



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Beslissing op bezwaren tegen
omgevingsvergunning KPN gebouw
BEHANDELD DOOR
TJT (Tom) Goessens

DATUM
7 maart 2023
Verz. 8 maart 2023
TELEFOONNUMMER
043 35

BIJLAGEN
1
ONZE REFERENTIE
2023.01146

E-MAILADRES
Tom.Goessens@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4448

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Op 1 augustus 2022 hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor het transformeren van het voormalige KPN gebouw gelegen aan Achter de Oude Minderbroeders 1. Tegen deze omgevingsvergunning is door 7 omwonenden bezwaar gemaakt. Ook is er in september 2022 een petitie ("Wake-up call") aangeboden door een groep omwonenden. Inmiddels heeft ons college de bezwaren gewogen en besloten om de verleende omgevingsvergunning – onder nadere voorschriften – in stand te laten. Middels deze brief informeren wij u hierover.

89 woningen

Het pand zal na werkzaamheden in gebruik worden genomen ten behoeve van 89 woningen. Dit gebruik is op grond van het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan: hiervoor is geen omgevingsvergunning vereist. Dit gebruik kan door het college dan ook niet nader worden getoetst aan beleidsregels (de Woonprogrammering 2021-2030, Verordening betaalbare woningbouw, enzovoort) omdat de wettelijke grondslag in de Wabo/de vergunningplicht hiervoor ontbreekt. Wij komen daarom niet toe aan een beleidsmatige afweging of het stellen van nadere voorschriften ten aanzien van de grootte van de woningen, de doelgroep, verhuurprijzen, enzovoort. De woningen dienen wettelijk gezien enkel te voldoen aan de technische eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit.

Omgevingsvergunning

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

1. Nieuwvestiging van drie kantoorruimtes zonder baliefunctie in de voormalige atoomkelder onder de binnencour.
2. Verhoging van de goothoogtes van de gevels aan de courzijde/binnenzijde van het pand en het realiseren van dakkapellen op het dak aan de buitenzijde (noord- en zuidkant) van het pand.

Voor onderdeel 1 wordt binnenplans afgeweken van het bestemmingsplan, onder het nadere voorschrift dat de kantoren enkel mogen worden gebruikt/gehuurd door de bewoners van het pand. Voor onderdeel 2 wordt buitenplans afgeweken, via de 'kruimelgevallenlijst'. Ten aanzien van deze afwijkingen moet het college een besluit nemen via de reguliere procedure zonder een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. Er is wettelijk gezien geen keuzemogelijkheid tot het volgen van een uitgebreide procedure (met verklaring van geen bedenkingen) nu de aanvraag past



DATUM
7 maart 2023

binnen de reikwijdte van de binnenplanse afwijkingmogelijkheden respectievelijk de kruimelgevallenregeling.

Parkeren

Het parkeren van auto's vindt niet plaats op eigen terrein en/of direct bij het pand. Middels voorschriften bij de omgevingsvergunning is initiatiefnemer verplicht gesteld om voorafgaand aan ingebruikname van het pand minimaal 25 autoparkeerplaatsen op kenteken ter beschikking te stellen aan bewoners in de parkeergarages Qpark Stadspark I of II of aan de Looiershof. Bijkomend voordeel van deze parkeeroplossing op afstand van de planlocatie is dat extra autoverkeer in de directe omgeving/het Jekerkwartier wordt voorkomen.

Bij start van de ingebruikname van de woningen dienen tevens minimaal 2 elektrische deelauto's ter beschikking te staan ten behoeve van de bewoners van het pand. Op eigen terrein dient te worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen voor deze elektrische deelauto's. De bewoners van het pand komen niet in aanmerking voor c.q. zien af van hun recht op een parkeervergunning. Daarnaast wordt voorzien in minimaal 280 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein (in de kelder van het pand).

Op grond van de bovenstaande overwegingen - vastgelegd in voorschriften bij de omgevingsvergunning - concluderen wij dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid zonder een onaanvaardbare toename van verkeer.

Tot slot

Wij hebben besloten om de verleende omgevingsvergunning - onder nadere voorschriften en motivering als opgenomen in de beslissingen op de bezwaren - in stand te laten. In bijlage bij deze brief treft u een afschrift aan van de beslissingen op de bezwaren en de daarbij behorende stukken.

Ervan uitgaande u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Jeker Investment B.V.
t.a.v. de heer [REDACTED]
Maliebaan 10 A
3581 CN UTRECHT

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

DATUM
7 maart 2023

BIJLAGEN
5

BEHANDELD DOOR
[REDACTED]

DOORKIESNUMMER
[REDACTED]

ONZE REFERENTIES
22-0416BB, 22-0418BB,
22-0423BB

E-MAILADRES
[REDACTED]

FAXNUMMER
[REDACTED]

Uw OLO-nummer
6760337

ONDERWERP:
Beslissing op bezwaren tegen omgevingsvergunning
Achter de Oude Minderbroeders 1

VERZONDEN:

08 MAART 2023

Geachte heer [REDACTED],

Bij besluit d.d. 1 augustus 2022 is aan u/Jeker Investment B.V. een omgevingsvergunning verleend voor "het transformeren van de oude KPN centrale naar 89 appartementen/studio's". Tegen deze omgevingsvergunning zijn drie bezwaarschriften ingediend. Naar aanleiding van deze bezwaarschriften hebben wij nogmaals gekeken naar de ingediende aanvraag en het besluit dat daarop genomen is. Deze heroverweging heeft plaatsgevonden op 7 maart 2023. Daarbij hebben wij alle in het geding zijnde belangen afgewogen. Wij hebben besloten 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 beslissing 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. Aan bezwaarmakers een proceskostenvergoeding toe te kennen van €1194,=.

Middels dit besluit worden de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning toegevoegd:

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



DATUM
7 maart 2023

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.
- De kantoorruimten 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.

De bij het primaire besluit behorende notities en berekeningen inzake stikstof komen te vervallen. De in bijlage bij deze brief gevoegde nieuwe notitie en berekeningen d.d. 13 februari 2023 treden hiervoor in de plaats.

Voor wat betreft de nadere motivering van het besluit/deze beslissing op bezwaren verwijzen wij naar de inhoud van de beslissingen op bezwaren als opgenomen in de bijlagen bij deze brief. Deze motivering dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

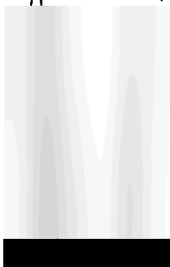
Wij verzoeken u om zorgvuldig kennis te nemen van de inhoud van de beslissingen op bezwaren en de aanvullende voorschriften bij de omgevingsvergunning. Van de beslissingen op bezwaar zal tevens een afschrift worden toegezonden aan de gemeenteraad.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,





DATUM
7 maart 2023

Beroep

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen 6 weken na bekendmaking beroep instellen bij de rechtbank Limburg, bestuursrecht, Postbus 950 6040 AZ Roermond.

Ingevolge artikel 6:5 Algemene wet bestuursrecht dient het beroepschrift te worden ondertekend en dient het tenminste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

Ingeval een dergelijk beroepschrift wordt ingediend, is op grond van artikel 8:41 van de Algemene wet bestuursrecht een griffierecht verschuldigd.

Indien tegen een besluit beroep bij de rechtbank Limburg is ingesteld, kan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, bestuursrecht, worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen, zulks ingeval onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

De verzoeker om voorlopige voorziening is op grond van artikel 8:82, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht een griffierecht verschuldigd.

U kunt ook digitaal beroep en/of een voorlopige voorziening indienen bij 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.

BIJLAGE 1



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Kerckhoffs Advocaten B.V.
t.a.v. de heer mr. [REDACTED]
Wilhelminasingel 77
6221 BG MAASTRICHT

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

DATUM
7 maart 2023

BIJLAGEN
3

BEHANDELD DOOR

[REDACTED]

DOORKIESNUMMER

[REDACTED]

ONZE REFERENTIE

22-0416BB

22-0418BB

E-MAILADRES

to [REDACTED]

FAXNUMMER

[REDACTED]

UW REFERENTIES

9117

9257

ONDERWERP:

Beslissing op bezwaren tegen omgevingsvergunning
Achter de oude Minderbroeders 1

VERZONDEN:

Geachte heer mr. [REDACTED],

Per brief d.d. 7 september 2022 heeft u – namens uw cliënten de heer [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] – een pro forma bezwaarschrift ingediend. Per brief d.d. 12 september 2022 heeft u namens uw cliënt [REDACTED] een pro forma bezwaarschrift ingediend. Beide pro forma bezwaarschriften zijn gericht tegen ons besluit d.d. 1 augustus 2022 tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor "het transformeren van de oude KPN centrale naar 89 appartementen/studio's" gelegen aan Achter de Oude Minderbroeders 1. Per brieven d.d. 5 oktober 2022 en 10 november 2022 heeft u de gronden van beide bezwaren ingediend. Deze twee brieven c.q. de gronden van bezwaar stemmen qua inhoud overeen. Vandaar dat beide bezwaarschriften (met de zaaknummers 22-0416BB en 22-0418BB) middels de onderhavige brief gezamenlijk worden behandeld.

Naar aanleiding van uw bezwaarschriften hebben wij nogmaals gekeken naar de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning en het besluit dat daarop genomen is. Deze heroverweging van het door u bestreden besluit heeft plaatsgevonden op 7 maart 2023. Daarbij hebben wij alle in het geding zijnde belangen afgewogen. Wij hebben besloten om:

1. Uw bezwaarschriften (22-0416BB en 22-0418BB) 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 deze beslissing 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,=.



DATUM
7 maart 2023

Hieronder is gemotiveerd hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Bestreden besluit

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". Uw bezwaarschriften zijn gericht tegen dit besluit.

Ontvankelijkheid

U maakt bezwaar namens uw cliënten de heer [REDACTED], de heer [REDACTED], de heer [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]. Deze personen zijn allen woonachtig in de nabijheid van Achter de oude Minderbroeders 1, binnen een straal van maximaal 85 meter. Zij kunnen daarom allen als belanghebbende worden aangemerkt bij het door u bestreden besluit. Uw bezwaarschrift is tijdig ingediend en voldoet tevens aan de overige vereisten als opgenomen in de artikelen 6:4 en 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Uw bezwaarschrift is derhalve ontvankelijk en kan inhoudelijk in behandeling worden genomen.

Gronden van bezwaar

Per brief d.d. 5 oktober 2022 heeft u de gronden van bezwaar ingediend. Deze gronden van bezwaar zijn door u en uw cliënten mondeling toegelicht en aangevuld tijdens een hoorzitting die heeft plaatsgevonden op 24 november 2022. Tijdens deze hoorzitting zijn aanwezig geweest:

- U en uw cliënten de heer [REDACTED], de heer [REDACTED], de heer [REDACTED], de heer [REDACTED], [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] namens de heer [REDACTED];
- Namens vergunninghouder de heer [REDACTED] (Jeker Investment B.V.) en de heer [REDACTED];
- Een groep van toehoorders (veelal overige omwonenden van Achter de Oude Minderbroeders 1);
- Namens de gemeente: [REDACTED] (teammanager Beleid & Juridische Zaken, voorzitter tijdens de hoorzitting), de heer [REDACTED] (behandelend jurist), mevrouw [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] (administratief juridisch medewerksters).

