gronden als gevolg van aanwezige kleilagen niet geschikt zijn voor infiltratie van hemelwater. Er is ook geen ruimte om bergingsvoorzieningen te realiseren. Er is overleg geweest tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waaruit is gebleken dat er voor de berging van het hemelwater van deze woningen aangesloten kan worden op de bestaande waterberging. Voor de riolering zullen er aansluitingen gemaakt worden.

Wonen

Vanuit het woonbeleid kan medewerking worden verleend aan dit herstructureringsplan, de sloop van 16 grondgebonden woningen en de bouw van 14 grondgebonden middenhuur woningen voor senioren.

De locatie Tillystraat 2-32 bevindt zich in het gebiedsprofiel Stedelijk gebied in de buurt Wittevrouwenveld, nabij de ontmoetingsplek met detailhandel aan de Voltstraat. Het stedelijk gebied kenmerkt zich door het woonmilieu Stedelijk wonen met dynamiek om de hoek. Dit woonmilieu is onderscheidend in de regio, is het meest divers in Maastricht en voorziet in een grote behoefte. Behoud van woningen in het stedelijk gebied is wenselijk om potentiële bevolkingsgroei op te vangen en te voldoen aan de woningbehoefte van bestaande en nieuwe bewoners (bron: Omgevingsvisie Maastricht). Voor de doelgroep senioren is de nabijheid van voorzieningen belangrijk. Deze locatie is op loopafstand van voorzieningen (winkelcentrum aan de Voltstraat) en het ov gelegen.

In de gemeentelijke woonprogrammering ligt de nadruk met name op sociale huurwoningen (onder de liberalisatiegrens) en betaalbare koopwoningen (onder de NHG-grens). Stadsbreed geldt een betaalbaarheidspercentage van 60%. De uitbreiding van de voorraad sociale huur vindt daarnaast bij voorkeur plaats in buurten waar het aandeel sociale huur niet bovengemiddeld hoog is. In Wittevrouwenveld is het percentage sociale huur hoog (ca. 49%). Uit de Beleidsnotitie 'Gebiedsgerichte percentages betaalbare woningbouw' blijkt dat Wittevrouwenveld behoort tot



DATUM
28 juni 2023

kwetsbare wijken. Nieuwe plannen mogen in kwetsbare wijken per saldo niet zorgen voor een toename van het aandeel sociale huurwoningen. Met dit plan worden twee woningen aan de voorraad onttrokken, neemt het percentage sociale huur niet toe en vindt er differentiatie plaats door het toevoegen van middenhuur woningen.

Alle belangen tegen elkaar afwegende zijn wij van mening dat de vergunning voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening verleend kan worden.



DATUM
28 juni 2023

Voorschriften

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo) en het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

1. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient er een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring ingediend te worden.
2. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen constructietekeningen, constructieberekeningen, inclusief sonderingsrapport en daarop gebaseerd funderingsvoorstel ter goedkeuring te worden ingediend.
3. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (22-0610WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
4. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (22-0610WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
5. 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.
6. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
7. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de volgende bescheiden aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - de omgevingsvergunning;
 - andere toestemmingen;
 - het bouwveiligheidsplan;
 - een (voorgenomen) besluit artikel 13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.
8. 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.



DATUM
28 juni 2023

9. Toezicht Wabo dient –voor zover het betreft bouwwerken waarvoor omgevingsvergunning is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de omgevingsvergunning– tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
- a. de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - c. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.

Toezicht Wabo dient tenminste drie werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

De bovenstaande bedoelde kennisgevingen moeten, indien Toezicht Wabo dit verlangt, schriftelijk geschieden.

10. Met de werkzaamheden mag niet worden gestart voordat met Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) overeenstemming is bereikt omtrent de op het werkterrein c.q. in de bouwput te treffen voorzieningen ter voorkoming van schade en/of hinder voor de omgeving.
11. Het werkterrein moet, vanaf het tijdstip van aanvang van de werkzaamheden en gedurende de bouwtijd, van de openbare weg worden afgescheiden middels een op aanwijzing van Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid) te plaatsen gekoppelde afrastering met een hoogte van minimaal 2.00 meter, samengesteld uit palen en gaas, systeemhekken of gelijkwaardig. De maaswijdte van het toe te passen gaas mag -in tenminste 1 richting- maximaal 0.10 meter bedragen.
12. 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 roolijnen 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.
13. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende bescheiden bij Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:
- Bodemonderzoek(en) conform de nota bodembeheer 2012, de noodzakelijke onderzoeken dienen te voldoen aan de NEN, te weten NEN 5725, 5740 en/of 5707;
 - Bouwveiligheidsplan;
 - Sonderingsrapport;
 - Constructieve berekeningen;
 - Constructieve tekeningen.
 - Tekeningen met maatregelen inzake Ecologie, zie verderop.

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.



DATUM
28 juni 2023

Indien de gemeente geen bezwaar heeft tegen de uitvoering volgens de ingediende constructietekeningen en –berekeningen wordt dit in een brief medegedeeld aan de vergunning aanvrager. De beoordeelde tekeningen en berekeningen worden gewaarmerkt als bijlage bijgevoegd.

Wat betreft het in te dienen bodemonderzoek geldt dat de omgevingsvergunning pas in werking nadat de gemeente ingestemd heeft met het ingediende bodemonderzoek en er vastgesteld is dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging.

14. Archeologie:

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.

15. Ecologie:

Er dienen zoals vereist vanuit de ontheffing Wet natuurbescherming: 4 gierwaluwverblijven, 4 huismusverblijven, 6 kleine vleermuisverblijven, 1 groot vleermuisverblijf en 1 vleermuiskraamverblijf in de nieuwbouwwoningen ingebouwd te worden. Dit moet gebeuren in de gevels/dakranden zoals aangegeven in de notitie van Arcadis, let op: juiste windrichting/zonexpositie en hoogte.



DATUM
28 juni 2023

Aanbevelingen

het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo) en het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c 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. 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.
7. Voor de rioolaansluiting dient ten behoeve van de daarvoor vereiste vergunning bij Beheer en Onderhoud, Mosae Forum 10, 6201 BZ Maastricht, een aanvraag te worden ingediend.
8. Ingebruikname van grond die eigendom is van de gemeente Maastricht is niet toegestaan voordat juridische levering of vestiging van het erfpachtrecht heeft plaatsgevonden, tenzij met betrekking tot het betreffende perceel(sgedeelte) een onvoorwaardelijke koop- of erfpachtsovereenkomst met de gemeente Maastricht tot stand is gekomen waarin deze ingebruikname (cq sloop- of bouwwerkzaamheden) is voorzien én team Vastgoed voor deze ingebruikname/werkzaamheden schriftelijke toestemming heeft verleend.