



Gemeente Maastricht

Verzonden:
3 juli 2024

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Omgevingsvergunning

Aanvrager:
Stichting Woonpunt
t.a.v. 5.1.2e 5.1.2e
Postbus 1112
6201 BC MAASTRICHT

Locatie: Kasteel Oostplein te Maastricht (Kasteel Oostlaan,
Kasteel Walburglaan, Kasteel Rimborglaan, Kasteel
Rivierenstraat)

Omschrijving: het nieuwbouwen van 12 woningen

Uw OLO-nummer: 7744857
Onze referentie: Z2024-00005963 (23-0773WB)
Datum: 3 juli 2024

Aantal bijlagen: 57



DATUM
3 juli 2024

Inhoudsopgave

Ontwerpbesluit.....	3
Aanvraag.....	3
Ontwerpbesluit.....	3
Zienswijze	Error! Bookmark not defined.
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
het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1, lid 1 onder b Wabo).....	13
een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo).....	14
Voorschriften	15
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo), en	15
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo), en	15
Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1, lid 1 onder b Wabo), en.....	15
een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo).....	15
Aanbevelingen.....	19
het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo), en	19
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	19
Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1, lid 1 onder b Wabo), en.....	19
Een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo).....	19



DATUM
3 juli 2024

Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 19 april 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Stichting Woonpunt. Het betreft het nieuwbouwen van 12 woningen aan Kasteel Oostplein te Maastricht (Kasteel Oostlaan, Kasteel Walburglaan, Kasteel Rimburlaan, Kasteel Rivierenstraat). De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2024-00005917 (23-0773WB).

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben het voornemen kenbaar gemaakt op 8 mei 2024 middels een kennisgeving en een publicatie op ruimtelijke plannen. Dit ontwerpbesluit met bijbehorende stukken lag van 8 mei 2024 zes weken ter inzage. Iedereen kon tijdens die inzagetermijn zijn mening hierover geven door zienswijzen in te dienen.

Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is wel gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. De constructieve gegevens zijn verder uitgewerkt en aangeleverd gedurende de zienswijzeperiode. Deze constructieve gegevens zijn een verdere uitwerking van het constructieprincipe.

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 uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1, lid 1 onder b Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo)

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

5.1.2e

Medewerker Vergunnen Wabo

Dit besluit is digitaal aangemaakt.



DATUM
3 juli 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
3 juli 2024

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 19 april 2023 ingediend door Dreessen Willemse Architecten B.V. namens Stichting Woonpunt.

Projectbeschrijving

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

Ontvankelijkheid en opschorting procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1, lid 1 onder b Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo)

Totstandkomingsprocedure

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

Termijnen

Bij de totstandkoming van deze beschikking is invulling gegeven aan artikel 3.9 van de Wabo en is de procedure op 13 juni 2023 verlengd met 6 weken.

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
3 juli 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 Maastricht NoordOost. 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

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 10 juli 2023 heeft de commissie als volgt geadviseerd:

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 5.1 Parochiewijken Oost en behoort tot het bebouwingstype W4 Halfopen blok- en strokenbouw.

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 s.1.2a 5.1.2e.

Het voorstel voor het nieuwbouwen van 12 woningen voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Collegiaal wordt geadviseerd bij de hoekwoningen in de slaapkamer meer daglicht te realiseren door bv een zijlicht bij de deur of een raam in de achtergevel. Verder wordt geadviseerd de platte daken te vergroenen.

Bouwverordening

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



DATUM
3 juli 2024

Tunnelveiligheid

Dit aspect is in dit geval niet van toepassing.

Bibob

Op basis van de Bibob beleidslijn omgevingsvergunning bouwactiviteiten Gemeente Maastricht gelezen artikel 2.2 van deze beleidslijn, dienen alle bouwactiviteiten met bouwkosten vanaf € 500.000,- te worden onderworpen aan een financieringstoets.

Op grond van artikel 2.4 lid 5 is er een vrijstelling mogelijk voor semi-overheidsinstanties.

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



DATUM
3 juli 2024

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

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 19.2.2 sub a van het geldende bestemmingsplan Maastricht NoordOost, omdat nieuwbouw niet is toegestaan.

