



Gemeente Maastricht

Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Omgevingsvergunning

Aanvrager:
3W projects B.V.
t.a.v. de heer M. Peeters
Postbus 5049
6202 WD MAASTRICHT

Locatie: Wilhelminasingel 39, 39A te Maastricht
Omschrijving: De herontwikkeling van de panden tot kantoor

Uw OLOnummer: 6510111
Onze referentie: 21-2277WB
Datum: 1 juni 2022

Aantal bijlagen: 5



DATUM
1 juni 2022

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 handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	6
Voorschriften	8
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	8
Aanbevelingen	9
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	9



DATUM
1 juni 2022

Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 11 november 2021 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van 3W projects B.V.. Het betreft de ruimtelijke onderbouwing t.a.v. de afwijking van het bestemmingsplan aan Wilhelminasingel 39, 39A te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 21-2277WB.

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 8 april 2022 het voornemen kenbaar gemaakt om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 9 april 2022 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerp-besluit.

Binnen de genoemde termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-besluit.

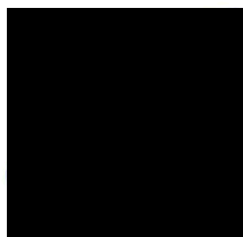
Besluit

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 activiteit wordt verleend:

- 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
1 juni 2022

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
1 juni 2022

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 11 november 2021 ingediend door 3W projects B.V..

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: de herontwikkeling van de panden tot kantoor c.q de afwijking van het bestemmingsplan. Gelet op deze omschrijving wordt vergunning aangevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteit:

- 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 13 januari 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 activiteit is dan ook ontvankelijk en wordt in behandeling genomen;

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

Totstandkomingsprocedure

Deze beschikking is op grond van de "Coördinatieverordening gemeente Maastricht" en het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 november 2021, in combinatie met de omgevingsvergunning met de activiteiten 'bouwen' en 'wijzigen monument' en het m.e.r. beoordelingsbesluit voorbereid conform de procedure als bedoeld in artikel 3.30 lid 2 Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat alle voornoemde besluiten worden voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en als ontwerpbesluit(en) gelijktijdig ter inzage zijn gelegd.

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. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 25 januari 2022 ingestemd met de inhoud van het plan nieuwbouw DSM van 1 november 2021 en daarmee (o.b.v. onderdeel A.1 van het raadsbesluit van 28 juni 2011 (kenmerk 2011-26184)) geen verklaring van geen bedenkingen meer vereist is ingevolge artikel 6.5 lid 3 Bor.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, het raadsbesluit van 28 juni 2011 tot het aanwijzen van categorieën van gevallen en het raadsbesluit van 25 januari 2022 is geen wettelijk advies noodzakelijk.



DATUM
1 juni 2022

Overwegingen

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. Dit is geregeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

Toetsing

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 5.1 van het geldende bestemmingsplan "Centrum", omdat op de bestemming "Cultuur en Ontspanning" geen kantoorfunctie is toegestaan;
De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 5.2.1.a van het geldende bestemmingsplan Centrum, omdat bebouwing alleen is toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven bouwblok;
De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 5.2.1.c van het geldende bestemmingsplan Centrum, omdat de maximale bebouwingshoogte van 12.00 meter overschreden wordt.

Coördineren nieuw bestemmingsplan

Op grond van artikel 3.30, lid 1 van Wro heeft de gemeenteraad van Maastricht de "Coördinatieverordening Gemeente Maastricht" vastgesteld. Op basis van deze verordening kan een omgevingsvergunning tot afwijking van het bestemmingsplan worden vastgesteld in combinatie met een omgevingsvergunning voor andere activiteiten.

Deze omgevingsvergunning wordt gecoördineerd met;

- a. Omgevingsvergunning voor het bouwen ex. artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo en het wijzigen van Rijksmonumenten ex. artikel 2.1 lid 1 sub f Wabo;
- b. M.e.r. –beoordelings- besluit ex. artikel 7.17 lid 1 Wet Milieubeheer.

Voor de omgevingsvergunning met de activiteiten Bouw en Wijziging Monument zie dossier VTH21-2279WB.

Alle belangen tegen elkaar afwegende zijn wij van mening dat de vergunning verleend kan worden om navolgende redenen;

- Middels een anterieure overeenkomst is het kostenverhaal en het verhaal van eventuele planschade geregeld met de initiatiefnemer;
- De ontwikkeling betreft de realisatie van een kantoorgebouw op de plek waar voorheen een bioscoop, kantoor en horeca gevestigd zat. In totaal wordt 8346 m2 bvo aan kantoorruimte (zonder balie) gerealiseerd.
Nota Parkeernormen 2021
De locatie valt binnen zone 1 "Dynamisch gebied" waarbij voor de functie "kantoor zonder baliefunctie" een autoparkeernorm wordt gehanteerd van 0,6 parkeerplaats per 100 m2 bvo. De parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling bedraagt daarmee 50 parkeerplaatsen. Deze parkeervraag wordt op eigen terrein opgevangen door 86 parkeerplaatsen in de parkeerkelder. Dit houdt in dat ruim voldaan wordt aan de (minimale) parkeernorm;
Op de begane grond is een inpandige fietsenstalling aanwezig voor 150 fietsen en buiten is er plek voorzien voor 10 scooters.
Het plan voldoet daarmee aan de eisen als aangegeven in het Facetbestemmingsplan Parkeren.
- Stedenbouw;
 - ruimtelijk goed ingepast bouwplan: er is duidelijk sprake van een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de bestaande situatie;
 - de goothoogte van het kantoor, met uitzondering van de dakopbouw, blijft onder dat van het bestaande monument en is ook minder dan de in het bestemmingsplan aangegeven



DATUM
1 juni 2022

toegestane hoogte van 12 meter;

- aan de zijde van de Antoon Lipkensstraat wordt een dakopbouw gerealiseerd in verband met de technische installaties.

De opbouw is ongeveer 4 meter hoog en ligt ongeveer 4 meter achter de voorgevel aan de Antoon Lipkensstraat en blijft daarmee binnen een aannemelijke kapprojectie;

- de plek in de stad rechtvaardigt een functiewijziging naar kantoren.

De ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gaat erop vooruit evenals de woonkwaliteit. Derden worden niet geschaad in hun belang;

- De installaties voldoen, ook qua geluid, aan de voorschriften als vastgelegd in het activiteitenbesluit;
- Voor het overige zijn alle relevante belangen onderzocht en overwogen in de ruimtelijke onderbouwing die onlosmakelijk onderdeel is van- en als bijlage bijgesloten is- bij dit besluit.

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



DATUM
1 juni 2022

Voorschriften

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

1. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. Dit dient u minimaal drie werkdagen vóór de start van de werkzaamheden door te geven. U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (21-2277WB) 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 (21-2277WB) 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. De gemeente en de ontwikkelaar hebben een ontwerp voor de openbare ruimte aangrenzend aan het project uitgewerkt. Dit heeft geen invloed op de aangevraagde uitbreiding van de parkeergarage en trappartij aan de hoek Wilhelminasingel/Sint Maartenslaan.
6. Vanwege de kantine op de begane grond, valt het plan, ingevolge het Activiteitenbesluit, onder een type B inrichting. Voor de ingebruikname van het pand dient een milieumelding (Abm) bij de RUD ingediend te worden.



DATUM
1 juni 2022

Aanbevelingen

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