



Samenvatting

Bij besluit d.d. 1 augustus 2022 is aan Jeker Investment B.V. een omgevingsvergunning verleend voor "het transformeren van de oude KPN centrale naar 89 appartementen/studio's". Tegen deze omgevingsvergunning is door 7 omwonenden bezwaar gemaakt.

De aanvraag en het besluit omgevingsvergunning zien op de volgende activiteiten in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk: ten behoeve van het wijzigen van de brandcompartimentering, constructieve werkzaamheden en uitbreidingen van het pand;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan: ten behoeve van het verhogen van de goothoogtes aan de courzijde van het pand, het realiseren van dakkapellen aan de buitenzijde (noord- en zuidkant) van het pand, en het gebruik ten behoeve van kantoorunits;
- Het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan is bepaald: ten behoeve van alle sloopwerkzaamheden;
- Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht: ten behoeve van alle sloopwerkzaamheden;
- Het slopen/wijzigen van een gemeentelijk monument: ten behoeve van alle sloopwerkzaamheden.

Anders dan de titel van de omgevingsvergunning wellicht suggereert, is het beoogde gebruik ten behoeve van 89 woningen rechtstreeks toegestaan en dus niet omgevingsvergunning-plichtig.

Hieronder de belangrijkste onderdelen van de bezwaarschriften en de heroverweging ten aanzien van deze punten. Voor een integrale weergave en nadere motivering wordt verwezen naar de inhoud van de beslissingen op bezwaar.

Afwijkingen van bestemmingsplan

De aanvraag om omgevingsvergunning is op de volgende onderdelen in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Centrum:

1. Nieuwvestiging van kantoren zonder baliefunctie op de begane grond en in kelders is enkel toegestaan via afwijking van het bestemmingsplan. De aanvraag voorziet in nieuwe kantoren zonder baliefunctie in de kelder.



- Bestaande hoofdgebouwen mogen niet worden uitgebreid, nieuwbouw is niet toegestaan, en de bestaande goothoogte mag niet worden overschreden. De aanvraag voorziet in het verhogen van de goothoogtes aan de courzijde/binnenzijde van het pand en in het realiseren van dakkapellen op het dak aan de buitenzijde (noord- en zuidkant) van het pand.

De beoogde fitnessruimten worden enkel ter beschikking gesteld aan de bewoners van het pand en zijn daarmee niet in strijd met het bestemmingsplan. Om dit te waarborgen wordt via de beslissingen op bezwaar het volgende voorschrift aan de omgevingsvergunning toegevoegd:

- De fitnessruimten in het pand mogen enkel ter beschikking worden gesteld aan/worden gebruikt door de bewoners van het pand.

Voor zover een aanvraag betrekking heeft op het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan, kan een omgevingsvergunning voor een afwijking daarvan op grond van artikel 2.12 van de Wabo slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- Met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (ook wel “binnenplanse afwijking” genoemd);
- In de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen: artikel 4, lid 1 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht (ook wel “kruimelgevallenlijst” genoemd), of;
- In overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Indien sprake is van optie 1 of 2 dan wordt hiervoor de reguliere procedure gevolgd, indien sprake is van optie 3 dan moet de uitgebreide procedure worden gevolgd (eerst ontwerpbesluit en mogelijk verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad alvorens definitief besluit). Het college heeft geen keuzemogelijkheid om, wanneer de aanvraag past binnen de reikwijdte van optie 2/de kruimelgevallenregeling, desalniettemin toch optie 3 (en daarmee de uitgebreide procedure) toe te passen. Ten aanzien van alle drie de opties geldt dat het college moet beoordelen en motiveren of de activiteit wel of niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening c.q. of een goed woon- en leefklimaat blijft gewaarborgd. Van belang is om te vermelden dat, hoewel bovengenoemde optie 2 in de volksmond de “kruimelgevallenregeling” wordt genoemd, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat niet is beoogd de toepassing daarvan te beperken tot planologisch ondergeschikte gevallen.

