



> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT



BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

DATUM
11 mei 2015

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR



DOORKIESNUMMER



E-MAILADRES



FAXNUMMER
043 350 --

ONZE REFERENTIE
14-0970WB
14-0950WBW
UW REFERENTIE

ONDERWERP: Begeleidende brief bij ontwerpbesluit omgevingsvergunning

VERZONDEN:

18 MEI 2015

Beste



U heeft op 03 juli 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een Bed & Breakfast met meer dan 2 kamers. De aanvraag heeft betrekking op de locatie Bodemsweg 3A01 en 3A02. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 14-0970WB. In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag wij voornemens zijn te nemen.

omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften en aanbevelingen verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Voorschriften

In het hoofdstuk **Voorschriften** sommen wij de voorschriften op die verbonden zijn aan deze omgevingsvergunning. Deze voorschriften hebben betrekking op bouw in het algemeen en de omgang met monumenten specifiek. U dient zich aan deze voorschriften te houden.

Met name de voorschriften die betrekking hebben op brandveiligheid (gecertificeerde brandmeldinstallatie en ontruimtingsinstallatie) en de voorschriften die de monumentale waarden beschermen zijn bij dit besluit cruciaal.



Doorgeven start en ingebruikname van het bouwwerk

In de voorschriften staat ook vermeld dat u de toezichthouder op de hoogte moet stellen van de start en het in gebruik nemen van het bouwwerk.

Dit kan door een mail te sturen onder vermelding van: de startdatum of datum ingebruikname van het bouwwerk, registratienummer (14-0970WB) en het adres van de werkzaamheden, naar centraalpunt@maastricht.nl.

Aanbevelingen

Tot slot vragen wij u de aanbevelingen, beschreven in het hoofdstuk **Aanbevelingen**, in acht te nemen.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u er op wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning. U kunt hierbij denken aan regels over aflopend water, beplanting bij de erfgrans, privacymaatregelen.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning mogelijk nog andere toestemmingen en / of voorzieningen nodig. Zonder deze toestemmingen en / of voorzieningen is realisatie van uw project wellicht niet mogelijk.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u apart een gespecificeerde nota.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op onze website (www.maastricht.nl/bekendmakingen) d.d. 15 mei 2015 onder mededeling dat de aanvraag en het ontwerpbesluit ter inzage liggen met ingang van 16 mei 2015 gedurende 6 weken.



Nadere informatie

Informatie over het besluit is te verkrijgen bij [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

[REDACTED]
h Wabo

Bijlagen
- Beschikking



Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Omgevingsvergunning



Bodemsweg 3A01 en 3A02
het realiseren van een Bed & Breakfast met meer dan 2
kamers

14-0970WB, 15-5-2015

Aantal bijlagen: 12



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/Verklaring van geen bedenkingen	5
Zienswijze	6
Adviezen/Verklaring van geen bedenkingen	6
Overwegingen	7
{ Bouwen	7
Afwijken bestemmingsplan	8
Beschermd monument	9
Brandveilig gebruik	9
Voorschriften	10
Bouwen	10
Aanbevelingen	12
Bouwen en afwijken bestemmingsplan	12



Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 03 juli 2014 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED]. Het betreft het realiseren van een Bed & Breakfast met meer dan 2 kamers aan Bodemsweg 3A01 en 3A02 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 14-0970WB.

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 26-2-2015 het voornemen kenbaar gemaakt om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 16-3-2015 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 de vergunning.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

[REDACTED]
Wabo



Beroep

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 8:1 juncto 7:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) binnen zes weken ingaande op de dag na de dag waarop dit besluit is bekendgemaakt c.q. is verzonden of uitgereikt, schriftelijk beroep instellen tegen dit besluit.

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.



Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 03 juli 2014 ingediend door [REDACTED]

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het realiseren van een Bed & Breakfast met meer dan 2 kamers. Gelet op deze omschrijving wordt vergunning aangevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het brandveilig gebruiken of in gebruik nemen van een bouwwerk als bedoeld in de Wabo
- het wijzigen van een beschermd rijksmonument
- het afwijken van het bestemmingsplan door middel van een projectafwijkingsbesluit

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 ontbrak. 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 21 augustus 2014. 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.

Totstandkomingsprocedure

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo. Gelet hierop hebben wij conform artikel 3.8 Wabo van de aanvraag kennis gegeven op onze website (www.maastricht.nl/bekendmakingen).

Adviezen/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.



Zienswijze

Het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 16-3-2015 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.

Adviezen/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.

De aanvraag betreft geen activiteit als bedoeld in artikel 6.4, eerste lid, onder a van het Bor zodat een advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed niet noodzakelijk is.

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wordt in bij wet of algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën van gevallen een omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

In het onderhavige geval is op grond van het bepaalde in paragraaf 6.2 Besluit omgevingsrecht dan wel de Natuurbeschermingswet en/of Flora- en Faunawet geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.



Overwegingen

{ Bouwen

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

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

Toetsing

Bouwbesluit

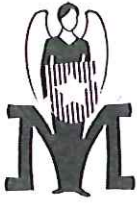
De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het gestelde in het Bouwbesluit. Uit deze toets is gebleken, dat de aanvraag voldoet aan de daarin gestelde eisen.

Bouwverordening

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

Bestemmingsplan

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het bestemmingsplan Terraspark/Amyerveld. 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 Afwijken bestemmingsplan uit deze omgevingsvergunning.



Redelijke eisen van welstand

Aangezien de aangevraagde bouwactiviteit uitsluitend betrekking heeft op een inpassende wijziging zijn de welstandscriteria en daarmee de welstandstoets niet van toepassing.

Tunnelveiligheid

Dit aspect is in dit geval niet van toepassing.