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 'NL.IMRO.0935.ovWigNazareth-ow01' d.d. "29 april 2024" (inclusief bijlage) maakt als zodanig deel uit van de motivering van het besluit. In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan alle ruimtelijk relevante toetsingscriteria.

Alle belangen tegen elkaar afwegende zijn wij van mening dat de vergunning onder het stellen van voorwaarden/voorschriften verleend kan worden.

Conclusie integrale beoordeling Bestemmingsplan Maastricht NoordOost en Facet bestemmingsplan parkeren

Op basis van de aangeleverde gegevens en op grond van navolgende overwegingen wordt medewerking aan een afwijking van het geldend bestemmingsplan in principe, onder het stellen van voorwaarden/voorschriften, mogelijk geacht.

De volgende voorwaarden/voorschriften gelden:

- De aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein openbaar toegankelijk zijn.
- Bij toekomstige ontwikkelingen kan geen aanspraak gedaan worden op de woningen die in deze berekening gebruikt zijn bij het salderen. Dit zijn de Kasteel Rimburchlaan 21, 25, 26, 27, 28, 30 en 32 en Kasteel Rivierenstraat 12 en, 16.
- Milieutechnisch bodem
Op basis van het aangeleverde rapport bodemonderzoek is/wordt geen ernstige bodemverontreiniging aangetoond/verwacht. Ter plaatse van deellocatie III dient na sloop van de woningen ter plaatse nog een feitelijk bodemonderzoek (NEN 5740 en NEN 5707) verricht. Indien onverhoopt toch nog een sterke grondverontreiniging wordt aangetoond dient voorafgaand aan de start van de graafactiviteiten/bouwactiviteiten te worden aangegeven op welke wijze de locatie alsnog geschikt kan worden gemaakt. Hiervoor is vanaf 1 januari 2024 de wet- en regelgeving van de Omgevingswet van toepassing.

In de ruimtelijke onderzoek is de bodemparagraaf niet duidelijk. Hier worden alleen de resultaten van deelgebied I en II beschreven. In het nu opgestelde rapport bodemonderzoek is voor deellocatie III geen feitelijk bodemonderzoek opgenomen. In het rapport staat vermeld dat dit onderzoek (fase 2; NEN 5740 en NEN 5707) alsnog na sloop van de woningen wordt verricht. Als hier onverhoopt een sterke grondverontreiniging wordt aangetoond dient te worden beschreven op welke wijze sanerende maatregelen (overeenkomstig wet- en regelgeving Omgevingswet) worden getroffen om de locatie alsnog geschikt te maken voor de bouw van de nieuwe woningen.



DATUM
3 juli 2024

Een nulmeting (opname) openbare ruimte dient voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden uitgevoerd worden.

- Archeologie

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

- 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) via 5.1.2a@maastricht.nl op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.

De nadere motivering van de afweging is onder overwegingen weergegeven.

Overwegingen

Wonen

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het bouwen van 12 woningen in 3 blokken van 4 woningen. De woningen krijgen een gebruiksoppervlak van ca. 90 m² met een tuin. Het zijn levensloopbestendige woningen waarbij een tweede slaapkamer op de verdieping is gesitueerd. Doelgroep is een- en tweepersoonshuishoudens en senioren. Het plan bestaat volledig uit sociale huurwoningen van woningcorporatie Woonpunt. Het plan is onderdeel van de prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie, sloop/nieuwbouw (herstructurering Nazareth).

A. Woonadvies.

Plan is akkoord vanuit woonbeleid.

Nieuwbouwappartementen worden bij voorkeur minimaal op BAT 2 niveau gerealiseerd.

B. Beoordeling

De locaties Kasteel Walburglaan Kasteel Rimburlaan Kasteel Rivierenstraat Kasteel Oostlaan bevindt zich in het gebiedsprofiel stadsrand in de buurt Nazareth. 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. Per saldo worden geen nieuwe huizen toegevoegd. 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). Voor het woonmilieu stadsrand is er een beperkte uitbreidingsopgave: betaalbare grondgebonden koopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare zorgwoningen nabij centrale wijkvoorzieningen. Het plan past binnen deze opgave.