Hieronder worden alle gronden van bezwaar die door u en uw cliënten per brief d.d. 5 oktober 2022 en ter hoorzitting zijn ingediend/toegelicht in samengevatte vorm en gecategoriseerd weergegeven. Waarbij opgemerkt dat in deze beslissing tevens inhoudelijk wordt ingegaan op de delen van de ingediende gronden van bezwaar die hieronder niet integraal zijn weergegeven.

Kruimelgeval

U stelt dat de kruimelgevallenregeling in strijd met de wet is toegepast en iedere juridische grondslag mist. Een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo kan namelijk slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Zelfs al zou sprake zijn van een project dat zich verdraagt met een goede ruimtelijke ordening, hetgeen volgens u niet het geval is, dan nog heeft het college de beleidsruimte om de aanvraag te weigeren.

Doordat de kruimelgevallenregeling toepassing mist had afdeling 3.4 van de Awb juncto artikel 2.12, lid 1, sub 3 Wabo moeten zijn gevolgd (uitgebreide procedure). Betrokkenheid van de gemeenteraad, via een verklaring van geen bedenkingen, is dan vereist. Het is volgens u niet juist dat de raad in deze zaak buitenspel wordt gezet door het college. U stelt dat louter het ambtelijk apparaat beoordeelt of er sprake is van een kruimelgeval of een grote afwijking. De raad komt daar niet aan te pas. Vervolgens gaan diezelfde ambtenaren in conclaaf met de aanvrager om het plan als kruimelgeval te vergunnen. Als er tegen de vergunning bezwaar wordt gemaakt dan wordt volgens u het (eigen) besluit te vuur en te zwaard en vaak (vanwege de eerdere betrokkenheid) allerminst objectief verdedigd en is uitsluitend oog voor de rechtmatigheid en niet de doelmatigheid van het besluit. Ook is bij toepassing van de uitgebreide procedure een goede ruimtelijke onderbouwing vereist die evenwel ontbreekt.



DATUM
7 maart 2023

Er is volgens u sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, zijnde een activiteit als bedoeld in onderdeel D 11.2 kolom 1 bijlage besluit MER. Ex artikel 5 lid 6 bijlage II Bor mag in zo'n geval artikel 4 sub 9 bijlage II Bor (gebruik van bouwwerken) niet worden toegepast. Uit jurisprudentie (ABRVs 3 mei 2017, RVS:2017:1192) blijkt dat de drempelwaarden bedoeld in kolom 2 van genoemd artikel D.11.2 daarbij niet relevant zijn. Voor de uitleg van het begrip stedelijk ontwikkelingsproject mag volgens jurisprudentie geen aansluiting worden gezocht bij een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder 1 Bro. Uit genoemde uitspraak van de Afdeling blijkt dat de aard en omvang van het project van belang zijn. Mogelijke milieugevolgen spelen naast andere factoren zoals de aard en omvang van het gewijzigde gebruik een rol. De omvorming van de voormalige KPN-telefooncentrale is volgens u bij uitstek een complex stedelijk ontwikkelingsproject met grote gevolgen voor de omgeving gezien de combinatie van functies, de aard van de invulling, de intensiteit van de nieuwe functies, de ligging en de gevolgen voor de omgeving. Volgens u staat vast dat voor zover de milieugevolgen thans wel in beeld zijn deze aanzienlijk zijn en de wijziging van aard en omvang van het gebruik fors is. Dit wordt ook in het besluit erkend. Op pagina 9 van het besluit staat namelijk letterlijk dat sprake is van een ingrijpende herbestemming "van industriële naar woonbestemming". Deze passage maakt onmiskenbaar duidelijk dat de wijziging van het gebruik ingrijpend is en het college dat onderkent. Waarom dan toch de kruimelgevallenprocedure wordt toegepast begrijpen uw cliënten niet.

In het besluit wordt op pagina 10 aangegeven dat aan de courzijde het bestaande hoofdgebouw wordt uitgebreid. De cour betreft het waardevolle binnenterrein waar conform artikel 27.1 van de planregels niet mag worden gebouwd. Er mag daar dus ingevolge het bestemmingsplan Centrum geen woning worden gebouwd en ook geen gedeelte daarvan. Artikel 5 lid 1 bijlage II Bor schrijft voor dat toepassing van artikel 4 bijlage II Bor alleen geoorloofd is als het aantal woningen niet toeneemt. Planologisch gezien zijn er volgens het bestemmingsplan op de cour geen woningen mogelijk. Indien en voor zover daar nu gedeeltes van woningen en/of ontgravingen van de cour welke meer woningen mogelijk maken worden vergund, beduidt zulks aldaar een toename van het aantal planologisch toegestane woningen, hetgeen niet voldoet aan de in artikel 5 lid 1 bijlage II Bor gestelde voorwaarde dat het aantal woningen gelijk moet blijven.

Volgens artikel 4 lid 1 bijlage II Bor komt voor een afwijkingsvergunning in aanmerking een bijbehorend bouwwerk. Artikel 1 van bijlage II Bor stelt dat een bijbehorend bouwwerk altijd functioneel verbonden moet zijn met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw. Uw cliënten menen dat de kantoren die ook voor bedrijfsmatige exploitatie voor derden geschikt zijn niet functioneel verbonden zijn met de woningen in het hoofdgebouw. Het gebruik van de kantoren is planologisch niet gerelateerd aan de woningen in het hoofdgebouw. De kantoren zijn niet tegen de woningen aangebouwd en niet functioneel verbonden. Artikel 4 lid 1 bijlage II Bor had om die reden niet mogen zijn toegepast.

Strijd met bestemmingsplan Centrum

De aanvraag is volgens u op meer onderdelen in strijd met het bestemmingsplan Centrum dan in de omgevingsvergunning is aangegeven. De opgesomde strijdigheden met het bestemmingsplan "Centrum" zijn volgens u niet compleet. De bestaande goothoogte (welke volgens bijlage 3 bij het bestemmingsplan 9 meter bedraagt) wordt overschreden, bijvoorbeeld aan de courzijde, en er is bovendien sprake van gedeeltelijke nieuwbouw. Rekening moet ermee worden gehouden dat het peil circa 1,40m lager ligt dan het peil zoals abusievelijk gehanteerd in de vergunde projecttekeningen, namelijk op het niveau van de straat voor de hoofdingang (Achter de oude Minderbroeders). De cour ligt 1m boven het bestemmingsplanpeil (het niveau van de straat voor de hoofdingang). De goothoogtes op het binnenterrein zijn op basis van het bestemmingsplanmatige peil dusdanig hoog (circa 14 meter) dat artikel 7.2.1 sub c van de planregels wordt geschonden en binnenplanse afwijking niet mogelijk is. Omdat er tevens sprake is van nieuwbouw wordt tevens artikel 7.2.1 sub b van de planregels geschonden.



DATUM
7 maart 2023

De onder het waardevolle binnenterrein gelegen atoomschuilkelder wordt gewijzigd in kantoren, voor zover die wijziging tevens de activiteit bouwen behelst is dit volgens u in flagrante strijd met artikel 27.1 van het bestemmingsplan Centrum.

Parkeren

U stelt dat niet onderkend is dat de aanvraag tevens in strijd is met het Facetbestemmingsplan Parkeren. Daardoor zijn de uitgevoerde toetsen aan de goede ruimtelijke ordening en de beleidsruimte veel te beperkt geweest. In het bij de omgevingsvergunning behorende rapport van Kwirkey wordt vastgesteld dat binnen het project geen parkeerplaatsen voor auto's van bewoners en bezoekers worden gerealiseerd. Daarmee staat volgens u in beginsel vast dat het project in strijd is met het facetbestemmingsplan Parkeren nu in de parkeernota op pagina 18 wordt voorgeschreven dat uitgangspunt is dat de vastgestelde parkeerbehoefte op eigen terrein wordt gerealiseerd. Aan dit uitgangspunt wordt niet voldaan. Uw cliënten vinden het onbegrijpelijk dat de parkeervraag volledig op de omgeving wordt afgewenteld. Zij zijn van mening dat het noodzakelijk is dat het binnenterrein wordt gehandhaafd en toegankelijk blijft om op eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte.

Indien private capaciteit kan worden ingezet dan kan van het uitgangspunt van parkeren op eigen terrein worden afgeweken. Maar dan moet wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Het gebruik van de private parkeerplaatsen dient voor tenminste 10 jaar contractueel te worden vastgelegd, onderbouwd moet worden dat parkeerders ook daadwerkelijk toegang hebben tot die parkeerplaatsen en de parkeercapaciteit moet binnen de maximale loopafstand van de ontwikkellocatie liggen. Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan. Bij de omgevingsvergunning ontbreken contracten alsmede een onderbouwing dat parkeerders daadwerkelijk toegang hebben en zullen nemen tot de private parkeergelegenheid. Daarnaast verstaat de parkeernota onder de maximale loopafstand de werkelijke loopafstand (dus niet in vogelvlucht) welke werkelijke loopafstand in het Jekerkwartier (dynamisch gebied) voor een woonfunctie maximaal 400m mag bedragen. De loopafstand bedraagt, exact het adres Achter de oude Minderbroeders 1 genomen omdat daar de enige lift van het complex is voorzien, volgens u meer dan 400m. Verder wordt in het besluit niet duidelijk gemaakt welke stadsparkgarage van Q-park wordt bedoeld. Q-park heeft daar twee parkeergelegenheden: Stadspark I en Stadspark II. U overlegt de wandelroutekaart van de ANWB-routeplanner ten aanzien van beide garages. Daaruit blijkt dat de afstand tot deze garages meer dan 400m, namelijk circa 500 meter bedraagt. De loopafstand tussen de locatie en parkeergarage Looiershof bedraagt volgens GoogleMaps circa 400m. Nu de parkeerplaatsen niet direct aan de ingang liggen is de feitelijke loopafstand meer dan 400m. Voor de woonunits die aan de kant van de Sint Bernardusstraat liggen is de loopafstand nog groter, namelijk 450m te vermeerderen met de afstand vanaf de ingang tot de parkeerplaats. U verwijst hieromtrent naar de door u bijgevoegde producties 1 t/m 5.

U stelt dat Kwirkey de parkeerbehoefte te laag vaststelt. Kwirkey houdt namelijk ten onrechte geen rekening met het verdwijnen van de bestaande parkeergelegenheid op de binnenplaats. Indien het college onverhoopt zou stellen dat de aanvraag op grond van de parkeernota toch vergunbaar is dan merkt u alvast op dat in die situatie de parkeernota in strijd is met algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer speciaal het rechtszekerheidsbeginsel, en derhalve buiten toepassing moet worden gelaten.