Ten behoeve van de afwijkingen van het bestemmingsplan in casu wordt enkel gebruik gemaakt van onderdeel 1 en 2 van artikel 2.12 Wabo. Er wordt een combinatie toegepast van binnenplans afwijken (ten behoeve van de kantoren) en de kruimelgevallenlijst (ten behoeve van de dakkapellen en verhoging van de goothoogte van de binnengevels). Het verlenen van de omgevingsvergunning



via een reguliere procedure betreft daarmee een bevoegdheid van het college. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is niet vereist.

Parkeren

Op grond van het ter plaatse geldende Facetbestemmingsplan Parkeren mogen de in het plangebied aanwezige gronden slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan de Nota parkeernormen gemeente Maastricht 2021.

In het kader van de bezwarenprocedure is intern om nader deskundigenadvies gevraagd bij team Mobiliteit. In het advies van Mobiliteit wordt aan de hand van de stappen van het toepassingskader uit de parkeernota een berekening van de parkeereis uiteengezet. Op basis van dit advies worden via de beslissingen op bezwaar de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning toegevoegd:

- Bij start van de ingebruikname van de woningen dienen er minimaal 2 elektrische deelauto's ter beschikking te staan (en daarna te blijven) ten behoeve van de bewoners van het pand. Op eigen terrein dient (blijvend) te worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen voor deze elektrische deelauto's, conform de bij de omgevingsvergunning behorende tekening DO_000 met omschrijving "Situatie".
- De bewoners van het pand komen niet in aanmerking voor c.q. zien af van hun recht op een parkeervergunning. Ten behoeve van de bewoners dienen voorafgaand aan ingebruikname van het pand minimaal 25 autoparkeerplaatsen op kenteken blijvend ter beschikking te worden gesteld in de door initiatiefnemer aangegeven parkeergarages Qpark Stadspark I of II of aan de Looiershof. Het gebruik van deze parkeerplaatsen dient voor ten minste tien jaar contractueel te worden vastgelegd. Op verzoek van de gemeente dient de initiatiefnemer middels het overleggen van ondertekende contracten aan te tonen dat bewoners ook daadwerkelijk toegang hebben tot de betreffende parkeervoorzieningen. De inhoud van dit voorschrift dient te worden overgenomen in de koop- en/of huurcontracten van alle woningen.
- Voorafgaand aan ingebruikname van het pand dienen minimaal 2 parkeerplekken voor laden en lossen op eigen terrein te zijn gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden conform de bij de omgevingsvergunning behorende tekening DO_000 met omschrijving "Situatie". Bewoners dienen in de koop- en/of huurcontracten van de woningen expliciet in kennis te worden gesteld van deze parkeerplekken. Deze parkeerplekken dienen te allen



tijde goed bereikbaar te zijn voor leveranciers, bezorgers en dergelijke. Leveranciers, bezorgers en dergelijke dienen door middel van duidelijke aanduidingen op/bij het pand te worden gewezen op de aanwezigheid van deze laad- en losplekken.

- Voorafgaand aan ingebruikname van het pand dienen minimaal 280 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein te zijn gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden conform de bij de omgevingsvergunning behorende tekening DO_105 met omschrijving “Plattegrond Kelder”. Bewoners dienen in de koop- en/of huurcontracten van de woningen en kantoren expliciet in kennis te worden gesteld van deze parkeerplekken. De stallingen dienen te voldoen aan de eisen als opgenomen in het “Normstellend document fietsparkeersystemen” van Stichting FietsParKeur, versie 2.1, april 2019.

Ten aanzien van het bezoekersdeel hoeft door initiatiefnemer niet te worden voorzien in extra parkeergelegenheid. Voor bezoekers kunnen praktisch gezien geen parkeerplekken op kenteken worden gereserveerd. Bezoekers kunnen sowieso niet direct rondom de planlocatie parkeren omdat hier enkel parkeerplekken voor vergunninghouders aanwezig zijn. Zij kunnen wel parkeren in een van de bestaande parkeergarages en/of -terreinen in het centrum. Rondom het centrum en op acceptabele loopafstand zijn meerdere parkeergarages en -terreinen aanwezig met voldoende capaciteit waar dit aandeel bezoekers (9 parkeerplaatsen) nog kan parkeren.