DATUM
3 juli 2024

Bestemmingsplan

Het plan kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan Maastricht Noordoost omdat nieuwbouw niet is toegestaan. Er worden 12 nieuwbouwwoningen gebouwd die levensloopbestendig zijn. Een tweede slaapkamer is gesitueerd op de verdieping, de overige functies worden allemaal op de begane grond gerealiseerd. Vanuit woonbeleid zijn grondgebonden woningen en kleinschalige gestapelde appartementen passende woningtypes voor deze locatie.

Lokaal woonbeleid - Betaalbaarheid

In de gemeentelijke woonprogrammering ligt de nadruk met name op sociale huurwoningen (onder de liberalisatiegrens) en betaalbare koopwoningen (tot €355.000,-). Stadsbreed geldt een minimumpercentage van 60%. Afhankelijk van het bestaande aandeel sociale huur gelden er per buurt specifieke eisen. De buurt Nazareth is aangemerkt als kwetsbare buurt. Dit betekent dat nieuwe plannen bij 11 woningen of meer voor minimaal 60% moeten bestaan uit betaalbare woningen (huur onder de liberalisatiegrens en/of koop tot €355.000,-) én voor minimaal 20% en maximaal 40% uit sociale huur. Dit aandeel wordt berekend over het netto bouwprogramma. Er zijn in totaal op deze locatie 17 woningen gesloopt. Per saldo is er in dit plan daardoor sprake van een afname van 5 woningen. Voor de 12 gesloopte sociale huurwoningen komen ook weer 12 sociale huurwoningen in de plaats, maar dan van een ander woningtype. Het plan voldoet aan de betaalbaarheidseisen.

Lokaal woonbeleid - Minimale omvangseisen

De locatie is gelegen buiten het centrumstedelijk woonmilieu. Voor appartementen buiten het centrumstedelijk woonmilieu geldt een minimaal GBO van 45m² voor de categorie sociale huur en 55m² voor huurwoningen boven de liberalisatiegrens. Voor appartementen onder de kwaliteitskortingsgrens gelden geen aanvullende eisen bovenop het Bouwbesluit voor het minimaal gebruiksoppervlak. Het plan voldoet hieraan want de woningen hebben een GBO van ca. 90m².

Regionaal beleid

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

C. Beleids- en beoordelingskader

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

Stedenbouw

Stedenbouw gaat akkoord met de voorgestelde 12 grondgebonden woningen, dit zijn dezelfde woningen welke ook al aan de noordwestzijde van deze wig zijn gerealiseerd. Conform beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundige plan.

Het plan is zodanig aangepast waardoor parkeren niet meer voor de voorgevels en in de groen wig zijn aangegeven. Parkeren wordt netjes aan de zijanten van de woningen van blok III (in de zijstraten) opgelost. De gewenste ruimtelijk kwaliteit wordt aangehouden.

Om bovenstaande redenen kan stedenbouw medewerking verlenen met het plan.



DATUM
3 juli 2024

Verkeer/parkeren

Kasteel Walburglaan, Kasteel Rimburlaan, Kasteel Rivierenstraat en Kasteel Oostlaan, Nazareth
De omgevingsvergunning heeft betrekking op het slopen van 9 sociale huurwoningen en de nieuwbouw van 12 woningen. Het plan bevindt zich in zone 4 (overig grondgebied).

A. Mobiliteitsadvies

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

- De aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein openbaar toegankelijk zijn.
- Bij toekomstige ontwikkelingen kan geen aanspraak gedaan worden op de woningen die in deze berekening gebruikt zijn bij het salderen. Dit zijn de Kasteel Rimburlaan 21, 25, 26, 27, 28, 30 en 32 en Kasteel Rivierenstraat 12 en, 16.

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.

Autoparkeereis

Het plan bestaat uit het slopen van 9 woningen en het realiseren van 12 woningen. Beide vallen onder de functie woning, sociale huur, grondgebonden. De autoparkeernorm die geldt is 1,1 pp per woning. Het plan zorgt voor een toename in de parkeerbehoefte van 3,2 autoparkeerplaatsen.