Het rapport van Kwirkey is volgens u niet objectief en niet neutraal aangezien het in opdracht van de aanvrager is opgesteld. Het college had alvorens de omgevingsvergunning te verlenen cliënten, die als omwonenden mogen inspreken, bij dat rapport moeten betrekken. Dat vloeit volgens u voort uit Europese rechtspraak (EHRM 3 mei 2016 Letincic/Kroatië, nummer 7183/11).

In de omgevingsvergunning is abusievelijk geen enkel voorschrift opgenomen dat de voldoende parkeergelegenheid voorschrijft.



DATUM
7 maart 2023

Voor zover u in de vergunning kunt ontwaren is de fietsenstalling weliswaar voorzien van een trap, doch voor (brom/snor)fietsen niet rechtstreeks van buitenaf toegankelijk gemaakt. Noch is voorzien in een voor (brom/snor)fietsers geschikte hellingbaan, lift en automatische deuren of schuifdeuren. In de vergunning ontbreken ten onrechte voorschriften ten aanzien van de toegankelijkheid van de fietsenstalling.

Ten aanzien van de functie 'woningen' wordt aangegeven dat een bergruimte (voor fietsen) vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar moet zijn via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte. Uit het hiervoor weergegeven punt blijkt dat aan die in de nota gestelde eis niet wordt voldaan. Verder wordt in bijlage 7 van de nota gesteld dat voor alle functies de kwaliteitseis geldt dat in het ontwerp van de bergruimte rekening moet worden gehouden met (brom- en snor)fietsen met afwijkende maten. Blijkens tekeningnummer D0-105 (plattegrond kelder) wordt niet aan die kwaliteitseis voldaan. Alle fietsplekken hebben dezelfde maat.

In bijlage 7 van de parkeernota wordt aangegeven dat de eis dat de fietsenberging vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar moet zijn via het aansluitend terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte is afgeleid uit artikel 4.31 van het Bouwbesluit 2012. Uit het hierboven aangegeven punt blijkt dat aan artikel 4.31 van het Bouwbesluit 2012 niet wordt voldaan.

Ingeval correct getoetst wordt dan is volgens u evident dat van het Facetbestemmingsplan Parkeren niet kan worden afgeweken, gezien de belangen die dat plan beoogt te beschermen welke belangen door het project op grove wijze worden geschonden. Het project druist voor wat betreft het parkeeraspect volledig in tegen de doelstelling om leefbare buurten te behouden en te versterken en de leefkwaliteit te behouden.

Doordat de afstand tussen de appartementen en parkeergelegenheid te groot is en de bestaande parkeergelegenheid op het binnenterrein verdwijnt zullen bewoners en bezoekers proberen hun auto's nabij het complex te parkeren. Het Jekerkwartier met zijn middeleeuwse infrastructuur met zijn doodlopende en smalle straatjes en zijn nauwe Helpoort is echter absoluut niet berekend op nog meer parkerende auto's.

De goede ruimtelijke ordening wordt volgens u eveneens geweld aangedaan waar het gaat om de ontoereikende en in strijd met het Facetbestemmingsplan Parkeren en de Nota Parkeernormen 2021 zijnde regeling van het parkeren van de (brom/snor)fietsen. Immers vanwege het slechte gebruiksgemak en de niet aanwezige ruimte voor brom- en snorfietsen is aannemelijk dat fietsen, brommers en snorfietsen op straat worden gestald met alle overlast van dien. Voor overlast door 'gewone' fietsen moet worden gevreesd aangezien de fietsenstalling in het gebouw excentrisch (niet direct aan de straat) is gelegen. In de omgevingsvergunning wordt daarvan melding gemaakt maar dat gemelde probleem wordt op geen enkele wijze opgelost.

Als nader stuk heeft u namens uw cliënten ingebracht een rapportage van deskundigenbureau Traffic & Consult d.d. 10 november 2022 en een aantal foto's van de situatie ter plekke. Uit deze rapportage blijkt volgens u evident dat de door uw cliënten ingediende bezwaren ten aanzien van parkeren als de overige verkeerskundige aspecten gegrond zijn. De rapportage laat zien dat de huidige parkeerdruk in de buurt gezien recente parkeerdrukmetingen (2020) regelmatig hoger is dan 100%. Door cliënten overgelegde foto's laten zien dat de buurt vol staat met auto's en overspoeld wordt door toeristen/dagjesmensen. Invulling van het bouwplan met maar liefst 89 kleine woonunits betekent dat het aantal adressen in de buurt meer dan verdubbeld wordt. Dat brengt een aanzienlijke extra parkeerdruk met zich mee.

Traffic & Consult onderschrijft de berekening dat (na inzet van deelauto's) de extra parkeervraag 30 parkeerplaatsen (zonder deze inzet 35 parkeerplaatsen) zal zijn. Niet vaststaat dat er contracten zijn met parkeeraanbieders die verzekeren dat in die extra parkeervraag en in parkeergelegenheid voor de deelauto's wordt voorzien. Dat is in strijd met de Nota parkeernormen 2021 en daarmee met het facetbestemmingsplan Parkeren.



DATUM
7 maart 2023

De door Kwirkey genoemde parkeergelegenheden zijn volgens u al volledig bezet, althans bieden onvoldoende ruimte. De parkeerterreinen Stadspark staan vanwege dagbezoekers vaak vol. Er wordt geen enkel inzicht geboden in de daadwerkelijke beschikbaarheid.

Volgens Traffic & Consult wordt op geen enkele wijze de vraag naar deelauto's onderbouwd. Een mobiliteitsplan dienaangaande is er niet. Het rapport van Traffic & Consult toont aan dat alle loopafstanden van het vergunde project tot de aangedragen parkeerlocaties (Looiershof en Stadspark) veel groter zijn dan 400 meter. Bovendien voert de route om de locatie Stadspark te bereiken door een 's avonds en 's nachts onveilig (ervaren) park, hetgeen die locatie eens te meer ongeschikt maakt. De rapportage van Traffic & Consult bevat een aantal bijlagen waarin uiterst exact wordt aangegeven wat de werkelijke loopafstanden zullen zijn. Van ingang tot ingang zijn de loopafstanden al meer dan 400m: u verwijst naar de tabel op p. 5 van de rapportage en de aan het rapport gehechte kaartjes. Als daarbij – en dat moet volgens u want het draait om de daadwerkelijke loopafstand – rekening wordt gehouden met de interne afstanden (in het KPN-gebouw variërend van 13 tot 115 meter) en in de parkeerfaciliteiten Stadspark II (variërend van 15 tot 62 meter) en Looiershof (variërend van 31 tot 118 meter) dan wordt de overschrijding nog veel groter. Het is bij de beoordeling van afstanden volgens u regel dat wordt uitgegaan van een worst-case scenario: de afstand van de meest veraf gelegen woonunit tot de meest veraf gelegen parkeerplaats moet worden gehanteerd.

Verkeer

De toenemende parkeercongestie zal volgens u gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van hulpdiensten, welke bereikbaarheid thans al niet aan de daarvoor gestelde normen (voor wat betreft aanrijtijden) voldoet. Op pagina 12 van de vergunning wordt overwogen dat er geen sprake is van een onevenredige toename in de verkeersaantrekkende werking. Waarop die overweging gestoeld is ontgaat uw cliënten: er ligt geen enkel verkeerskundig onderzoek aan ten grondslag. Het college en de behandelend ambtenaar roepen volgens u maar wat. Gezien het aantal woningen en de doelgroep ligt het in de rede dat de verkeersaantrekkende werking allesbehalve verwaarloosbaar zal zijn. De verkeersaantrekkende werking ten gevolge van het sterk uitgebreide en gewijzigde gebruik is groot. Denk aan bezorgdiensten (maaltijden, leveringen door webshops), verhuizingen, bouwverkeer et cetera. Dit is ten onrechte niet onderzocht zodat de milieugevolgen dienaangaande niet correct in het besluit zijn gewogen.

Als nader stuk heeft u namens uw cliënten ingebracht een rapportage van deskundigenbureau Traffic & Consult d.d. 10 november 2022 en een aantal foto's van de situatie ter plekke. Uit deze rapportage blijkt volgens u evident dat de door uw cliënten bezwaren ten aanzien van parkeren als de overige verkeerskundige aspecten gegrond zijn.

Aan uw pleitnota heeft u een bijlage gehecht ter herstel van foutieve passages in het oorspronkelijke rapport van Traffic & Consult. Ten aanzien van punt 8 van de rapportage: de extra vervoersbewegingen per dag wordt naar beneden bijgesteld, tussen 130 en 183 per dag. Het extra verkeer bestaat uit laden en lossen van boodschappen door bewoners, leveranciers en installateurs, maaltijdbezorgers, pakketdiensten, verhuizingen, et cetera. Dat levert volgens u verkeerschaos op. De buurt is voor auto's slechts toegankelijk via de Helpoort die een geringe hoogte heeft. De andere toegangen zijn ofwel een doodlopende straat, ofwel geblokkeerd door wegafsluitingspaaltjes. Voorts wordt Achter de Oude Minderbroeders omgeven door voetgangerszones. Dit in combinatie met de drukte (vooral toeristisch bezoek) brengt met zich mee dat er ter plaatse geen ruimte meer rest om te stoppen, te manoeuvreren en parkeren. Elke toevoeging van autoverkeer zal volgens u significante gevolgen hebben voor de bereikbaarheid en congestie. Uw cliënten vragen in dat verband ook aandacht voor de bereikbaarheid van de woningen in de buurt in geval van calamiteiten. Door de congestie is deze volgens u niet gewaarborgd en dat levert gevaar en gezondheidsrisico's op voor omwonenden.

In de plannen zijn bij de entreestraatjes 2 plaatsen voor laden/lossen/verhuizen opgenomen, maar daar kunnen geen 2 auto's elkaar passeren omdat het daar volgens u veel te smal is (circa 3,70m).



DATUM
7 maart 2023

Verder wordt de toegang tot de parkeerplaats voor de deelauto's volgens u geblokkeerd. En zijn er bij de laad- en losplaatsen geen voorzieningen zodat zowel aflevering van zware goederen als verhuizingen bij de hoofdingang zullen plaatsvinden met verkeerschaos tot gevolg. Cliënten vragen zich af of die plaatsen niet op de openbare weg liggen en of vergunninghouder de openbare weg zomaar daarvoor kan claimen.

Kwirkey wordt volgens u tegengesproken door de bij de vergunning behorende tekening DO 000, waarin een locatie voor deelauto's is ingetekend pal voor de deur van het KPN-gebouw met condensators. Bovendien wordt die locatie geblokkeerd door de locatie voor het laden en lossen. Ook ten aanzien van de locatie van de deelauto's vragen cliënten zich af of die plaatsen niet op de openbare weg liggen. Men tekent volgens u maar wat en op die tekening wordt klakkeloos een stempel gezet.

