



Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van  
Maastricht

# **Omgevingsvergunning fase 1**

M. Maes

Stationsstraat 1-3/Stationsplein 1ABC/Spoorweglaan  
1BC, het realiseren van een budgethotel

12-0739WB, 21-3-2014

Aantal bijlagen: 19



## Inhoudsopgave

Besluit .....	3
Aanvraag .....	3
Besluit .....	3
Beroep .....	4
Procedure Omgevingsvergunning .....	5
Gegevens aanvrager .....	5
Projectbeschrijving .....	5
Bevoegd gezag .....	5
Ontvankelijkheid en opschorting procedure .....	5
Totstandkomingsprocedure .....	5
Zienswijze .....	6
Adviezen/Verklaring van geen bedenkingen .....	6
Overwegingen .....	6
Bouwen .....	6
Afwijken bestemmingsplan .....	7
Voorschriften .....	9
Bouwen .....	9
Aanbevelingen .....	9
Bouwen .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
Afwijken bestemmingsplan .....	9



## **Besluit**

### **Aanvraag**

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 16 mei 2012 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van M. Maes. Het betreft het realiseren van een budgethotel aan Stationsstraat 1-3/Stationsplein 1ABC te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 12-0739WB.

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 20 december 2013 het voornemen kenbaar gemaakt om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 23 december 2013 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit besluit.

Binnen de genoemde termijn is een zienswijze ingediend door dhr. M. v. Well. De zienswijze van dhr. v. Well is ongegrond bevonden, zie bijlage 1, en heeft geen aanleiding gegeven het ontwerp-besluit te herzien. Het definitieve besluit is daarom 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,

R.M. Kohl  
1ste medewerker Vergunnen 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 16 mei 2012 ingediend door dhr. M. Maes.

### **Projectbeschrijving**

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het realiseren van een budgethotel in de panden Stationsstraat 1-3/Stationsplein 1ABC/ Spoorweglaan 1BC. Gelet op deze omschrijving wordt vergunning aangevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteit:

- het afwijken van het bestemmingsplan door middel van een projectafwijkingbesluit

De aanvraag betreft een fase 1 aanvraag als bedoeld in artikel 2.5 lid 1 van de Wabo.

### **Bevoegd gezag**

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op grond van het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage is het college van Burgemeester en wethouders van Maastricht het bevoegd gezag om op de aanvraag voor de omgevingsvergunning te beslissen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen, dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

### **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 05 oktober 2012. 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 verklaard 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](http://www.maastricht.nl/bekendmakingen)).



## **Zienswijze**

Het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 20 december 2013 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerp-besluit.

Binnen de genoemde termijn is een zienswijze ingediend door dhr. M van Well, Maasboulevard 95, 6211 JW Maastricht.

De zienswijze van dhr. van Well worden ongegrond verklaard, conform ons standpunt als weergegeven in bijlage 1.

## **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 een wettelijk advies noodzakelijk van de Welstandscommissie.

Wij hebben het positief advies van de Welstands- en monumentencommissie van 20 februari 2014 als bijlage 2 bijgesloten.

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 niet getoetst aan het gestelde in het Bouwbesluit omdat het een fase 1 aanvraag betreft. Deze aanvraag betreft alleen de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening".

### *Bouwverordening*

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het gestelde in de Bouwverordening Maastricht 1999 (bouwverordening). Uit deze toets is gebleken, dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 2.5.30 lid 1, vanwege een tekort aan 15 parkeerplaatsen. Op grond van artikel 2.5.30 lid 4b kan hiervan worden afgeweken indien parkeerplaatsen in de directe omgeving voor langere tijd gehuurd worden.

Gelet op het overlegde huurcontract (bijlage 3) voor 25 parkeerplaatsen in de Colonel, gelegen aan de Spoorweglaan, wordt ontheffing verleend o.g.v. artikel 2.5.30 lid 4b van de Bouwverordening.

### *Bestemmingsplan*

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het bestemmingsplan St.Maartenspoort/Wyck. De aangevraagde bouwactiviteit is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck.

Na het indienen van de aanvraag is het nieuwe bestemmingsplan "Maastricht Centrum" per 20 november 2013 in werking getreden.

De aangevraagde bouwactiviteit is eveneens in strijd met de bepalingen van dit 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*

Conform het advies van de Welstands-/Monumentencommissie van 20 februari 2014 voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand. Voor het advies zie bijlage 2.

### *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 St.Maartenspoort/Wyck. Volgens artikel 2 lid 2.4 van dit bestemmingsplan is in een horecaconsolidatiegebied een nieuwe horeca-bestemming niet toegestaan. Uit de aanvraag blijkt, dat de aanvraag een hotel met 60 kamers en restaurant, welke bestemmingen onder horeca vallen en daarom strijdig zijn met de voorschriften van het bestemmingsplan.

Gedurende de aanvraag om omgevingsvergunning is het nieuwe bestemmingsplan "Maastricht Centrum" in werking getreden. Volgens artikel 29.3 van dit bestemmingsplan is een nieuwe horeca-bestemming niet toegestaan. Aangezien de aanvraag een nieuw hotel met restaurant betreft is de aanvraag eveneens strijdig met de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef, onder a, onder 3<sup>o</sup> 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.

In opdracht van de aanvrager is op 3 december 2013 door BRO een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In het rapport is o.a. aandacht besteed aan functionele aspecten, geluid, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, water, bodem, geurhinder, trillingen, natuurwaarden, verkeerskundige aspecten, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en financieel-economische uitvoerbaarheid.

Het restaurant van het hotel grenst niet aan geluid-gevoelige belendende ruimten.

Aan de Spoorweglaan is de belending eveneens een restaurant en aan de Stationsstraat is de belending een winkel. Gelet op de ligging in de directe nabijheid van het centraal station en gelet op de doelgroep, wordt er geen verkeersaantrekkende werking verwacht.

De vereiste parkeerplaatsen zijn ondergebracht in het nabijgelegen kantoorgebouw De Colonel.

Hiermee is aangetoond dat het plan geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Uit de weerlegging van de zienswijze blijkt tevens dat het plan voldoet aan het hotelbeleid waarmee een kwalitatief goede en gevarieerde hotelmarkt nagestreefd wordt. De zienswijze van dhr. Van Well kan daarmee als ongegrond beschouwd worden (zie bijlage 1).

Wij zijn van mening dat de ruimtelijke onderbouwing van BRO voldoende onderdelen en bouwstenen bevat en daarmee voor ons onomstotelijk is komen vast te staan, dat de aangevraagde activiteit, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling ter plekke.

De ruimtelijke onderbouwing van BRO maakt derhalve onderdeel uit van dit besluit.

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





## Voorschriften

### Afwijken bestemmingsplan

1. In de bij deze omgevingsvergunning behorende ruimtelijke onderbouwing dd 3 december 2013 en bij behorende onderzoeken zijn voorwaarden/ voorschriften opgenomen. Aan de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen voorwaarden/ voorschriften dient ruimschoots voor uitvoering van de werkzaamheden uitvoering worden gegeven.
2. Dit besluit betreft alleen een omgevingsvergunning fase 1 voor het afwijken van het bestemmingsplan. Voordat de plannen daadwerkelijk uitgevoerd kunnen worden dient er eerst een omgevingsvergunning fase 2 verkregen te zijn voor de activiteiten bouw, sloop, wijziging monument en brandveilig gebruik.

## Aanbevelingen

### 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, onaangetast laat.
2. 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).
3. 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.