Bijkomend voordeel van de parkeeroplossing op afstand van de planlocatie is dat hiermee extra verkeersgeneratie ten gevolge van autoverkeer in de directe omgeving wordt voorkomen. Op grond van de overwegingen in het advies van Mobiliteit wordt geconcludeerd dat de parkeeroplossing niet leidt tot een onaanvaardbare toename van verkeersgeneratie.

Kantoren

De aanvraag voorziet in toevoeging van nieuwe kantooruimten (zonder baliefunctie) in strijd met bestemmingsplan. Daarom is de aanvraag alsnog ter advisering voorgelegd aan team Economie. Team Economie adviseert negatief ten aanzien van verhuring aan derden, niet zijnde bewoners van het pand. De kantooruimten kunnen wel ter beschikking worden gesteld en/of verhuurd aan de bewoners van het pand. In lijn van dit advies wordt via de beslissingen op bezwaar - in aanvulling op het primaire besluit omgevingsvergunning – tevens binnenplannen afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van kantooruimten in de kelder onder de navolgende voorschriften:

- De kantooruimten dienen te worden ingericht conform de bij de aanvraag behorende bouwtekening DO_105 met omschrijving “Plattegrond Kelder”.



- De kantoorruimten mogen geen baliefunctie hebben en mogen enkel ter beschikking worden gesteld ten behoeve van gebruik door/verhuur aan bewoners van het pand Achter de Oude Minderbroeders 1. Verhuur aan of gebruik door derden is niet toegestaan.

Aantal/type woningen

In deze vergunningprocedure is het college enkel bevoegd tot het beoordelen van de vergunningplichtige activiteiten die onderdeel uitmaken van de aanvraag. Op grond van het bestemmingsplan Centrum geldt ter plaatse de bestemming Gemengd-1. Op grond van artikel 7.1 is de functie wonen - voor wat betreft zowel bestaand als nieuwvestiging - op de begane grond, in de kelder en op verdiepingen rechtstreeks toegestaan. Het bestemmingsplan stelt daarbij geen maximum aan het aantal woningen. Daarnaast is tevens geen sprake van woningsplitsing of -omzetting in strijd met het Facetbestemmingsplan Woningplitsing en woningomzetting. Het gebruik ten behoeve van 89 woningen is dan ook rechtstreeks toegestaan en betreft geen c.q. maakt geen onderdeel uit van een vergunningplichtige activiteit. Ten aanzien van het type woningen, de doelgroep van bewoners, enzovoort is het college in deze vergunningprocedure dan ook niet bevoegd om te toetsen aan beleidsregels en/of hieromtrent een nadere ruimtelijke afweging te maken. De ruimte die het door de gemeenteraad vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplan biedt, dient te worden gerespecteerd.

Binnengevels en dakkapellen

De bestaande goothoogte van de binnengevels (courzijde) van 9m wordt met 4,763m respectievelijk 4,767m overschreden. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Hiervoor kan buitenplans worden afgeweken op grond van lid 1 van de kruimelgevallenlijst. De verhoging van de goothoogte komt feitelijk op hetzelfde neer als de strijdigheden betreffende uitbreiding van het hoofdgebouw en nieuwbouw. Deze twee strijdigheden/afwijkingen zijn bij het verlenen van de omgevingsvergunning reeds in de beoordeling meegenomen. Middels de beslissingen op bezwaar wordt ook de afwijking van de bestemmingsplanregels met betrekking tot de goothoogte alsnog vergund. Deze afwijking ten behoeve van de goothoogtes rust op dezelfde inhoudelijke motivering van Stedenbouw, Cultureel Erfgoed en de Welstands-/monumentencommissie als reeds opgenomen in het primaire besluit omgevingsvergunning ten aanzien van uitbreiding van het hoofdgebouw en nieuwbouw.