Bestaand

9 woningen x 1,1 pp = 9,9 pp

Plan

12 woningen x 1,1 pp = 13,1 pp

Deze behoefte ($13,1 - 9,9 = 3,2$) wordt opgelost met 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. Om te zorgen dat beide plaatsen in de Kasteel Oostlaan toegankelijk zijn, dient de bestaande inrit te worden verbreed. Dit gaat ten koste van een openbare parkeerplaats. Deze plaats wordt gecompenseerd met de vierde parkeerplaats van het plan. Hiermee wordt voldaan aan de autoparkeereis van het plan.

Fietsparkeereis

Voor fietsparkeren geldt een eis van 5 fietsparkeerplaatsen per woning. Aanvullend geldt een norm van 0,5 per woning voor bezoekers. Het plan zorgt voor een parkeerbehoefte van 66 fietsparkeerplaatsen.

Plan

12 woningen x 5,5 ($5,0 + 0,5$) fpp = 66 fpp

Er is een inpandige berging en voor- en achtertuin aanwezig. Initiatiefnemer geeft aan gebruik te maken van deze ruimtes om de parkeerbehoefte op te lossen. Hiermee wordt voldaan aan de fietsparkeereis.

C. Overige aspecten

Verkeer aantrekkende werking

Er is geen sprake van een onevenredige toename in de verkeersaantrekkende werking.

Bevoorrading

Er is geen sprake van een wijziging in de bevoorrading.

Overige aandachtspunten:

- De te realiseren parkeerplaatsen dienen, net als bij andere ontwikkelingen in het gebied, openbaar toegankelijk te zijn.



DATUM
3 juli 2024

- Bij nieuwe ontwikkelingen kan geen aanspraak gedaan worden op de woningen die in deze berekening gebruikt zijn bij het salderen. Dit zijn de 5.1.2e, 25, 26, 27, 28, 30 en 32 en 5.1.2e en, 16.

Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota 'Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012' in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

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

Gezien de omvang van de planlocatie (< 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. Hierbij blijft de wettelijke meldingsplicht van kracht:

- 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) via 5.1.2e@maastricht.nl op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.

Groen, natuur en landschap

Wet Natuurbescherming soorten

Op basis van de quickscan kan gesteld worden dat er geen verbodsartikelen uit de wet natuurbescherming zullen worden overtreden.

Wet Natuurbescherming Natura 2000 (stikstof)

Op basis van de aangeleverde onderbouwing bestaat er tegen uitvoering geen bezwaar.

Alle belangen tegen elkaar afwegende zijn wij van mening dat de vergunning onder het stellen van voorwaarden/voorschriften verleend kan worden.



DATUM
3 juli 2024

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

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

Toetsing

Indien de aangevraagde aanlegactiviteit in strijd is met de regels die daaromtrent zijn gesteld in het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of het voorbereidingsbesluit dan wel het gestelde in artikel 4.1, derde lid of 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening, dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd, tenzij door toepassing van artikel 2.12 Wabo afgeweken kan worden van bovengenoemde regels.

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



DATUM
3 juli 2024

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

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

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

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

Toetsing

De aangevraagde uitwegactiviteit verzet zich niet tegen de belangen als genoemd in artikel 2.1.5.3, lid 3 van de APV. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'uitweg' onder voorschriften worden verleend.



DATUM
3 juli 2024

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), en

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

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

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (23-0773WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
2. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven. Dit dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (23-0773WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl.
3. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijden ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de volgende bescheiden aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - de omgevingsvergunning;
 - andere toestemmingen;
 - het bouwveiligheidsplan;
 - 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.
6. Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze, overeenkomstig de bepalingen van het bouwbesluit te geschieden; de terzake van toepassing zijnde publicaties van de arbeidsinspectie dienen in acht genomen te worden. Aanwijzingen welke door de toezichthouders / handhavers Vergunnen Wabo van de Gemeente Maastricht (Veiligheid en Leefbaarheid), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven in verband met ernstige hinder, overlast en/of de veiligheid, de verkeers- en brandveiligheid daaronder begrepen, moeten stipt en onverwijld worden opgevolgd.