Mevrouw [REDACTED] geeft namens de heer [REDACTED] aan dat het verkeer bij de Helpoort een chaos wordt. Zij vraagt de gemeente om een keer langs te komen op locatie.

Kantoren en fitnessruimte

Een motivering voor het toestaan van de afwijkende functies kantoren en fitnessruimte wordt in het besluit volgens u niet voldoende gegeven. Dit klemt temeer daar niet uit te sluiten valt dat bedrijfsmatige exploitatie van die kantoren en fitnessruimte zal plaatsvinden. Niet duidelijk is verder of de in de kelder gelegen kantoren al dan niet een baliefunctie zullen hebben. Nieuwvestiging van kantoren met baliefunctie is in het bestemmingsplan Centrum uit den boze terwijl voor nieuwvestiging van kantoren zonder baliefunctie een (binnenplanse) afwijkingsvergunning wordt voorgeschreven.

Aantal/type woningen

Uw cliënten begrijpen niet waarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening de passages op pagina 96 van de Omgevingsvisie Maastricht 2040 met betrekking tot het Jekerkwartier genegeerd zijn. De huidige balans tussen wonen en dynamiek wordt verstoord en er is geen afstemming met het huidige woonmilieu. De eenzijdige woonprogrammering met 89 kleine woonunits op één concentratielocatie vormt volgens u een bedreiging voor de omliggende kleinschalige woonbuurt. Toevoeging van de 89 woonunits betekent dat 65% van alle woningen in de Sint Bernardusstraat/Achter de oude Minderbroeders zal bestaan uit kleine woonunits en kamerpanden bewoond door studenten en pas afgestudeerde starters. Op 54 gezinswoningen gaat het over 89 kleine woonunits bovenop de 12 reeds bestaande kamerpanden. Deze overconcentratie en scheefgroei leiden volgens u tot ernstige verstoring van het bestaande woonmilieu, overlast, aantasting van de sociale consistentie en vermindering van woonkwaliteit en leefbaarheid. Deze grootschalige ontwikkeling past volgens u geenszins in de kleinschalige monumentale omgeving. U vraagt zich af waarom niet geëist is dat ook ruimte werd gemaakt voor gezinnen en andere huishoudens dan eenpersoonshuishoudens.

Uw cliënten wijzen op de beleidsregels vervat in de "Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw". Omdat de omgevingsvergunning volgens u een "c-vergunning" betreft en ziet op het toevoegen van bebouwing op het binnenterrein waar in strijd met bestemmingsplan woonbebouwing wordt toegestaan dient de inhoud van die beleidsregels ex-nunc te worden meegewogen. In die beleidsregels wordt een minimumeis gesteld van 60% betaalbare woningbouw in sociale huur en betaalbare koop voor de hele stad, inclusief het centrum. Voor (niet kwetsbare) buurten met een beneden gemiddeld aandeel sociale huur geldt naast de 60% betaalbaar als aanvullende eis dat een plan voor minimaal 30% moet bestaan uit sociale huurwoningen. Op pagina 10 van de beleidsregels wordt vermeld dat het huidige aandeel van de sociale huur in het Jekerkwartier 22% van de bestaande woningvoorraad bedraagt, hetgeen een beneden gemiddeld aandeel is. Dat betekent dat voor het Jekerkwartier beide eisen gelden. Alhoewel uit de stukken het prijsniveau van de units niet blijkt, zodat cliënten niet kunnen vaststellen of aan de eis van 60% betaalbare koop of huurwoningen wordt voldaan in het bouwplan, staat wat cliënten betreft wel vast dat het plan niet voorziet in minstens 30% sociale huurwoningen. Het plan is



DATUM
7 maart 2023

volgens u zodoende in strijd met de beleidsregels. Nagelaten is om minimumpercentages te verankeren in de omgevingsvergunning.

Bouwmassa

De verhoging van het gevelbeeld aan de courzijde met maar liefst 3 meter levert volgens u een onaanvaardbare aantasting van het beeld op. Dit wordt nog schrijnender vanuit de bodempositie van de gedeelten van het binnenterrein die ontgraven worden. Aan de binnenzijde wordt de gevel met circa 3 meter verhoogd en bij de ontgravingen zelfs met circa 6 meter. Het is onbegrijpelijk dat daar vanuit welstand-/monumentencommissie geen streep door is gezet. De bouwmassa neemt fors toe: u wijst op productie 10 waarin u met kleur de uitbreidingen van het bouwvolume met gevel- en dakuitbreiding weergeeft. Verder wijst u op de ontgravingen van het waardevolle binnenterrein en op de omvangrijke sloop en vervanging van dakconstructies.

Belangen huidige bewoners

U stelt dat de belangen van bewoners geen althans onvoldoende aandacht hebben gekregen. Overwegingen over de parkeeroverlast, bereikbaarheid en verkeerscongestie, het woon- en leefklimaat van de bewoners, de disbalans in bewonerssamenstelling en het grootschalige karakter van het project in een kleinschalige buurt kunnen nergens in het besluit worden ontwaard. Bij juiste toepassing van de beleidsruimte had de wegging van deze belangen volgens u behoren te leiden tot weigering van de vergunning. De huidige bewoners worden volgens u onevenredig hard getroffen en het besluit is zodoende in strijd met het evenredigheidsbeginsel: verwezen wordt naar jurisprudentie van de Raad van State (ABRvS 2 februari 2022, RVS:2022:285).

Als nader stuk is ingebracht een flyer "Wake-Up Call" KPN-gebouw met daaraan gehecht de reacties van bijna alle huidige omwonenden in het door het bouwplan getroffen deel van het Jekerkwartier, welke reacties getuigen van reële zorgen en wensen van deze bewoners. Van de 187 omwonenden staan er volgens u 184 achter het bezwaar. Zorgen worden geuit over het gebrek aan parkeergelegenheid, overlast door de doelgroep voor de woningen, grensoverschrijdende drukte, disbalans in de bewonerssamenstelling, gebrek aan participatie, de buurt kan overintensieve bewoning niet aan, te grote en risicovolle congestie, etcetera. Het is volgens u schrijnend dat de gemeente al deze zorgen heeft genegeerd en van meet af aan vooral oog heeft gehad voor de belangen van de ontwikkelaar.

U stelt dat het de laatste tijd schering en inslag in Maastricht is dat bij woningbouwprojecten (meer speciaal het toelaten van kleine woonunits) niet naar de eigen bewoners geluisterd wordt, maar uitsluitend het eenzijdige belang van de projectontwikkelaar wordt gediend. Mevrouw [REDACTED] geeft namens de heer [REDACTED] aan dat zij teleurgesteld is in de gemeente.

Participatie

U stelt dat uw cliënten het college en aanvrager hebben voorgesteld om een kleiner aantal grotere woningen, waaronder lofts, te realiseren met parkeergelegenheid op eigen (binnen)terrein. U verwijst naar brieven van omwonenden aan het gemeentebestuur d.d. 2 maart 2022, 2 april 2022 en 28 april 2022. Dit betere alternatief is zonder enige redengeving van de hand geweest. Omwonenden waaronder uw cliënten hebben volgens u niet op volwaardige wijze mogen en kunnen participeren in de totstandkoming en inhoud van de plannen. Er zijn hen slechts voldongen feiten (vaststaande plannen) gepresenteerd door de initiatiefnemer. Het college hield zich volledig afzijdig en bleef op afstand. Uw cliënten onderkennen het belang structurele leegstand op te lossen maar er zijn goede redenen om het leegstaande gebouw niet bovenmatig op te hogen en vol te proppen met zoveel mogelijk woningen. Uw cliënten willen nogmaals aandacht vragen voor het door het voorgestelde alternatief teneinde tot een zodanig plan te komen waarin alle partijen zich in redelijkheid zouden moeten kunnen vinden ten faveure van de kwaliteit en de toekomst van het Jekerkwartier. Daadwerkelijke inspraak is volgens u een farce geweest. Uw cliënten hebben in de brieven van 2 maart 2022 en 2 april 2022 verzocht een voorbereidingsbesluit te nemen ter planologische bescherming maar met dat verzoek is niets gedaan.



DATUM
7 maart 2023

De heer [REDACTED] stelt dat op geen enkel moment ook maar enig initiatief vanuit gemeente of projectontwikkelaar is geweest om in dialoog te treden met de direct omwonenden, de mensen die direct en langdurig met de gevolgen van het plan zullen worden geconfronteerd. Het gaat hier volgens de heer [REDACTED] alleen om het spekken van de bankrekeningen van de investeerders, dat is het enige dat voor de projectontwikkelaar telt. Hij vindt het spijtig dat hij door de gemeente, die zijn belang zou moeten behartigen, als buurtbewoner in geen enkel voorbereidend stadium is gehoord. De heer [REDACTED] is van mening dat de gemeente hier ernstig tekort is geschoten. Er waren en zijn mogelijkheden om de belangen van alle betrokkenen recht te doen. De heer [REDACTED] vraagt om de vergunning af te wijzen en stelt voor om nu wel met alle betrokkenen in dialoog te gaan over de herbestemming van het gebouw.

De heer [REDACTED] stelt dat tijdens infoavonden door omwonenden is aangegeven dat zij het niet eens zijn met het bouwplan. De heer [REDACTED] stelt dat de buurt tijdens de infoavond bij Stay Okay voor een voldongen feit is gesteld en dat er geen dialoog heeft plaatsgevonden.

Stikstof

Niet alle milieugevolgen van het project kunnen volgens u worden geverifieerd. Uw cliënten noemen de stikstofdepositie. Het programma Aerius is toegepast maar enige controle op de bij de toepassing gemaakte keuzes is niet goed mogelijk. Bij de vergunning behoort als bijlage een projectberekening Aerius, maar die projectberekening geeft onvoldoende inzage in de gemaakte keuzes. U wijst op een uitspraak van de Afdeling van 4 augustus 2021 (RVS:2021:1760, r.o. 11.1). Uw cliënten merken op dat over de betrouwbaarheid van het Aerius-model als zodanig discussie bestaat. Uw cliënten behouden zich het recht voor om in de loop van de procedure de (on)betrouwbaarheid van het Aerius-model aan de orde te stellen.

Het stikstofonderzoek is beperkt tot de plansituatie. Buiten beschouwing is daarin gelaten de stikstofdepositie ten gevolge van de bouwactiviteiten als zodanig. De reden daarvoor is vermoedelijk geweest de bouwvrijstelling. De Afdeling heeft in zijn uitspraak van 2 november 2022 echter geoordeeld dat de bouwvrijstelling buiten toepassing moet worden gelaten wegens strijd met artikel 6 van de Habitatrichtlijn. Het stikstofonderzoek is daarmee niet toereikend. De extra stikstofdepositie ten gevolge van de bouwactiviteiten zal alsnog moeten worden onderzocht.

