



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Michel Rompelberg bouwadvies  
t.a.v. de heer M.H.M.J. Rompelberg  
De Valk 3  
6301 HR VALKENBURG

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

DATUM  
21 juni 2021

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR  
J. Rulkens

DOORKIESNUMMER  
043 3504488

ONZE REFERENTIE  
21-0842WB

E-MAILADRES  
jean.rulkens@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 3504448

Uw OLO-nummer  
6000817

ONDERWERP:  
Verzoek aanvullende gegevens, advies verkeer, ruimte en wonen en procedure

VERZONDEN:  
22 JUNI 2021

Beste heer Rompelberg,

Op 14 april 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de locatie Scharnerweg 66 - 68 te Maastricht ontvangen. Uw aanvraag is geregistreerd onder referentienummer 21-0842WB. De aanvraag gaat over het slopen van de bestaande bouwmasa en het bouwen van 65 woningen met parkeerkelder en omvat de volgende activiteiten:

- het slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder g en/of onder h 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)
- een ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming (artikel 2.27. Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

### Waarom ontvangt u deze brief?

Wij hebben geconstateerd dat de verstrekte gegevens onvoldoende zijn om uw aanvraag in behandeling te nemen. Om uw aanvraag in behandeling te kunnen nemen moet u de volgende noodzakelijke gegevens aanleveren:

1. Voorgescreven en volledig formulieren activiteiten "handelen in strijd met regels RO", "uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde", "slopen", "ontheffing Wet Natuurbescherming";
2. Peilniveau onderkant parkeergarage;
3. Tekeningen met maatvoering bestaande en nieuwe bouwmasa;
4. Anterieure overeenkomst vanwege vereiste postzegelbestemmingsplan;
5. Ruimtelijke onderbouwing incl. externe veiligheid en luchtkwaliteit;
6. Digitale ondergrond van architect (in dgn / dwg / dxf) bij grootschalig project of bouwen 'in het veld'. Ondergrond dient voorzien te zijn van coördinaataanduiding (X/Y of R/D) of een herkenbaar planologische aanduiding;
7. Aanvraag hogere-grenswaarde wegverkeerslawaaï;
8. Akoestisch onderzoek geluidbelasting wegverkeerslawaaï;
9. Akoestisch onderzoek gevelwering (binnenniveau 33 dB);
10. Akoestisch gunstige indeling appartementen/woningen;
11. Aantonen dat plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;



DATUM  
21 juni 2021

12. Bodemonderzoek (milieuhygiënisch), conform NEN 5725, 5740 en 5707 rekening houdend met de diepte van de vereiste ontgraving;
13. Archeologisch onderzoek conform programma van eisen gemeente Maastricht;
14. Ecologische quickscan soortbescherming en berekening stikstofdepositie;

Bij de beoordeling van de aanvraag is geconstateerd, dat de activiteit(en) "handelen in strijd met regels RO", "uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde", "slopen", "ontheffing Wet Natuurbescherming"; onderdeel uitmaken van uw project en dat zij onlosmakelijk zijn verbonden met de bovengenoemde activiteiten. Deze activiteit(en) moet(en) daarom onderdeel uitmaken van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning, hetgeen nu nog niet/onvoldoende het geval is. Wij verzoeken u deze activiteit(en) alsnog in uw aanvraag op te nemen en de daarvoor vereiste gegevens in te dienen.

De hiervoor genoemde aanvullende gegevens zijn de meest voorkomende. Naar aanleiding van de genoemde gegevens kunnen aanvullende gegevens noodzakelijk zijn. De lijst met vereiste aanvullende gegevens kan lopende de procedure mogelijk uitgebreid worden.

Alle gevraagde gegevens moeten volledig en **gelijktijdig binnen 7 dagen** na verzenden van deze brief door ons ontvangen zijn. Indien wij de gevraagde gegevens niet binnen die termijn ontvangen dan kunnen wij helaas uw aanvraag niet in behandeling nemen. Dit op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

#### **Advies ruimte**

In het plan wordt een tweetal bouwmassa's voorgesteld.