Aangezien de dakkapellen aan de noord- en zuidgevel ook behoren tot de uitbreiding van het hoofdgebouw/nieuwbouw, dienen ook deze te worden betrokken in de belangenafweging ten aanzien van "een goede ruimtelijke ordening". In het advies van de welstands-/monumentencommissie en Cultureel Erfgoed worden deze dakkapellen expliciet aan de orde



gesteld. In het advies van Stedenbouw echter nog niet. Vandaar dat in het kader van deze beslissing op bezwaar op dit punt om nader advies is gevraagd bij Stedenbouw. Hierop heeft Stedenbouw als volgt geadviseerd:

- “Het betreft hier grote kappen die meedoen in het dakenlandschap van het beschermd stadsgezicht. De woonfunctie binnen de kappen is al akkoord. Teneinde deze ruimten van voldoende daglicht te voorzien zijn een aantal 'dakkapellen' geprojecteerd. Deze zijn passend in het dakenlandschap qua aantallen en hoeveelheid. Stedebouwkundig heeft dit geen negatieve gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit of de woonkwaliteit in de omgeving. Ook worden derden niet onevenredig in hun belangen geschaad. Stedebouw volgt daarom ook hier het advies van Cultureel Erfgoed.”

Op grond van deze positieve deskundigenadviezen is besloten dat via de beslissingen op bezwaar tevens omgevingsvergunning wordt verleend voor het afwijken van de bestemmingsplanregels ten behoeve van het realiseren van de dakkapellen op de daken van de noord- en zuidgevel van het pand.

Belangen huidige bewoners / participatie

Op grond van de huidige wet- en regelgeving kan de gemeente niet van een initiatiefnemer eisen dat er eerst contact of overeenstemming met omwonenden of andere derde belanghebbenden moet zijn geweest voordat er medewerking wordt verleend aan een ingediende aanvraag, omdat dit geen ruimtelijk beoordelingscriterium is. Ook op de gemeente zelf rust geen wettelijke verplichting om in het kader van vergunningverlening in gesprek te gaan met derde partijen over de wenselijkheid van een initiatief. Het is de aanvrager/initiatiefnemer die in principe bepaalt wat hij met zijn eigendom wil. De gemeente dient, als vergunningverlener, vervolgens een objectieve ruimtelijke belangenafweging te maken om te beoordelen of hiervoor een omgevingsvergunning kan worden verleend. Daarbij worden door de gemeente ook de belangen van omwonenden betrokken.

Los daarvan proberen wij initiatiefnemers wel altijd te stimuleren om omwonenden in elk geval te informeren met betrekking tot hun plannen. In dit kader geeft Jeker Investment B.V. aan dat er op 4 december 2021 en 23 februari 2022 informatiebijeenkomsten hebben plaatsgevonden voor omwonenden en dat er naast deze bijeenkomsten met verschillende groepen vertegenwoordigers uit de buurt gesprekken zijn geweest over de plannen.



Stikstof

In tegenstelling tot hetgeen ten tijde van het primaire besluit omgevingsvergunning aan de orde was, heeft de Afdeling inmiddels (d.d. 2 november 2022) geconstateerd dat de bouwvrijstelling niet meer gebruikt mag worden bij het berekenen van de stikstofemissie van projecten op Natura2000-gebieden. Daarnaast is de Aerius-calculator op 26 januari 2023 geactualiseerd naar een nieuwe versie. Voor het nemen van de beslissing op de bezwaren willen en moeten wij uitgaan van berekeningen die zijn opgesteld met behulp van deze meest actuele software.

Om bovengenoemde redenen heeft Jeker Investment B.V. nieuwe stikstofberekeningen en een bijbehorende notitie aangeleverd. Deze zijn ter beoordeling voorgelegd aan de intern deskundige van Groen Natuur & Landschap en akkoord bevonden. De bij het primaire besluit behorende notities en berekeningen inzake stikstof komen te vervallen. De bij deze beslissing op bezwaar gevoegde nieuwe notitie en berekeningen d.d. 13 februari 2023 treden hiervoor in de plaats.

Op basis van de berekeningen en notitie en het advies van onze intern deskundige concluderen wij dat het plan zowel in de bouwfase als de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar op nabijgelegen Natura2000-gebieden. Significante gevolgen voor wat betreft stikstofdepositie kunnen derhalve worden uitgesloten. Er is geen sprake van een vergunningplicht in het kader van de Wet Natuurbescherming.