Uw conclusie

Uw cliënten verzoeken om de bovenstaande bezwaren gegrond te verklaren en de verleende omgevingsvergunning in te trekken en cliënten de gemaakte kosten in bezwaar te vergoeden.

Reactie vergunninghouder

De heer [REDACTED] heeft, namens vergunninghouder Jeker Investment B.V., tijdens de hoorzitting gereageerd op de bezwaren en het rapport van Traffic & Consult. Dit heeft hij gedaan aan de hand van een toelichting die hij tevens op papier heeft gezet. Hij is daarbij tevens ondersteund door de heer [REDACTED]. Hieronder een samengevatte weergave van de gegeven toelichting.

Jeker Investment B.V. heeft volgens de heer [REDACTED] een zorgvuldig proces doorlopen en daarbij een project ontwikkeld dat past binnen de, dwingende, uitgangspunten van de bestaande situatie en de omstandigheden in de directe omgeving. Daarbij is een duidelijke doelgroep gedefinieerd van de (jonge) afgestudeerde professional die zijn/haar carrière start in Maastricht en ook graag een stap maakt in zijn/haar wooncarrière naar een zelfstandig appartement in het centrum van Maastricht.

De heer [REDACTED] heeft tijdens de hoorzitting aangegeven dat er bij de totstandkoming van het plan en de vergunning volgens hem wel met de buurt is gecommuniceerd en het plan telkens is aangepast. Dat de uitkomst voor omwonenden niet past is volgens hem iets anders. De heer [REDACTED] erkent dat de omwonenden en hij het erover oneens zijn of de dialoog wel of niet is gevoerd. Hij bestrijdt dat het plan zou zijn "bekokstoofd" met de gemeente. Jeker Investment B.V. heeft de omwonenden op 4 december 2021 en 23 februari 2022 uitgenodigd voor een



DATUM
7 maart 2023

informatiebijeenkomst. Separaat van deze bijeenkomsten zijn er met verschillende groepen vertegenwoordigers uit de buurt gesprekken geweest over de plannen. Hierbij is volgens de heer [REDACTED] open en transparant gecommuniceerd. Bij de informatiebijeenkomsten waren volgens de heer [REDACTED] ook omwonenden/bewoners van Maastricht aanwezig die het initiatief toejuichen. Hoewel de suggestie wordt gewekt dat er sprake zou zijn van massaal bezwaar tegen de omgevingsvergunning is dit volgens de heer [REDACTED] onjuist, er hebben 7 omwonenden bezwaar gemaakt.

De heer [REDACTED] stelt dat de beschreven doelgroep van bewoners minder autobezit heeft. Daarnaast zal deze doelgroep zich volgens de heer [REDACTED] door haar lokale binding met name verplaatsen per (elektrische)fiets en regionaal per openbaar vervoer. Voorts zal de doelgroep incidenteel gebruik maken van gedeelde mobiliteit. De heer [REDACTED] is van mening dat voor de omwonenden de perfecte oplossing is aangereikt gezien het feit dat de bewoners niet in het plangebied kunnen parkeren maar op beperkte afstand. Daarmee hoeven zij niet het plangebied te benaderen waarmee verkeersoverlast wordt vermeden.

Er wordt volgens de heer [REDACTED] voorzien in 2 opstelplaatsen voor laden en lossen in het plangebied op eigen grond. Deze dienen voor bijvoorbeeld verhuizingen, afleveren van post en pakketten en mogelijk in het geval van calamiteiten voor hulpdiensten. Ook voor de positionering van elektrische deelauto's is een mogelijkheid gecreëerd op eigen terrein. Voor deze elektrische deelauto's is een conceptovereenkomst gesloten met het bedrijf We Drive Solar.

Volgens de heer [REDACTED] valt te verwachten dat bewoners die gebruik maken van de parkeerfaciliteit Q-Park Stadspark de entree aan de Bernardusstraat zullen gebruiken. Van daaruit is de loopafstand volgens de heer [REDACTED] maximaal 400 meter. Daarnaast heeft Jeker Investment B.V. een optie op minimaal 12 parkeerplaatsen in het project Looiershof. De ontwikkelaar van dit project heeft nog een aantal parkeerplaatsen over en biedt deze te koop en te huur aan. Ook de loopafstand tot deze parkeerfaciliteit is volgens de heer [REDACTED] maximaal 400 meter.

De suggestie dat het fietsparkeren onvoldoende toegankelijk/bereikbaar zou zijn is volgens de heer [REDACTED] onzin. De fietsstalling is via een "luie trap" met fietsgoot bereikbaar via de openbare ruimte en deels over eigen terrein. De route tot aan de trap kan volgens de heer [REDACTED] fietsend worden afgelegd zonder enige belemmering. Via een dubbele deur aan het einde van de trap met fietsgoot is de fietskelder eenvoudig bereikbaar, waar eveneens voldoende aanbod zal zijn voor afwijkende modellen van fietsen. Voor het fietsparkeren door bezoekers is eveneens een locatie gereserveerd.

Het standpunt dat het bebouwingsvolume fors toeneemt is volgens de heer [REDACTED] onjuist. In de kap worden aan de courzijde dakkapellen toegevoegd. De enige toevoeging wordt in de kap van de noordgevel gerealiseerd. De te ontgraven delen in de cour zijn volgens de heer [REDACTED] niet aan te merken als een uitbreiding van het bouwvolume. Het standpunt dat de cour een hogere peilmaat ten opzichte van het straatniveau heeft is juist. De peilhoogte ter plaatse van Achter de Oude Minderbroeders (entree) is 47,20, Bernardusstraat (midden van het gebouw) 47,30 en van de cour 48,15. Dit betreft dus een verschil van 0,95 respectievelijk 0,85 ten opzichte van de cour. Echter het standpunt dat de goothoogte verhoogd wordt naar 14 meter is volgens de heer [REDACTED] onjuist. De goothoogte blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.

De heer [REDACTED] geeft aan dat de wasserette en de sportfaciliteiten/fitness uitsluitend ter beschikking zullen worden gesteld aan de bewoners van het pand.

Tijdens de hoorzitting overhandigen de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] diverse bijlagen/stukken. Deze stukken worden middels een presentatie door de heer [REDACTED] toegelicht. Het gaat om de volgende stukken:

- Bijlage I: memo van Kwirkey d.d. 21 november met reactie op rapportage Traffic & Consult;



DATUM
7 maart 2023

- Bijlage II: situatietekening met parkeer-/opstelplaatsen;
- Bijlage III: notitie We Drive Solar d.d. 15 november 2022;
- Bijlage IV: kaartje loopafstand Q-Park Stadspark II;
- Bijlage V: kaartje loopafstand Q-Park Stadspark I;
- Bijlage VI-1: parkeervereenkomst;
- Bijlage VI-2: reserveringsovereenkomst;
- Bijlage VII: splitsingstekening stallinggarage Looiershof;
- Bijlage VIII: kaartje loopafstand Looiershof;
- Bijlage IX: situatietekening fietsparkeren;
- Bijlage X: bouwtekening binnengevels.

Tijdens de hoorzitting wordt door u en door uw cliënten bezwaar gemaakt tegen het feit dat deze stukken in dit stadium worden ingebracht. Dit is volgens u in strijd met de goede procesorde. Op grond van artikel 7:4, lid 1 van de Awb kunnen belanghebbenden tot tien dagen voor het horen nadere stukken indienen. Hier is vergunninghouder in de brief met uitnodiging voor de hoorzitting ook op gewezen. De bovengenoemde stukken/bijlagen zijn pas tijdens de hoorzitting ingediend. Vandaar dat wij u/uw cliënten en andere bezwaarmakers, per e-mail d.d. 2 december 2022, in de gelegenheid hebben gesteld om binnen een termijn van 2 weken alsnog inhoudelijk op deze stukken te reageren.

Reactie op nadere stukken

U heeft per brief d.d. 21 december 2022 namens uw cliënten inhoudelijk gereageerd op de bovengenoemde aanvullende stukken (Bijlage I t/m X) van vergunninghouder. In uw reactie stelt u, kort samengevat, de volgende zaken aan de orde.

Met verwijzing naar de definitie van het begrip 'loopafstand' en de Nota parkeernormen stelt u primair dat de interne afstanden in de parkeergarages of het parkeerterrein moeten worden meegenomen en wel tot de parkeerplaats (het parkeervak) en ook de afstand binnen het complex tot de ingang van het appartement (als primair bestemmingsadres) moet worden meegenomen.

Ook als (subsidiar) een van de interne afstanden (dus de afstanden op de parkeerplaats/in de parkeergarage en in het complex) niet worden meegerekend en de andere interne afstand wel, dan is sprake van forse overschrijdingen van de 400-metergrens.

Zelfs als (meer subsidiar) wordt uitgegaan van de afstand van de ingang van het parkeerterrein/parkeergarage tot de ingang van het complex aan de Achter de Oude Minderbroeders 1 dan wordt de loopafstand overschreden.

Zelfs als uiterst subsidiar wordt uitgegaan van de zoals gezegd onjuiste systematiek van Kwirkey (afstand achteruitgang van het complex tot de entree van de parkeergarage) dan bedraagt deze tot de ingang van Qpark I meer dan 400 meter, namelijk 433 meter en tot de ingang van Qpark II ook meer dan 400 meter, namelijk 424 meter. U overlegt een door deskundigenbureau Geonius vervaardigde kaart waarop de afstanden op 12 december 2022 met een meetwiel gemeten loopafstanden zijn aangegeven en waarop foto's staan van het door Geonius bij de meting gehanteerde beginpunt (de achteruitgang) en de bij de meting gehanteerde eindpunten (de ingangen van QPark I en QPark II).

Een kaartje met de afstand tot QPark III wordt door Kwirkey/vergunninghouder niet overgelegd. Daarmee staat vast dat niet weersproken wordt dat ten aanzien van QPark III de loopafstand vanuit zowel de ingang als de achteruitgang van Achter de Oude Minderbroeders 1 meer dan 400 meter bedraagt.

Het College dient volgens vaste rechtspraak (bv RVS:2022:2859) na te gaan of het rapport van (in dit geval) Kwirkey op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, de daarin gebezigde redenering begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop aansluiten. Het gaat niet aan een overschrijding van de minimale loopafstanden toch goed te keuren vanwege de enkele omstandigheid dat die routes wegens ervaren onveiligheid in het donker niet worden gebruikt. Routes die niet door het park voeren zijn overigens nog veel langer.



DATUM
7 maart 2023

Uw cliënten denken dat de toekomstige bewoners toch een gemeentelijke parkeervergunning zullen aanvragen. In de omgevingsvergunning is geen koppeling met de GROEP-regeling (hoofdstuk 6 Nota parkeernormen 2021) gelegd die dat zou moeten verhinderen.