DATUM
3 juli 2024

7. De aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein openbaar toegankelijk zijn.
8. Bij toekomstige ontwikkelingen kan geen aanspraak gedaan worden op de woningen die in deze berekening gebruikt zijn bij het salderen. Dit zijn de 5.1.2e, 25, 26, 27, 28, 30 en 32 en 5.1.2e en, 16.
9. Milieutechnisch bodem
Op basis van het aangeleverde rapport bodemonderzoek is/wordt geen ernstige bodemverontreiniging aangetoond/verwacht. Ter plaatse van deellocatie III dient na sloop van de woningen ter plaatse nog een feitelijk bodemonderzoek (NEN 5740 en NEN 5707) verricht. Indien onverhoopt toch nog een sterke grondverontreiniging wordt aangetoond dient voorafgaand aan de start van de graafactiviteiten/bouwactiviteiten te worden aangegeven op welke wijze de locatie alsnog geschikt kan worden gemaakt. Hiervoor is vanaf 1 januari 2024 de wet- en regelgeving van de Omgevingswet van toepassing.

In de ruimtelijke onderzoek is de bodemparagraaf niet duidelijk. Hier worden alleen de resultaten van deelgebied I en II beschreven. In het nu opgestelde rapport bodemonderzoek is voor deellocatie III geen feitelijk bodemonderzoek opgenomen. In het rapport staat vermeld dat dit onderzoek (fase 2; NEN 5740 en NEN 5707) alsnog na sloop van de woningen wordt verricht. Als hier onverhoopt een sterke grondverontreiniging wordt aangetoond dient te worden beschreven op welke wijze sanerende maatregelen (overeenkomstig wet- en regelgeving Omgevingswet) worden getroffen om de locatie alsnog geschikt te maken voor de bouw van de nieuwe woningen.
10. Een nulmeting (opname) openbare ruimte dient voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden uitgevoerd worden.
11. Archeologie
De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone C. Dit houdt in dat plangebieden met een oppervlakte van 2.500 m² of meer en waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoek plichtig zijn voor archeologie. Gezien de omvang van de planlocatie (< 2500 m²) en de ligging ten opzichte van de nabije bekende archeologische vindplaatsen (> 50 m afstand) is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden niet noodzakelijk. Hierbij blijft de wettelijke meldingsplicht van kracht:
 - 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) via 5.1.2e@maastricht.nl op de hoogte te stellen van de startdatum van de graafwerkzaamheden om inspectie ter plaatse mogelijk te maken.
12. Toezicht Wabo dient –voor zover het betreft bouwwerken waarvoor omgevingsvergunning is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de omgevingsvergunning– tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
 - a. de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - c. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.



DATUM
3 juli 2024

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.

13. De uitweg mag uitsluitend worden gebruikt als ontsluiting van het in de omgevingsvergunning genoemde perceel.
14. Voor zover deze werkzaamheden op gemeentegrond plaatsvinden, dienen deze verplicht door de gemeente te worden uitgevoerd. Dit ter bescherming van de mogelijk aanwezige ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen). Hiertoe dient u tijdig contact op te nemen met Beheer en Onderhoud van de Gemeente 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e telefonisch bereikbaar onder nummer 5.1.2e.
15. Aan het uitvoeren van de werkzaamheden zijn kosten verbonden. Deze komen voor rekening van de vergunninghouder. Nadere informatie kunt u verkrijgen bij Beheer en Onderhoud van de Gemeente 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e telefonisch bereikbaar onder nummer 5.1.2e 5.1.2e.
16. 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.
17. 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.
18. 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 rooijlijnen 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.

DATUM
3 juli 2024

19. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende bescheiden bij Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:
- Bouwplaatsvoorzieningen (grondkering t.b.v. bouwput en kraanfundatie)
 - Palenplan
 - Akoestische doormetingen palen en paalafwijkingen
 - Wapening funderingsbalken en –poeren
 - Wapening begane grondvloeren
 - Wapening betonkolommen en –wanden
 - Staalconstructies
 - Wapening van de verdiepingsvloeren
 - Prefab gevelelementen
 - Houtconstructies / Dak

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 voornamelijk geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

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



DATUM
3 juli 2024

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), en

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

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

1. U wordt 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 sloopaafval 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, Ankerkade 275, 6222 NL Maastricht, een aanvraag te worden ingediend.



DATUM
3 juli 2024

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(gedeelte) 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.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 3 6 8 9 10 11 12 15 16 17 18 19