Beslispunten

1. De bezwaarschriften ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. Het bestreden besluit d.d. 1 augustus 2022 tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het transformeren van de oude KPN-centrale gelegen aan Achter de oude Minderbroeders 1 (zaaknummer 22-0413WB) - onder aanvulling van de motivering en nadere voorschriften zoals verwoord in de beslissingen op bezwaren - in stand te laten;
3. Tevens omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van bestemmingsplan ten behoeve van het verhogen van de bestaande goothoogte van de binnengevels, het realiseren van dakkapellen en het gebruik ten behoeve van kantoorruimten;
4. Een proceskostenvergoeding toe te kennen van €1194,=.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 6 maart 2023:

Conform.



1. Aanleiding

Bij besluit d.d. 1 augustus 2022 is aan Jeker Investment B.V. een omgevingsvergunning verleend voor “het transformeren van de oude KPN centrale naar 89 appartementen/studio's”. Tegen deze omgevingsvergunning is door 7 omwonenden bezwaar gemaakt.

2. Context

De transformatie van het pand, sinds jaren KPN-centrale/kantoor, naar 89 woningen kan door omwonenden worden ervaren als een grote verandering in hun omgeving en wellicht tevens als een verrassing. Echter op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplannen is ter plaatse reeds geruime tijd sprake van een gemengde bestemming waarin een woonfunctie rechtstreeks is toegestaan. Op grond van het voorgaande bestemmingsplan Maas en Jeker (vastgesteld d.d. 9 juli 1996) gold ter plaatse reeds de bestemming ‘gemengde doeleinden’ met woondoeleinden. In het huidige/vigerende bestemmingsplan (vastgesteld op 21 mei 2013) is dit gecontinueerd met de bestemming ‘gemengd -1’, op grond waarvan bestaande en nieuwe woningen rechtstreeks zijn toegestaan.

Het gebruik van het pand ten behoeve van 89 woningen is dan ook rechtstreeks toegestaan c.q. niet in strijd met het bestemmingsplan en niet vergunningplichtig. Het college is wettelijk niet bevoegd om hierover in deze procedure een nadere ruimtelijke afweging te maken. Dat zou ook in strijd zijn met het rechtszekerheidsbeginsel. Desalniettemin is het gebruik ten behoeve van 89 woningen in relatie tot het aspect parkeren wel in ogenschouw genomen. Middels het stellen van nadere voorschriften bij de omgevingsvergunning wordt gewaarborgd dat er op acceptabele afstand van de planlocatie in voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners zal worden voorzien. De nieuwe bewoners zullen geen aanspraak kunnen maken op vergunningparkeren bij/rondom Achter de Oude Minderbroeders. Hiermee wordt voorzien in een adequate parkeeroplossing waarmee tevens wordt voorkomen dat de verkeersgeneratie in het Jekerkwartier in onaanvaardbare mate zal toenemen.

3. Gewenste situatie

Het nemen van een beslissing op de ingekomen bezwaren.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

N.v.t.

5. Effect op de openbare ruimte

N.v.t.



6. Personeel en organisatie

N.v.t.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

N.v.t.

8. Financiën

N.v.t.

9. Aanbestedingen

N.v.t.

10. Participatie tot heden

Vergunninghouder Jeker Investment B.V. heeft op 4 december 2021 en 23 februari 2022 informatiebijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden. Naast deze bijeenkomsten zijn er volgens vergunninghouder met verschillende groepen vertegenwoordigers uit de buurt gesprekken geweest over de plannen. Op 24 november 2022 heeft de hoorzitting in de bezwarenprocedure plaatsgevonden. Hierbij zijn bezwaarmakers en tevens andere omwonenden (deze laatste groep enkel als toehoorders) aanwezig geweest.

11. Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. De bezwaarschriften ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. Het bestreden besluit d.d. 1 augustus 2022 tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het transformeren van de oude KPN-centrale gelegen aan Achter de oude Minderbroeders 1 (zaaknummer 22-0413WB) - onder aanvulling van de motivering en nadere voorschriften zoals verwoord in de beslissingen op bezwaren - in stand te laten;
3. Tevens omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van bestemmingsplan ten behoeve van het verhogen van de bestaande goothoogte van de binnengevels, het realiseren van dakkapellen en het gebruik ten behoeve van kantoorruimten;
4. Een proceskostenvergoeding toe te kennen van €1194,=.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na verzending van de beslissingen op bezwaar kunnen belanghebbenden daartegen binnen 6 weken in beroep gaan bij de bestuursrechter.