Naast de omstandigheid dat de overeenkomsten niet perfect zijn (ze zijn niet ondertekend) gaat het daarin kennelijk om meerdere Stadsparklocaties (Qpark Stadspark I, II én III). De verdeelsleutel is in handen van QPark. Een "overeenkomst" terzake Looiershof ontbreekt. Uit de aanvullende tekening die door vergunninghouder ter hoorzitting is overgelegd (bijlage VII) blijkt dat daar 12 parkeerplaatsen worden ingetekend en dat is aanzienlijk anders dan de 10 tot 20 op pagina 8 genoemd in de Kwirkey-rapportage van 15 april 2022. Er wordt volgens u maar wat gegoocheld met aantallen, terwijl er niet eens een overeenkomst wordt overgelegd.

Een parkeerplaats in Looiershof is volgens informatie van de rechthebbende dusdanig duur geprijsd € 75.000,- (v.o.n.) of € 190,- huur per maand dat er gerede twijfel bestaat of deze geschikt zijn voor de doelgroep voor Achter de Oude Minderbroeders 1. QPark I en QPark II kennen voor woonwerk-verkeer wachtlijsten. Voor bewonersverhuur 24/7 komt alleen QPark III in aanmerking, die ook meer vast-contract categorieën heeft. Vorenstaande gegevens ontlenu uw cliënten aan de website van QPark. Dit betekent dat de parkeerplaatsen op QPark I en/of QPark II niet geborgd zijn zoals vereist in hoofdstuk 6 van de Nota Parkeernormen.

Blijkens de door vergunninghouder overgelegde documentatie/offerte d.d. 15 november 2022 van "We drive solar" kunnen de deelauto's ook worden gebruikt door derden, niet zijnde bewoners van het vergunde complex. Deze deelauto's kunnen door eenieder met een abonnement worden gereserveerd. Er is zodoende geen enkele binding tussen de deelauto's en het project en dientengevolge mag de parkeerbehoefte van het project niet met zes parkeerplaatsen worden gereduceerd.

De maximaal toelaatbare goothoogte betreft 9 meter ten opzichte van het peil als daarin vastgelegd (de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdingang). Aangezien het ingediende plan met een 1,40 m hoger liggende peil (+P) werkt is voor een inpassing in die maatvoering en peil de maximaal toelaatbare goothoogte van 9m ten opzichte van dat peil (+P) te verminderen met 1,40; tot 7,60 (+P). Daarbij kan bij omgevingsvergunning die goothoogte met 4 meter verhoogd worden zodat de maximaal toelaatbare goothoogte in dat geval bedraagt: 11,60 +P. Uit de plantekeningen is vervolgens op te maken dat de nieuwe "goothoogtes" van de opgehoogde gevels op een hoogte van 12,61 +P liggen. Met de opgehoogde nieuwe goothoogte van 12,61 +P wordt de maximaal toelaatbare goothoogte van 11,60 +P met 1 m overschreden. Er is sprake een vergaande uitbreiding en vergroting van de bouwmasa en maatvoering van het gebouw. Tevens uitgaande van de ontgraven gevels gaat het over gevels met een totaalhoogte van 15m, namelijk (12,61+P + 2,55m).

Heroverweging

Voordat inhoudelijk wordt ingegaan op de verschillende onderdelen van uw bezwaren, is het van belang om nader in te gaan op hetgeen hier nu precies is vergund. Bij besluit d.d. 1 augustus 2022 is aan Jeker Investment B.V. een omgevingsvergunning verleend met de volgende omschrijving/titel: "het transformeren van de oude KPN centrale naar 89 appartementen/studio's". De aanvraag en het besluit omgevingsvergunning zien op de volgende activiteiten in de zin van artikel 2.1 en artikel 2.2 van de 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;



DATUM
7 maart 2023

- 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. Ten aanzien van dit gebruik kan daarom in het kader van deze vergunningprocedure geen nadere ruimtelijke afweging worden gemaakt: daartoe is het college niet bevoegd. Deze ruimtelijk afweging heeft immers reeds plaatsgevonden door de gemeenteraad bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft het onderdeel parkeren geldt op grond van het Facetbestemmingsplan Parkeren dat de in het plangebied aanwezige gronden slechts mogen 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. Enkel in dat kader dient de wijziging van kantoor tot 89 woningen wel in ogenschouw te worden genomen.

Kruimelgeval / Strijd met bestemmingsplan Centrum

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

1. Op grond van artikel 7.1 sub a is nieuwvestiging van kantoren zonder baliefunctie op de begane grond en in kelders enkel toegestaan via afwijking van het bestemmingsplan. De aanvraag voorziet in nieuwe kantoren zonder baliefunctie in de kelder.
2. Op grond van artikel 7.2.1 sub a mogen bestaande hoofdgebouwen niet worden uitgebreid, op grond van sub b is nieuwbouw niet toegestaan, en op grond van sub c mag de bestaande goothoogte niet worden overschreden (dit is de goothoogte zoals vermeld in bijlage 3 'Bestaande situatie functies en goothoogten'). De aanvraag voorziet in het verhogen van de goothoogtes aan de courzijde van het pand en in het realiseren van dakkapellen op het dak aan de buitenzijde (noord- en zuidkant) 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:

1. Met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (ook wel "binnenplanse afwijking" genoemd);
2. In de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen: artikel 4, lid 1 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht (ook wel "kruimelgevallenlijst" genoemd), of;
3. 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.¹

Ten aanzien van de nieuwe kantoren zonder baliefunctie kan op grond van artikel 7.6.2, sub c (onder de daarbij genoemde voorwaarden) binnenplannen worden afgeweken.

¹ Zie bijvoorbeeld ABRvS 25 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1305.



DATUM
7 maart 2023

Ten aanzien van het verhogen van de goothoogten en het realiseren van de dakkapellen kan niet binnenplans worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hiervoor kan wel buitenplans worden afgeweken van het bestemmingsplan op grond van lid 1 van de kruimelgevallenlijst. Deze onderdelen betreffen namelijk een bijbehorend bouwwerk ("uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak") of uitbreiding daarvan.

In tegenstelling tot hetgeen in het primaire besluit omgevingsvergunning is aangegeven, is de aanvraag om omgevingsvergunning niet in strijd met artikel 27.1 en 27.2 van het bestemmingsplan. Ter plaatse van de aanduiding "binnenterrein" wordt namelijk niet (ondergronds) gebouwd. Op het binnenterrein worden enkel delen van de bovenkant van de kelder verwijderd en in het midden een deel ontgraven. Die betreffende delen worden vervolgens ingericht als buitenruimten/patio en niet voorzien van nieuwe bebouwing. Dit neemt overigens niet weg dat Cultureel Erfgoed in het kader van het primaire besluit omgevingsvergunning positief heeft geadviseerd ten aanzien van de transformatie van het binnenterrein:

- "De algehele nieuwe invulling van de patio is op zich ook fraai en passend vormgegeven en geeft in toekomst een extra dimensie aan het complex in zijn algemeenheid. De contouren en hoofdropzet van de voormalige atoomschuilkelder daterend uit de Koude oorlog periode blijft in het huidige voornemen ook voor het overgrote deel behouden en krijgt een nieuwe functie."

In tegenstelling tot hetgeen in het primaire besluit omgevingsvergunning is aangegeven, valt de aangevraagde fitnessruimte niet in de categorie "sportcentrum". Door aanvrager is namelijk bevestigd dat de fitnessruimten enkel mogen worden gebruikt door de bewoners van het pand. Ter verankering daarvan wordt middels deze beslissing op bezwaar het volgende voorschrift toegevoegd aan de omgevingsvergunning:

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

De fitnessruimten vallen daarmee onder de rechtstreeks toegestane functie wonen. Dit betekent tevens dat geen toepassing wordt gegeven aan lid 9 van artikel 4 Bijlage II Bor. De vraag of wel of niet sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject – hetgeen door ons overigens wordt bestreden omdat de vergunningplichtige activiteiten van relatief geringe impact zijn op de omgeving - is daarmee niet relevant.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling met betrekking tot artikel 5, lid 1 van Bijlage II moet ten aanzien van de vraag of het aantal woningen gelijk blijft aansluiting worden gezocht bij de ruimte die het bestemmingsplan biedt, en niet bij de feitelijke situatie.² Er moet dus worden gekeken naar het planologisch toegestane aantal woningen. Dit aantal neemt in casu, ten gevolge van de toepassing van artikel 4, lid 1 van Bijlage II Bor, niet toe. Op grond van artikel 7.1, sub a van het bestemmingsplan is de functie wonen, zowel bestaand als nieuwvestiging, namelijk rechtstreeks toegestaan waarbij in het bestemmingsplan geen maximumaantal woningen is gesteld. Daarnaast had een aantal van 89 woningen ook reeds in de bestaande bouwmassa, zonder uitbreidingen daarvan, kunnen worden gerealiseerd.

Ten behoeve van de afwijkingen van het bestemmingsplan wordt in casu dus enkel gebruik gemaakt van onderdeel 1 en 2 van artikel 2.12 Wabo: er wordt een combinatie toegepast van binnenplans afwijken en de kruimelgevallenlijst. Het verlenen van deze omgevingsvergunning betreft daarmee een bevoegdheid van het college. Een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad is in deze niet vereist.

² Zie bijvoorbeeld ABRvS 9 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3385. Deze lijn is tevens toegepast door de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg in een Maastrichtse zaak: Rb Limburg 23 oktober 2020, AWB/ROE20/2366 en AWB/ROE20/2367.



DATUM
7 maart 2023

Parkeren en Verkeer

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 het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders: de Nota parkeernormen gemeente Maastricht 2021 (hierna: parkeernota).

Op grond van deze regels kunnen wij voor wat betreft het aspect parkeren een belangenafweging maken ten aanzien van alle (feitelijke) gebruikswijzigingen. Waaronder tevens de gebruikswijzigingen die conform het bestemmingsplan rechtstreeks zijn toegestaan. Dit betekent dat voor wat betreft het aspect parkeren c.q. het vereiste aantal parkeerplekken ook het gebruik ten behoeve van 89 woningen in ogenschouw dient te worden genomen.

Dit ligt anders ten aanzien van het aspect verkeer(sgeneratie). Hierover zijn geen vergelijkbare regels opgenomen in een facetbestemmingsplan. Dit betekent strikt juridisch gezien dat in relatie tot gebruik dat conform het bestemmingsplan Centrum rechtstreeks is toegestaan (de 89 woningen), op dit punt geen nadere belangenafweging kan worden gemaakt. Ten aanzien van dit gebruik wordt namelijk verondersteld dat onder andere voor wat betreft verkeer(sgeneratie) bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad een gedegen belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Naar aanleiding van de door u en vergunninghouder ingediende gronden van bezwaar en inhoudelijke reacties is in het kader van deze bezwarenprocedure intern om nader deskundigenadvies gevraagd bij team Mobiliteit. Dit nader advies treft u aan in bijlage 1 bij deze brief. Dit advies maakt onderdeel uit van deze beslissing op bezwaar: de inhoud daarvan dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd. In het advies van Mobiliteit wordt ook stilgestaan bij de verkeersgeneratie ten gevolge van de parkeeroplossing.

