



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Stichting Muzieklab ROZ
Athoslaan 101
6213 CC MAASTRICHT

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

DATUM
10 april 2019

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR
M. Huyps

DOORKTIESNUMMER
043 3505183

ONZE REFERENTIE
17-2556WB

E-MAILADRES
marlies.huyps@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 3504448

UW REFERENTIE

ONDERWERP:
Positief eindadvies aangepast principeverzoek

VERZONDEN:
12 APR. 2019

Beste heer/mevrouw,

Op 14 december 2017 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het verbouwen van een bestaand pand en het wijzigen van het gebruik.

Het principeverzoek heeft betrekking op de locatie Bankastraat 3 te Maastricht en is geregistreerd onder nummer 17-2556WB. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Wij hebben op 13 november 2018 al onze eindbeoordeling op uw verzoek aan u toegestuurd. Na die eindbrief hebt u op 28 januari 2019 aan ons een brief gestuurd en zijn er op 06 februari 2019 nog een keer gegevens met betrekking tot gebruik overlegd.

Daarbij is de afwijking dat er voor een aantal ruimten een groter aantal gebruikers is aangegeven dan op eerdere stukken. Of die grotere aantallen gebruikers straks ook daadwerkelijk toegestaan zijn, valt buiten de beoordeling van een planologisch principeverzoek.

Uit de in te dienen omgevingsvergunning danwel melding brandveilig gebruik zal blijken of die aantallen gebruikers mogelijk zijn. Dezelfde opmerking geldt voor de nu aangegeven plattegrondindeling. Ook deze keer hebben we in het kader van het principeverzoek de gevraagde functies in het gebouw alleen maar planologisch beoordeeld

We hebben de aangegeven plattegronden niet bouwtechnisch beoordeeld, ook het aspect brandveilig gebruik is niet beoordeeld. De reden daarvoor is dat dat buiten de reikwijdte valt van een planologisch principeverzoek en dat de ingediende gegevens daarvoor ook onvoldoende waren. Zoals u verder kunt lezen, zijn er wel nog een aantal aandachtspunten.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het object Bankastraat 3 geldt het bestemmingsplan 'Maastricht West' en heeft hierin de bestemming 'Bedrijf'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 4 planregels) onder de milieucategorieën 1 en 2. Volgens deze Staat van bedrijfsactiviteiten is het gebruik als studio's (film, tv, radio, geluid), muziek- en balletscholen, dansscholen, niet zelfstandige kantoren, musea en ateliers passend binnen de geldende planregels. Het gebruik van de ruimten binnen dit object zijn zoals hiervoor omschreven daarom rechtstreeks toegelaten.

Het onderhavige initiatief voorziet in een bedrijfsverzamelgebouw met diverse ateliers, repetitieruimten, studio's (film, tv, radio, geluid, internet), studeer/kantoorruimten en bedrijfsruimten, allen aansluitend op het thema 'muziek, kunst en cultuur'. Het gebruik van de ruimten binnen dit



DATUM
10 april 2019

object zijn zoals hiervoor omschreven daarom rechtstreeks toegelaten. De voorgenomen horeca-activiteit in dit bedrijfsverzamelgebouw kan worden aangemerkt als een functiegebonden ondersteunende horeca. Zelfstandige horeca-activiteiten zijn niet aan de orde. Deze hebben ook een andere ruimtelijke uitstraling.

Economie

De functies zoals aangeduid op de tekeningen passen binnen de bestemming (bedrijfsruimte), dan wel binnen het toe te staan gebruik: bedrijfsverzamelgebouw met thema 'muziek, kunst en cultuur', onder de voorwaarden dat er geen podium- c.q. presentatie activiteiten plaatsvinden.

Het gebruik van de ruimten voor besloten activiteiten zoals seminars en workshops voor muzikanten en anderen passend binnen het thema 'muziek, kunst en cultuur' is toegestaan. Het geven van voorstellingen is niet toegestaan.

Het betreft hier een langdurig leegstaand commercieel pand, gelegen in een woonwijk. Het feit dat er geen podium- cq. presentatieactiviteiten mogen worden gehouden impliceert ook dat er geen proefconcerten kunnen plaatsvinden waarbij publiek aanwezig is. Ook niet van bands die er repeteren of van de studio gebruik maken. En dat geldt voor alle genres, b.v. pop, dance, jazz, klassiek.