Aan de zijde van de Scharnerweg is een bouwblok ontworpen van 5 bouwlagen, waarvan de 2 bovenste lagen in een soort "kap" zijn gelegen. Het bouwblok is dieper dan de overige panden aan de Scharnerweg en de appartementen in het blok zijn zowel aan de zijde van de Scharnerweg als aan de achterzijde gesitueerd.

Op het binnengebied is een bouwblok ontworpen met een hoogte van 2 bouwlagen met appartementen welke rug aan rug zijn gelegen. Aan de ene zijde zijn zij gericht op een nieuwe binnenhof, aan de andere zijde liggen zij direct aan achtertuinen.

Onder de beide blokken is een parkeerkelder gesitueerd en op de binnenhof is een groene hof met bomen gedacht.

Stedenbouwkundig is het plan niet akkoord vanwege de wijze waarop de bouwblokken zijn ontworpen en ingedeeld.

Het bouwblok aan de Scharnerweg is te massaal in relatie tot de directe omgeving. Het blok past op deze wijze niet in het straatbeeld vanwege de hoogte in combinatie met de diepte. Ook voor de omwonenden is dit blok van invloed op privacy en bezonning. Een hoogte van 3 lagen met kap en een gangbare diepte is hier passend.

Het blok op het binnengebied wijkt qua massa nauwelijks af van de huidige bebouwing. Echter de oriëntatie van de appartementen naar de bestaand achtertuinen en de kort afstand tot de erfgrans is niet wenselijk. Voor omwonenden is dit blok van invloed op de privacy. Hier kan gedacht worden aan appartementen of patiowoningen welke georiënteerd zijn op de hof, de vorm van deze bebouwing op de binnenhof kan nader worden onderzocht.

Het parkeren in de kelder en de groene binnenhof zijn wel wenselijke ontwikkelingen. Een kwalitatieve hof is een voorwaarde om woningen of appartementen te kunnen ontsluiten vanaf het binnengebied. ("wonen achter wonen")



DATUM  
21 juni 2021

### Advies wonen

De panden 66-68 liggen in het stedelijk woonmilieu Wittevrouwenveld. De uitbreidingsopgave voor wonen moet primair in het stedelijk gebied van de stad worden ingevuld. Starters en kenniswerkers geven de voorkeur aan huisvesting in een stedelijk woonmilieu nabij diverse voorzieningen. Alle 65 appartementen zullen worden gerealiseerd met een betaalbare huurprijs van maximaal € 752. Daarmee past de aanvraag, een toevoeging van 62 woningen, zowel in het lokale als in het regionale beleid: geen compensatieplicht. De bruto gebruiksoppervlak per woning bedraagt ongeveer 45 m<sup>2</sup>.

De aanvraag voldoet aan de passendheid gewenste woningtypen van de woonprogrammering in het gebiedsprofiel stedelijk gebied. Selectief verdichten op vrijkomende terreinen om de potentiële bevolkingsgroei op te vangen en te voldoen aan de woningbehoefte van bestaande en nieuwe bewoners. Naast de doelgroep starters en kenniswerkers is het wenselijk om te onderzoeken naar de mogelijkheden voor een combinatie van wonen en zorg.

In de wijk Wittevrouwenveld zal binnen een termijn van 10 jaar een tekort ontstaan van rond de 150 zorggeschikte woningen.

Dat beeld is voor Scharn, waar de locatie vlak tegen aan ligt, nog nijpender. Daar zal het tekort uitkomen op rond de 180 woningen.

De opgave is dat woningtype ook in het betaalbare segment (maximum € 752) te realiseren.

Hieronder volgt de definitie van wat wij als regio Maastricht en Heuvelland onder een zorggeschikte woning verstaan;

Zorggeschikte woningen.

Zorgwoningen zijn geschikt voor zorgbehoevenden die:

- langdurig zorg ontvangen vanuit de Zorgverzekeringswet (bijv. wijkverpleging) of
- inwoners zijn met een WLZ-indicatie met verblijf (Wet Langdurige Zorg), maar waarbij verzilvering plaatsvindt middels een volledig of modulair (zorg)pakket thuis of
- inwoners zijn met een Wmo-indicatie (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) Beschermd wonen.