In het bij deze beslissing op bezwaar behorende 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 deze beslissing 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.



DATUM
7 maart 2023

- 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.

Het gebruik van de kelderruimten ten behoeve van kantoren wordt middels deze beslissing op bezwaar beperkt tot de bewoners van het pand. Hierop wordt in het navolgende onder het kopje "Kantoren" uitgebreid ingegaan en een nader voorschrift aan verbonden. Voor wat betreft parkeren betekent dit dat extra parkeerplaatsen ten behoeve van de kantoorfunctie bovenop het aantal bewonersparkeerplaatsen niet vereist zijn. De kantoren mogen namelijk niet worden gebruikt door derden maar enkel door de bewoners.

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.

Van de initiatiefnemer wordt niet verlangd dat hij reeds in dit stadium c.q. reeds voorafgaand aan vergunningverlening getekende overeenkomsten ten behoeve van parkeerplaatsen overlegt. Dit is ook niet noodzakelijk voor het waarborgen dat bij de start van de ingebruikname van het pand in voldoende parkeergelegenheid zal worden voorzien. Hiertoe volstaat reeds de inhoud van de bovenstaande voorschriften. Bovendien zou het zo zijn dat indien de contracten nu reeds zouden zijn/worden afgesloten, de bouwfase dan al afgaat van de 10 jaar dat een parkeerplaats gehuurd wordt. Dat zou de feitelijke huurperiode korter maken en er zou moeten worden betaald voor maanden dat er nog niemand parkeert omdat er nog gebouwd wordt.

Middels een door Jeker Investment B.V. en Q-Park ondertekende reserveringsovereenkomst (als bijlage toegevoegd aan deze beslissing op bezwaar) zijn 25 '7x24 abonnementen' gereserveerd in de Q-Parkgarages, tot aan het moment van ondertekening van de parkeerovereenkomsten van de bewoners.

De loopafstand vanaf de achteruitgang van het pand (zuidgevel) tot de ingang van de parkeerterreinen QPark Stadspark I en II bedraagt 424 respectievelijk 433 meter. Door team Mobiliteit wordt bevestigd dat voor het berekenen van de loopafstand van deze punten mag worden uitgegaan. Geconcludeerd wordt dat de maximale loopafstand van 400 meter, als aangegeven in de parkeernota, daarmee met 24 respectievelijk 33 meter wordt overschreden. In lijn van het advies van Mobiliteit achten wij deze afwijking acceptabel. Dit betreft namelijk een afwijking van minder dan 10% waarbij aannemelijk is dat deze parkeerplaatsen op een loopafstand van 424/433 meter daadwerkelijk door de bewoners worden gebruikt. In stedelijk gebied zijn dit geen ongebruikelijke loopafstanden. Daarbij geldt in de directe omgeving van het pand enkel vergunningparkeren waarvan de toekomstige bewoners/gebruikers van kantoren geen gebruik zullen kunnen maken (zie bovenstaande voorschriften) en zijn er binnen kortere loopafstand ook geen andere parkeervoorzieningen beschikbaar waar bewoners voor een vergelijkbaar tarief of voordeliger kunnen parkeren. De gebruikers van het pand hebben daarmee simpelweg geen andere optie. Omdat een en ander ook vermeld dient te worden in koop- en huurcontracten van de woningen, kiezen de bewoners welbewust voor autoparkeren op deze loopafstanden.

Bijkomend voordeel van deze parkeeroplossing op afstand van de planlocatie is dat hiermee extra verkeersgeneratie ten gevolge van autoverkeer in de directe omgeving wordt voorkomen. Op grond



DATUM
7 maart 2023

van de overwegingen in het advies van Mobiliteit concluderen wij dat de parkeeroplossing niet leidt tot een onaanvaardbare toename van verkeersgeneratie.

De fietsenstalling voldoet aan de eisen van Fietsparkeur en de leidraad Fietsparkeren en voldoet ook voor wat betreft de ligging en toegankelijkheid. De fietsenstalling is voor alle bewoners goed toegankelijk via de gemeenschappelijke verkeersruimten/binnenplaats. Op basis van ontwerptekeningen bedraagt de hellingshoek van de trap met fietsgoot naar de fietsenstalling 33%. De maximale hellingshoek mag conform CROW niet groter zijn dan 47%.

Met inachtneming van bovenstaande voorschriften en het deskundigenadvies van Mobiliteit stellen wij ons op het standpunt dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand wordt gehouden.

Kantoren

De aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in nieuwe kantoorruimten in de kelder. In een bij de aanvraag en de omgevingsvergunning behorende memo met toelichting van initiatiefnemer is hierover als volgt opgenomen:

- "Het (thuis-)werken heeft mede door de achterliggende covidperiode extra aandacht gekregen. Met dit in het achterhoofd voorzien we in de voormalige atoomkelder diverse kantoorruimtes: in beginsel 3 zelfstandige ruime units, maar andere indelingen zijn in overleg mogelijk. Deze kantoorruimtes zijn zelfstandig te ontsluiten en hebben niet per se een directe aansluiting met de appartementen. De kantoorruimtes worden te huur aangeboden aan geïnteresseerde ondernemers. Dit kunnen bewoners zijn, maar ook derde partijen."

In het primaire besluit omgevingsvergunning wordt er ten onrechte vanuit gegaan dat de aanvraag om omgevingsvergunning enkel voorziet in kantoorruimte ten behoeve van de bewoners van het pand. In deze beslissing op bezwaar wordt alsnog het aangevraagde kantoorconcept, als beschreven in bovenstaande toelichting, beoordeeld.

Op de bij de aanvraag en omgevingsvergunning behorende bouwtekening is te zien dat het gaat om 3 kantoorruimten in de kelder van respectievelijk 80,66m², 49,40m² en 73,99m². Tijdens de hoorzitting in de bezwarenprocedure is door initiatiefnemer bevestigd dat dit kantoren betreft zonder baliefunctie. Gebruik ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie in de kelder is in strijd met artikel 7.1, sub a van het bestemmingsplan. Nieuwvestiging van kantoren zonder baliefunctie in de kelder is namelijk enkel toegestaan via afwijking. Op grond van artikel 7.6.2, sub c van het bestemmingsplan kan ten behoeve van deze functie binnenplannen worden afgeweken onder de volgende voorwaarden:

1. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
2. Er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
3. De parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
4. Er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan;
5. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
6. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden.

Omdat het gaat om toevoeging van nieuwe kantoorruimten in strijd met bestemmingsplan, is de aanvraag om omgevingsvergunning ten behoeve van deze beslissing op bezwaar alsnog ter advisering voorgelegd aan team Economie. Zij adviseren als volgt:

- "Een positief advies voor verhuring aan de bewoners van de ca. 200 m² werkruimten (in de 'atoomkelder' op de binnenplaats) onder de volgende voorwaarden:

De voorwaarden:

- Kleinschalige kantoor- atelier- en/of werkplaatsruimten mogen alleen te huur worden aangeboden aan bewoners van het pand Achter de oude Minderbroeders 1.
- Net als andere ruimten voor algemeen gebruik, zoals de gereserveerde wasserette en fitnessruimte, is er de mogelijkheid om voor de bewoners van het pand een



DATUM
7 maart 2023

gezamenlijke ruimte in te richten waar werkplekken, bijvoorbeeld per dagdeel, te gebruiken of te huren zijn door de bewoners van het pand.

- Er mag door het gebruik van de werkruimten geen sprake zijn van overlast naar de andere bewoners en direct omwonenden.
- Het gebruik van de werkruimten mag geen nadelige invloed hebben op de normale verkeer- en parkeersituatie.

Hiermee wordt het voor bewoners van dit appartementengebouw mogelijk om binnen hetzelfde pand 'professioneel' aan huis te werken. Denk daarbij aan een werknemer die een dag thuiswerkt of aan een ondernemer/ZZP-er die de voorkeur geeft aan een aparte werkplek buiten de woning. Activiteiten zoals genoemd in de definitie van 'aan huis verbonden beroep' in het bestemmingsplan Centrum kunnen in deze werkruimten uitgeoefend worden door de bewoners van het pand. Dit zijn activiteiten op bijvoorbeeld administratief, juridisch, therapeutisch of ontwerptechnisch gebied. Daarnaast zien we in deze werkruimten ook mogelijkheden voor het kleinschalig uitoefenen van consumentverzorgende en/of ambachtelijke activiteiten door de bewoners van het pand.

Maastricht is momenteel nog steeds terughoudend in het toevoegen van nieuwe kantoorbestemmingen bedoeld voor bijvoorbeeld het regulier verhuren van kantoorruimten. Dit doen we om de kwaliteit te behouden en om balans te brengen in de kantorenmarkt. We zien momenteel geen aanleiding om op deze locatie een solitaire kantoorfunctie/bestemming toe te voegen die te verhuren is aan derden, niet zijnde bewoners van het pand. Het pand ligt vanuit economisch beleid niet in het aangegeven 'dynamisch centrum' maar in een wat rustiger deel van de binnenstad zoals ook aangegeven in de Omgevingsvisie. Volgens de Visie op de Binnenstad spreken we op deze locatie van het sfeergebied 'urban campus' met daarin instituten en woonfuncties. De nabij gelegen sfeergebieden zijn 'stadspark' gericht op recreatief verblijf en ontspanning en 'hartje binnenstad' gericht op winkel- en uitgaansgebied met wonen op verdiepingen.

Deze locatie ligt, volgens de regionale afspraken in de SVREZL, binnen een kantoorconcentratiegebied. Daarbinnen kunnen we als stad kantoor toevoegingen tot 500 m² positief afwegen zonder dat daar een regionale afstemming voor nodig is. Echter gezien de huidige kantorenmarkt zijn we als stad Maastricht en in de regio nog steeds zeer terughoudend in het toevoegen van kantoorruimte, ook in het kantoorconcentratiegebied.

We willen op dit moment ook geen precedent scheppen waardoor we het risico lopen dat in de binnenstad alsnog overal kleinschalig kantoorbestemmingen toegevoegd kunnen worden. Zeker niet in een kantorenmarkt waarin we juist de afgelopen 10 jaar na beleid van 'terughoudendheid' en transformaties van kantoren van een 15% leegstand naar een 6 a 7% kantorenleegstand gaan in stad Maastricht. Als we mogelijk in de toekomst wel nieuwe kantoorruimte toevoegen dan vraagt dit een nadere afweging waarbij onder meer rekening wordt gehouden met Buck onderzoek 2021, de kwaliteit en kwantiteit, locaties en huidige en toekomstige vraag.