In hoeverre 'oefenen op het podium' nodig (en mogelijk) is als onderdeel van de repetitiefunctie volgt nog overleg met de initiatiefnemers.

In het gebouw zal bij de nieuwe invulling sprake zijn van ateliers en andere werkruimten (zoals repetitie-, studio-, studeer- en kantoorruimten) die gebruikt kunnen worden voor de diverse vormen van kunstbeoefening, en aansluiten op het thema 'muziek, kunst en cultuur' en passen in een woonwijk.

Horeca

De aanvraag betrof oorspronkelijk het vestigen van een dag-horecafaciliteit in de te herontwikkelen voormalige L1-studio en Muziekgieterij naar een multifunctioneel gebouw met een diversiteit aan functies en gebruiksmogelijkheden. Er zijn in de nieuwe opzet ateliers, bedrijfsruimtes, repetitieruimtes, studeerruimtes voor muzikanten, studioruimtes en opslagruimtes.

De oorspronkelijke daghorecafaciliteit, richtte zich zowel op de gebruikers als de huurders van het object, maar ook buurtbewoners. Inmiddels is dit onderdeel - naar aanleiding van het advies van de Horecawerkgroep (afwijzing daghorecafunctie in de brede zin van het woord) - aangepast en is de functie ingeperkt tot een voorziening die bestemd is voor intern gebruik. Er zullen dus geen externe bezoekers worden toegelaten. Dit wordt ook door de initiatiefnemer in een brief van 28 januari 2019 bevestigd.

Inmiddels zijn ook nieuwe plattegronden met daarin onder andere de vermelding van de bezetting van de diverse ruimtes in het object ingediend.

Het initiatiefplan is getoetst aan het horecabeleid 2016-2020.

In de nieuwe opzet gaat Bankastudio's (zoals het nieuwe gebouw wordt genoemd) hoofdzakelijk functioneren als een verzamelgebouw voor kunstenaars en culturele ondernemers. De behoefte van de gebruikers van het gebouw voor een centrale ontmoetingsplek, die tevens fungeert als kantinevoorziening wordt door de Horecawerkgroep onderkend. Een dergelijke faciliteit is een logisch onderdeel die hoort bij een dergelijk multifunctioneel gebruik en is dan gericht op de interne gebruikers.

In een eerder stadium is door de Horecawerkgroep geadviseerd om geen medewerking te verlenen aan een horecafaciliteit die zich ook zou richten op externe bezoekers. Het gebruik diende zich echter te beperken tot interne gebruikers van het object.

In de nieuwe plattegronden die dateren van januari 2019 zijn aantallen vermeld die betrekking hebben op het gebruik van de verschillende ruimtes, waaronder de kantinevoorziening. Er wordt een



DATUM
10 april 2019

bezetting van deze ruimte vermeld van 150 personen gedurende maandag tot en met zondag tussen 09.00 - 23.00 uur, die dan tegelijkertijd gebruik zouden maken van de ruimte. Dit aantal komt overeen met het vermelde dat is becijferd voor de repetitieruimte annex opnamestudio. De Horecawerkgroep heeft kennis genomen van deze aantallen bezoekers. Er wordt echter de vraag gesteld hoe dit aantal van 150 gebruikers, die op hetzelfde moment gedurende het aangegeven tijdsblok (ma-zo, bijna de hele dag) is samengesteld. Dit zou betekenen dat het totaal aantal gebruikers van deze ruimte gedurende een weekopenstelling 1.050 personen zou bedragen. In relatie tot de oppervlakte die bestemd is voor de functie van repetitieruimte en studio lijkt dit een onwaarschijnlijk hoog aantal.

Met de kennisname van deze aanvullende informatie blijft de Horecawerkgroep bij het eerder gegeven advies om de ruimte als interne kantinefaciliteit te gebruiken, waarbij de restrictie geldt dat het aantal bezoekers en gebruikers van deze faciliteit in verhouding moet staan met het aantal feitelijke gebruikers van het object. Het genoemde aantal van 150 personen per dag gedurende het tijdvak 9-23 u dient nader verduidelijkt te worden. Vooralsnog ziet de Horecawerkgroep geen aanleiding om het eerder gegeven advies te wijzigen.