Om de doelgroepen a en deels ook b nu zelfstandig te laten wonen, in plaats van voorheen in een intramurale setting, dient aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan:

- "Fysieke" eisen (naast de bepalingen over levensloopgeschiktheid die `standaard zijn opgenomen in het Bouwbesluit) aan de woning voor ouderen:
- sprake is van clustering van bij voorkeur 5 eenheden of meer;
- in beginsel betreft een huursituatie (in specifieke omstandigheden is koop ook mogelijk);
- de woning is rolstoel toe- en doorgankelijk.
- "Zorggarantie": Zorgaanbieders moeten bereid worden gevonden om oproepbaar/in nabijheid te zijn voor 24/7 (on)planbare zorg. De zorglevering/-garantie moet bij aanvraag van een initiatief contractueel zijn vastgelegd.

Voor doelgroep c (inwoners met een Wmo-indicatie Beschermd Wonen) gelden veelal geen fysieke eisen voor de woning.

Belangrijk is met name dat de woningen voor deze doelgroep goedkoop zijn. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan is het niet nodig om te compenseren conform Beleidsafspraken VI in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Borging dat zorgwoningen daadwerkelijk bewoond zijn en blijven voor de hiervoor beschreven doelgroep zal als volgt geschieden:

- Bij een nieuw initiatief in een pand dat voorheen geen woonbestemming had of bij nieuwbouw wordt de bestemming van het pand maatschappelijke doeleinden. In de regels wordt vervolgens opgenomen dat het een zorgwoning betreft.
- Bij het splitsen van een bestaande woning kan de bestemming wonen gehandhaafd blijven, maar zal in de splitsingsakte worden opgenomen dat de toegevoegde eenheden zorgwoningen zijn.
- Het gebruik conform de bestemming maatschappelijke doeleinden zal via steekproeven



DATUM  
21 juni 2021

worden gecontroleerd.

Zowel op het naleven van de voorschriften in de vergunning als het gebruik conform de bestemming "maatschappelijke doeleinden" zal via steekproef gehandhaafd worden.

**C. Voorlopig Woonadvies:**

1. Besluitvorming aanvraag omgevingsvergunning aanhouden;
2. Er is genoeg reden om, zeker gelet op het grote aantal van 65 woningen, om als onderdeel van dit bouwplan serieus naar een mogelijke combinatie van wonen en zorg te laten kijken;
3. Het Sociaal Domein hierbij betrekken;
4. De aanvraag mogelijk aan te passen met het onderdeel wonen met zorg.

**Advies verkeer**

Toetsing facetbestemmingsplan Parkeren.

Het plan gaat uit van 65 woningen van circa 45 m<sup>2</sup> in zone B. Hierdoor ontstaat een parkeerbehoefte van  $65 \times 0,6 = 39$  parkeerplaatsen.

In het bouwplan is een parkeerkelder opgenomen welke een capaciteit heeft van 44 parkeerplaatsen voor auto's.

Daar de parkeerbehoefte volledig wordt ingevuld met de aanwezige parkeercapaciteit is er geen strijd met het facetbestemmingsplan Parkeren.

De inrit van de parkeergarage moet nog beoordeeld worden.

**Opschorting beslistermijn**

Graag wijzen wij u erop dat de termijn voor het afhandelen van uw aanvraag onderbroken wordt vanaf de dag van verzenden van deze brief. Deze beslistermijn gaat weer lopen op de dag waarop alle gevraagde gegevens door ons zijn ontvangen. Dit op grond van het bepaalde in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht.

**Legeskosten**

Vanaf het moment dat een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, zijn legeskosten verschuldigd. De aanvrager ontvangt daarvoor, op een later moment, een aparte rekening.

**Procedure**

Vanwege de grotere bouwmassa t.o.v. de bestaande toestand, alsmede het strijdige gebruik, alsmede de parkeerkelder die niet is toegestaan, is op uw vergunningsaanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Voor deze procedure geldt een beslistermijn van zes maanden, gerekend vanaf de datum van ontvangst van uw aanvraag. De beslistermijn kan eventueel met een termijn van zes weken worden verlengd. U wordt daarvan tijdig op de hoogte gesteld.

**Nadere informatie**

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer J. Rulkens, email [jean.rulkens@maastricht.nl](mailto:jean.rulkens@maastricht.nl) of telefoonnummer 043 3504488.

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

J. Rulkens  
Medewerker Vergunnen Wabo