



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

Stichting Koraal Groep

t.a.v. [REDACTED]

Postbus 5109

6130 PC SITTARD

BEZOEKADRES

Mosae Forum 10

6211 DW Maastricht

POSTADRES

Postbus 1992

6201 BZ Maastricht

DATUM

13 maart 2015

BIJLAGEN

1

BEHANDELD DOOR

[REDACTED]

DOORKIESNUMMER

[REDACTED]

ONZE REFERENTIE

14-1119WB

14-1096WBW

UW REFERENTIE

E-MAILADRES

[REDACTED]

FAXNUMMER

043 350 --

ONDERWERP:

Begeleidende brief bij omgevingsvergunning

VERZONDEN:

Beste heer [REDACTED]

U heeft op 28 juli 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 2 V&V woningen (blok 10 + 11, fase 3B). De aanvraag heeft betrekking op de locatie Maasvelderweg 1. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 14-1119WB. In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Verlenen 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.



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 (14-1119WB) 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 erfgrens, 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).

Inwerkingtreding

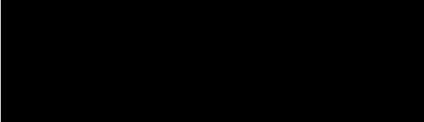
Let op: deze vergunning treedt pas in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken tenzij er tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Rechtbank. In dat geval treedt de vergunning pas in werking nadat dit verzoek door de rechtbank is afgewezen. Tot die tijd mag u **geen** gebruik maken van deze vergunning

Nadere informatie

Informatie over het besluit is te verkrijgen bij 

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,


Medewerker Vergunnen Wabo

Bijlagen

- Beschikking



Gemeente Maastricht

Verzonden: 13 MAART 2015

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Omgevingsvergunning

Stichting Koraal Groep
Maasvelderweg 1
Het realiseren van 2 V&V woningen.
(blok 10 + 11, fase 3B)

14-1119WB, 13-03-2015

Aantal bijlagen: 31



Inhoudsopgave

Besluit	3
Aanvraag	3
Besluit	3
Beroep	4
Procedure Omgevingsvergunning	5
Gegevens aanvrager	5
Projectbeschrijving	5
Ontvankelijkheid en opschorting procedure	5
Totstandkomingsprocedure	5
Zienswijze	5
Adviezen/Verklaring van geen bedenkingen	5
Overwegingen	7
Bouwen	7
Afwijken bestemmingsplan	8
Vellen houtopstand	9
Voorschriften	10
Bouwen	10
Vellen houtopstand	12
Aanbevelingen	13
Bouwen	13

Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 28 juli 2014 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Stichting Koraal Groep. Het betreft het realiseren van 2 V&V woningen (blok 10 + 11, fase 3B) aan Maasvelderweg 1 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 14-1119WB.

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 02-01-2015 het voornemen kenbaar gemaakt om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 05-01-2015 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerp-besluit.

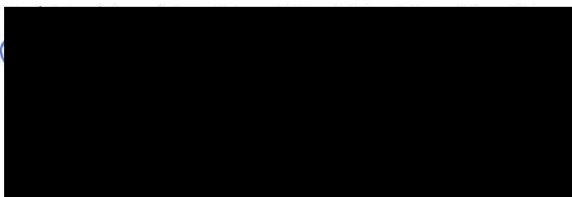
Binnen de genoemde termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-besluit.

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,





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 28 juli 2014 ingediend door Architecten aan de Maas namens Stichting Koraal Groep.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het realiseren van 2 V&V woningen (blok 10 + 11, fase 3B). Gelet op deze omschrijving wordt vergunning aangevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het kappen van een boom/bomen
- het afwijken van het bestemmingsplan door middel van een projectafwijakingsbesluit

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.

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).

Zienswijze

Het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 05-01-2015 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 wettelijk advies noodzakelijk. Wij hebben de aanvraag ter advisering gezonden aan:

- Welstands- en monumentencommissie; Wij hebben het advies van de Welstands- en monumentencommissie ontvangen.



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 Maastricht Zuidoost. 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

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 30 september 2014 heeft de commissie als volgt geadviseerd:

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "Welstand transparant" van de gemeente Maastricht van mei 2004, is gelegen binnen het gebied 6.1, Heugem en omgeving en behoort tot het bebouwingstype T3, Instituut.

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

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de architect dhr. J. Soons en uitvoerig met hem besproken.

Het voorstel voor het realiseren van 2 woningen (blok 10 +11) voldoet aan redelijke eisen van welstand.



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 Maastricht Zuidoost omdat de ontwikkeling van de twee woongebouwen niet passen binnen de op de pankaart opgenomen bouwvlakken.

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.

Medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan, door middel van een projectafwijkingsbesluit, wordt mogelijk geacht omdat:

De aanvraag past binnen de reeds in 2010 ingezette en stedenbouwkundige geaccordeerde totale herstructurering van het Maasveld-complex. Fase 1 (vijf woongebouwen aan de noordoostzijde) is reeds gereed fase 2 (vier woongebouwen in het zuidelijke deel) is nog in uitvoering. Nu is fase 3B aan de orde, dit betreft de realisatie van twee woongebouwen in het noordelijke deel van het gebied van de instelling Maasveld. Door de volledige herstructurering zal na voltooiing een gebied zijn gerealiseerd met een heldere stedenbouwkundige opzet en samenhang. Door de herstructurering zal het gebied van Maasveld de gewenste, sterkere inbedding in zijn omgeving krijgen dan in de huidige situatie het geval is. Het gebied zal een relatie aangaan met zowel de aangrenzende woonstraten (de Maasvelderweg en de Krokusbeemd) als met het aan de zuidzijde gelegen groene gebied.

De voorziene ontwikkeling van fase 3b past binnen de ter plaatse geldende bestemming 'Maatschappelijk', de ontwikkeling van de twee woongebouwen past echter niet binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken, die strak om de bestaande (te slopen) bebouwing ter plaatse is gelegd. De gemeente is bereid deze strijdigheid met het bestemmingsplan weg te nemen, waarbij gekozen is voor een projectafwijkingsbesluit, ten behoeve hiervan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin beleidmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten aanzien van de ontwikkeling zijn verwoord, afgewogen en akkoord bevonden.

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



Vellen houtopstand

De aanvraag heeft betrekking op het (doen) vellen van een houtopstand (kappen van bomen) als bedoeld in artikel 2.2, lid 1 onder g van de Wabo juncto artikel 2, lid 1 van de Bomenverordening Maastricht 2000 (bomenverordening).

Op grond van artikel 5 van de bomenverordening kan de gevraagde omgevingsvergunning worden geweigerd in het belang van onder meer:

- natuur- en milieuwaarden;
- landschappelijke waarden;
- cultuurhistorische waarden;
- waarden van stads- en dorpschoon;
- waarden voor recreatie en leefbaarheid;
- de specifieke boomwaarde.

Toetsing

De aangevraagde kapactiviteit verzet zich niet tegen de waarden als genoemd in artikel 5 bomenverordening omdat de betreffende bomen niet gehandhaafd kunnen blijven in verband met de nieuwbouw van de 2 woongebouwen. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning voor het aspect 'vellen' onder voorschriften worden verleend.



Voorschriften

Bouwen

1. 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 (14-1119WB) 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;
- b. De aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- c. De aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.

Het bouwtoezicht dient tenminste drie werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

2. 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 ingebruik 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 (14-1119WB) en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden naar centraalpunt@maastricht.nl.

3. 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.



4. 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.
5. 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 rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.
6. Ter nadere goedkeuring dienen navolgende bescheiden bij team Vergunnen Wabo (Veiligheid en Leefbaarheid) te worden ingediend:
 - het funderingsplan voor het bouwwerk (drievoud)
 - berekening (tweevoud) en tekeningen (drievoud) m.b.t. de draagconstructies
 - een bouwveiligheidsplan

Deze bescheiden dienen 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 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.



Vellen houtopstand

1. De omgevingsvergunning voor het kappen vervalt indien daarvan niet binnen maximaal 1 jaar na het onherroepelijk worden van deze vergunning volledig gebruik is gemaakt.
2. In het eerstvolgende plantseizoen na het gereed komen van de nieuwe woongebouwen dient een herplant te worden uitgevoerd. Aan deze herplantplicht is voldaan indien er 9 bomen naar keuze op eigen terrein worden geplant.
3. Op de kaplocatie moeten, voor zover van toepassing, de volgende gegevens aanwezig zijn en op verzoek van de daartoe aangewezen toezichthouder of (buitengewoon) opsporingsambtenaar ter inzage worden gegeven:
 - de omgevingsvergunning voor het kappen;
 - andere toestemmingen.
4. De kapwerkzaamheden mogen niet leiden tot onevenredige hinder (geluid-/stofoverlast) voor de omgeving.
5. Van de omgevingsvergunning voor het kappen van bomen mag alleen gebruik worden gemaakt indien de Flora- en Faunawet wordt gerespecteerd. Op basis van de Flora- en Faunawet mogen beschermde inheemse diersoorten (zoals vogels en vleermuizen), hun nesten, rustplaatsen en eieren niet worden verstoord of beschadigd. Dit betekent dat er niet gekapt mag worden als het kappen b.v. broedende vogels, hun nesten of broedsels verstoort. Bij voorkeur dient er derhalve niet gekapt te worden tussen 15 maart en 15 juli.



Aanbevelingen

Bouwen

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. Voor de vereiste activiteit brandveilig gebruik (vergunning) dient ruimschoots voor de ingebruikname van de inrichting de vereiste vergunning aangevraagd te worden.
3. 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.
4. Er mag geen openbaar terrein in gebruik worden genomen (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.) zonder daartoe toestemming te hebben verkregen. Hiertoe dient contact opgenomen te worden met het team Vergunnen Openbare Ruimte (Veiligheid en Leefbaarheid), telefoon 14 043.
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.