Op basis van bovenstaande afwegingen adviseert de Horecawerkgroep om de gevraagde horecavoorziening als interne gerichte voorziening te gebruiken, alsmede de aan de gebruikers gelieerde bezoekers. De voorziening fungeert dan in hoofdzaak als een kantinevoorziening annex interne ontmoetingsplek. Het aantal van 150 personen zoals bedoeld in de toelichting dient nader gespecificeerd te worden. De Horecawerkgroep vindt dit getal aan de hoge kant op basis van de huidige ter beschikking staande informatie en vraagt zich af waar deze geprojecteerde gebruikers vandaan komen.

Verkeer/parkeren

Het is niet mogelijk om op dit moment te bepalen of de berekening wel/niet klopt. De initiatiefnemer dient een eigen parkeerbalans laten opstellen met de normen die staan in de Nota Parkeernormen De parkeerbalans wordt getoetst aan de hand van de Nota Parkeernormen 2011.

Bij de berekening van de vereiste aantallen parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de bruto vloeroppervlakte en niet van de opgegeven gebruikers. Bij dat vloeroppervlak wordt uitgegaan van een voor de functie gemiddelde aantal aanwezige personen. Als er als gevolg van het nu aangegeven aantal aanwezige personen, onevenredige parkeerdruk ontstaat, kan dat gevolgen hebben voor het toe te laten gebruik.

Het initiatief zoals voorgesteld zorgt op grond van de vloeroppervlakte voor een parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen. Deze 16 parkeerplaatsen zijn allen voorzien op eigen terrein.

Er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.

Groen, natuur en landschap

Eerder is gesteld dat de te verbouwen ruimten recent nog in gebruik zijn en wanneer er niet grootschalig aan dak of kelder wordt gewerkt dan is ecologie niet relevant. Ook in de brief van 28 januari 2019 wordt door aanvrager gesteld dat ecologie niet aan de orde is.

Het betreft een langdurig leegstaand commercieel pand dat gelegen is in een woonwijk.

Een korte quickscan is relevant. Hierbij dient beschreven te worden wat het maatregelenpakket en de programmering wordt ten aanzien van het gebruik van het gebouw.

Eindbeoordeling

Op basis van bovenstaande afwegingen wordt het initiatief voor de gevraagde locatie akkoord bevonden en passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Echter, er zijn een aantal thema's, zoals de parkeerbalans en de bezoekersaantallen en de quickscan ecologie, die nader gespecificeerd dienen te worden. Vooralsnog wordt het plan als passend beoordeeld. Initiatiefnemer dient zich te houden aan de gestelde randvoorwaarden en het planologische kader van het bestemmingsplan.

Dit advies is geldig is voor de duur van één jaar.



DATUM
10 april 2019

Verdere stappen

De hiervoor aangegeven aspecten (verkeer, bezoekersaantallen en ecologie) dienen nu al om in het kader van deze planologische beoordeling uitgewerkt te worden.

We hebben u al eerder aangegeven dat er voor de in te dienen melding milieu mogelijk een akoestisch onderzoek vereist kan zijn.

Verder hebben we u eerder geïnformeerd dat er afhankelijk van het aantal bezoekers een omgevingsvergunning brandveilig gebruik dan wel een melding brandveilig gebruik ingediend moet worden. Het brandveilig gebruik kan consequenties hebben voor het totale gebruik van het pand. Zowel wat betreft de plattegronden als de toe te laten aantallen gebruikers, en in relatie met de voorzieningen die getroffen moeten worden. Het gebouw mag niet eerder in gebruik genomen worden dan dat die vergunning/melding brandveilig gebruik verleend is en de vereiste voorzieningen zijn aangebracht.

Voor de bouwkundige aanpassingen aan het gebouw, kan een omgevingsvergunning voor Bouwen nodig zijn.

Tot slot

Teneinde misverstanden te voorkomen, wordt uitdrukkelijk onder uw aandacht gebracht dat deze beslissing is genomen op een verzoek. Eventuele zienswijze en/of gewijzigde regelgeving kunnen leiden tot een ander eindoordeel dan uw verzoek.

Derhalve mag op dit moment niet de conclusie worden getrokken dat met dit principe oordeel ook een positieve beslissing wordt genomen omtrent een nog eventueel in te dienen aanvraag voor een omgevingsvergunning, terwijl evenmin wordt vooruitgelopen op enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunning(en) respectievelijk toestemming(en).

Nadere informatie

Verdere informatie is te verkrijgen bij mevrouw M. Huyps, telefoonnummer 043 3505183.

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



M. Huyps
Medewerker Vergunnen Wabo

Afschrift aan:
Gemeente Maastricht
Dhr H. van Asselt
Mosa Forum