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

Afwijken bestemmingsplan

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 het gestelde in het geldende bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld. Volgens artikel 13 (Wonen) van dit bestemmingsplan is het gebruik gronden met de bestemming wonen bestemd voor de huisvesting van personen in eengezinshuizen. Dit betekent dat de gevraagde horeca activiteit in strijd is met art. 13 lid 1 van het vigerende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kent geen mogelijkheden van deze voorschriften af te wijken, zodat toepassing van artikel 2.12 lid 1, aanhef, onder a, onder 1^o niet mogelijk is. Afwijking van het bestemmingsplan is ook niet mogelijk met artikel 2.12 lid 1, aanhef, onder a, onder 2^o, omdat een dergelijke afwijking niet benoemd is in artikel 4 bijlage II Bor.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef, onder a, onder 3^o 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.

Uit de voor deze aanvraag opgestelde ruimtelijke onderbouwing, welke als een van de bijlagen bij dit besluit is bijgevoegd, blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn om de vergunning te verlenen. Wij zijn dan ook van mening dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In dit geval kan - gelet op de bovenstaande motivering - de omgevingsvergunning voor de gevraagde activiteit worden verleend.



Beschermd monument

De aanvraag heeft betrekking op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument als bedoeld in artikel 1.1, lid 1 van de Wabo of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument als hiervoor bedoeld op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Dit is geregeld in artikel 2.1, lid 1, sub f van de Wabo.

Toetsing

Op grond van het bepaalde in artikel 2.15 van de Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet, daarbij rekening houdend met het gebruik van het monument.

De aanvraag is niet voor advies voorgelegd aan de Welstands- /Monumentencommissie omdat de gevraagde bouwactiviteit uitsluitend betrekking heeft op een inpassende wijziging waarbij geen sprake is van aantasting van monumentale waarden.

Beoordeling Cultureel erfgoed:

Gelet op het voorgaande kan de gevraagde omgevingsvergunning (onder voorwaarden) worden verleend.

Brandveilig gebruik

De aanvraag heeft betrekking op het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid, in artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), aangewezen categorieën gevallen. Dit is geregeld in artikel 2.1, lid 1, sub d van de Wabo.

In dit geval gaat de aanvraag over:

- het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen.

Toetsing

Op grond van het bepaalde in artikel 2.13 van de Wabo dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd indien de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk niet voldoende verzekerd is.

Voor de beoordeling van de vraag of de hiervoor bedoelde brandveiligheid voldoende verzekerd is, is getoetst aan het gestelde in het Bouwbesluit 2012.

De aanvraag voldoet, onder voorwaarden, aan het gestelde in het Bouwbesluit 2012, zodat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit onder voorwaarden kan worden verleend. Deze voorwaarden staan genoemd onder de "voorschriften" welke aan dit besluit zijn toegevoegd.



Voorschriften

Bouwen

1. Het onderhavige pand betreft een "logiesfunctie in een logiesgebouw" met een deel van het gebruiksoppervlak gelegen op meer dan 1,5 meter boven meetniveau.
Het pand moet derhalve worden voorzien van een gecertificeerde Brandmeldinstallatie met volledige bewaking en doormelding volgens NEN 2535 inclusief ontruimingsinstallatie volgens NEN 2575. Certificering dient te geschieden volgens art. 6.20 lid 6 van het bouwbesluit 2012.
2. Ter nadere goedkeuring dienen bij team Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) installatietekeningen van de aan te brengen brandveiligheidsinstallaties in tweevoud te worden ingediend. Deze bescheiden dienen tenminste drie weken voor uitvoering van de desbetreffende onderdelen te worden ingediend. Met het aanbrengen van deze installaties mag niet worden begonnen vooraleer de genoemde bescheiden door of namens ons college zijn goedgekeurd. De met betrekking tot de hierboven genoemde onderdelen vermelde gegevens op de bij deze omgevingsvergunning behorende gewaarmerkte tekeningen zijn niet in deze vergunning begrepen.
3. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de start van de werkzaamheden door te geven. De aanvang van de werkzaamheden dient u minimaal twee dagen 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 (14-0970WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar: centraalpunt@maastricht.nl

De volgende (onderdelen van) bouwwerkzaamheden dienen vooraf gemeld te worden:

Het bouwtoezicht 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 van:

- a. De aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
4. Vanuit de regelgeving bent u verplicht de datum van ingebruikname van het bouwwerk door te geven.

De ingebruikname van het bouwwerk dient u uiterlijk vijf werkdagen vóór het gebruik nemen van het bouwwerk door te geven.

U kunt aan deze verplichting voldoen door een mail te sturen onder vermelding van de datum ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (14-0970WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar centraalpunt@maastricht.nl.



5. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het totale bouwproces. Indien de verantwoordelijkheid naar bijvoorbeeld de (hoofd)aannemer op de bouw is gemandateerd dient voorafgaand aan de uitvoering schriftelijk (en met wederzijdse akkoordverklaring) bij de gemeente te worden gemeld.
6. 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.
7. Er mogen geen wijzigingen aan bestaand monumentaal casco plaatsvinden in afwijking van deze vergunning zonder de daartoe benodigde omgevingsvergunning voor de activiteit:
 - a. Bouwen van een bouwwerk;
 - b. Het herstellen/veranderen van een rijksmonument;
 - c. Het slopen van een rijksmonument.



Aanbevelingen

Bouwen en afwijken bestemmingsplan

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, onaangetaast 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. Voor de vereiste activiteit brandveilig gebruik (melding) dient ruimschoots voor de ingebruikname van de inrichting contact te worden opgenomen met het team Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid).
4. 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 het team Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) worden ingediend.
5. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33, lid 2, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken, indien gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.