We zien op deze locatie op de binnenplaats van het pand geen mogelijkheid voor een zogenoemde commerciële 'co-working space' met verhuringen voor derden niet woonachtig in het pand. Bij een dergelijke 'co-workingspace' is het onder meer van belang dat deze open toegankelijk is, ligt aan een doorgaande/levendige route, goed zichtbaar is en direct bereikbaar vanaf de openbare weg en daarmee dus in principe aanwezig op een begane grond. Dergelijke voorwaarden zijn op andere locaties dan ook opgenomen in de vergunning bij een verzoek voor een dergelijke vorm van kantoorverhuring.

Het advies is dus negatief voor verhuring aan derden, niet zijnde bewoners van het pand. Mocht in de toekomst verandering komen, door bijvoorbeeld veranderingen op de



DATUM
7 maart 2023

kantorenmarkt die kunnen leiden tot nieuw beleid en toepassingen, dan kan dat een moment zijn waarop deze aanvrager hier mogelijk op kan inspelen en een nieuw verzoek voor verhuring aan derden (een solitaire kantoorbestemming) kan indienen.”

In lijn van dit advies wordt via deze beslissing op bezwaar - in aanvulling op het primaire besluit omgevingsvergunning – tevens binnenplannen afgewezen van het bestemmingsplan ten behoeve van kantoorruimten in de kelder onder de navolgende (bij de omgevingsvergunning behorende) voorschriften:

- De kantoorruimten 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.

Met inachtneming van deze nadere voorschriften en met verwijzing naar de positieve adviezen van de Welstands-/monumentencommissie, Cultureel Erfgoed en Stedenbouw concluderen wij dat voldaan wordt aan de voorwaarden tot binnenplanse afwijking van bestemmingsplan als opgenomen in artikel 7.6.2, sub c van het bestemmingsplan: de kantoorruimten zijn niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

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.

Bouwmassa

Conform bijlage 3 bij de bestemmingsplanregels bedraagt de bestaande goothoogte van het pand 9 meter. Op grond van artikel 2.1 van het bestemmingsplan dient de goothoogte van een bouwwerk als volgt te worden gemeten: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Op grond van artikel 1.74 is het peil: voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan een weg grenzen, de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang.

Op de bij de omgevingsvergunning behorende bouwtekening van de nieuwe situatie is de hoofdtoegang als volgt weergegeven:



DATUM
7 maart 2023



Uit nameting blijkt dat het peil dat door de aanvrager op de bouwtekening wordt aangehouden 1,30m hoger ligt dan de weg ter plaatse van de hoofdtoegang. Het peil dat de aanvrager hanteert is dan ook 1,30m te hoog. Dat betekent dat bij de door de aanvrager op tekening aangegeven goothoogtes steeds 1,30m moet worden opgeteld. De hoogte van de binnengevels in de nieuwe situatie is weergegeven op de bij de omgevingsvergunning behorende tekening DO_201 met omschrijving "Binnengevels". In ogenschouw genomen dat bij de op tekening aangegeven hoogte steeds 1,30m moet worden opgeteld, bedragen de goothoogtes van de binnengevels in de nieuwe situatie:

- Gevel 1: $12,463 + 1,30 = 13,763\text{m}$
- Gevel 2: $12,459 + 1,30 = 13,767\text{m}$
- Gevel 3: $12,463 + 1,30 = 13,763\text{m}$
- Gevel 4: $12,463 + 1,30 = 13,763\text{m}$

De bestaande goothoogte van 9m wordt daarmee met 4,763m respectievelijk 4,767m overschreden. Dit is in strijd met artikel 7.2.1 sub c van bestemmingsplan Centrum. Ten aanzien van dit onderdeel c bevat het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Hiervoor kan wel buitenplans worden afgeweken van het bestemmingsplan op grond van lid 1 van artikel 4 Bijlage II Bor. Dit betreft namelijk een bijbehorend bouwwerk ("uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak") of uitbreiding daarvan.

Deze buitenplanse afwijking - de verhoging van de goothoogte - is niet als expliciete strijdigheid met/afwijking van bestemmingsplan opgenomen in de verleende omgevingsvergunning. Echter, 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 wel in de beoordeling meegenomen.

Omdat deze drie strijdigheden met bestemmingsplan alle drie neerkomen op een en dezelfde bouwwerkzaamheid, namelijk het verhogen van de binnengevels, wordt middels deze beslissing op bezwaar ook de afwijking van de bestemmingsplanregels met betrekking tot de goothoogte alsnog vergund via artikel 4, lid 1 van Bijlage II Bor. Deze afwijking van het bestemmingsplan 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



DATUM
7 maart 2023

omgevingsvergunning ten aanzien van uitbreiding van het hoofdgebouw en nieuwbouw. Deze motivering dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

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, dit luidt namelijk als volgt:

- "De uitbreiding is niet zichtbaar vanaf de openbare weg, heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit, de woonkwaliteit in de omgeving en benadeelt geen derden. Stedenbouwkundig is dan ook geen bezwaar tegen medewerking."

In dit advies wordt niet ingegaan op het feit dat de dakkapellen wel zichtbaar zullen zijn vanaf de openbare weg. 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. Stedenbouwkundig heeft dit geen negatieve gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit of de woonkwaliteit in de omgeving. Ook worden derden niet onevenredig in hun belangen geschaad. Stedenbouw volgt daarom ook hier het advies van Cultureel Erfgoed."

Op grond van deze positieve deskundigenadviezen wordt geconcludeerd dat de dakkapellen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Besloten is dat via deze beslissing op bezwaar - op grond van artikel 4, lid 1 Bijlage II Bor - 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.³ 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 bouwrijstelling niet meer gebruikt mag worden bij het berekenen van de stikstofemissie van projecten op Natura2000-gebieden. Daarnaast is de Aerijs-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.

³ ABRvS 21 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1542.



DATUM
7 maart 2023

Om bovengenoemde redenen hebben wij Jeker Investment B.V. in de gelegenheid gesteld om nieuwe stikstofberekeningen en een bijbehorende notitie aan te leveren. Op 13 februari 2023 zijn door Jeker Investment B.V. een nieuwe berekening ten aanzien van de gebruiksfase, een nieuwe berekening ten aanzien van de realisatie-/bouwphase en een notitie met nadere onderbouwing aangeleverd. Deze zijn ter beoordeling voorgelegd aan de intern deskundige van Groen Natuur & Landschap. Zij heeft haar akkoord gegeven ten aanzien van deze stukken. Op basis van de berekeningen en notitie en het advies van onze intern deskundige concluderen wij dat het plan zowel in de bouwphase 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.

De bij het primaire besluit behorende notities en berekeningen inzake stikstof komen te vervallen. De in bijlage bij deze beslissing op bezwaar gevoegde nieuwe notitie en berekeningen d.d. 13 februari 2023 treden hiervoor in de plaats.

Onze conclusie

Wij kunnen ons voorstellen dat de transformatie van het pand, sinds jaren KPN-centrale/kantoor, naar 89 woningen door omwonenden wordt 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 woondoelinden. 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. Wij zijn 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.

Ten aanzien van de vergunningplichtige activiteiten concluderen wij, op grond van de bovenstaande overwegingen, dat deze niet van een onevenredig nadelige invloed zijn op het woon- en leefklimaat en niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Middels deze beslissing op bezwaar worden de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning toegevoegd:

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



DATUM
7 maart 2023

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.
- De kantoorruimten 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.

Proceskostenvergoeding

Op grond van artikel 7:15 lid 2 van de Awb komen proceskosten uitsluitend voor vergoeding in aanmerking indien het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid. Van herroeping is sprake als een ontvankelijk bezwaar leidt tot intrekking of wijziging van het primaire besluit.⁴

Het primaire besluit, de verleende omgevingsvergunning, wordt middels deze beslissing op bezwaar gewijzigd/aangevuld. Dat betekent dat uw cliënten in aanmerking komen voor een vergoeding van proceskosten van 2 punten: 1 punt voor het indienen van de bezwaarschriften (die op inhoud met elkaar overeenstemmen) en 1 punt voor het verschijnen ter hoorzitting. Dit komt, op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht, neer op een totaalvergoeding van €1194,=.

Besluit

Op grond van de bovenstaande overwegingen hebben wij besloten om:

1. Uw bezwaarschriften (22-0416BB en 22-0418BB) 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 deze beslissing 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,=.

⁴ ABRvS 13 november 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3825.



DATUM
7 maart 2023

Wij gaan ervan uit dat u uw cliënten in kennis stelt van deze beslissing op hun bezwaren. Van deze beslissing op bezwaar wordt tevens een afschrift toegezonden aan de vergunninghouder en aan de gemeenteraad. Wij verzoeken u om per e-mail aan [REDACTED] door te geven op welk rekeningnummer wij de proceskostenvergoeding kunnen overmaken.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,



Beroep

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen 6 weken na bekendmaking beroep instellen bij de rechtbank Limburg, bestuursrecht, Postbus 950 6040 AZ Roermond.

Ingevolge artikel 6:5 Algemene wet bestuursrecht dient het beroepschrift te worden ondertekend en dient het tenminste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

Ingeval een dergelijk beroepschrift wordt ingediend, is op grond van artikel 8:41 van de Algemene wet bestuursrecht een griffierecht verschuldigd.

Indien tegen een besluit beroep bij de rechtbank Limburg is ingesteld, kan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, bestuursrecht, worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen, zulks ingeval onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

De verzoeker om voorlopige voorziening is op grond van artikel 8:82, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht een griffierecht verschuldigd.

U kunt ook digitaal beroep en/of een voorlopige voorziening indienen bij 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.

BIJLAGE 2



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

de heer [REDACTED]
Stenenbrug 4
6211 HP MAASTRICHT

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

DATUM
7 maart 2023

BIJLAGEN
4

BEHANDELD DOOR
[REDACTED]

DOORKIESNUMMER
[REDACTED]

ONZE REFERENTIE
22-0423BB

E-MAILADRES
[REDACTED]

FAXNUMMER
[REDACTED]

UW REFERENTIE
-

ONDERWERP:
Beslissing op bezwaar tegen omgevingsvergunning
Achter de Oude Minderbroeders 1

VERZONDEN:

Geachte heer [REDACTED],

Per e-mail d.d. 11 september 2022 heeft u een bezwaarschrift ingediend tegen ons besluit d.d. 1 augustus 2022 tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor "het transformeren van de oude KPN centrale naar 89 appartementen/studio's" gelegen aan Achter de Oude Minderbroeders 1. Naar aanleiding van uw bezwaarschrift hebben wij nogmaals gekeken naar de ingediende aanvraag en het besluit dat daarop genomen is. Deze heroverweging van het door u bestreden besluit heeft plaatsgevonden op 7 maart 2023. Daarbij hebben wij alle in het geding zijnde belangen afgewogen. Wij hebben besloten om:

1. Uw bezwaarschrift 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 deze beslissing op bezwaar - 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.

Hieronder is gemotiveerd hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

Ten aanzien van de omgevingsvergunning zijn tevens twee andere bezwaarschriften ingediend door een groep van 6 omwonenden. Deze bezwaren zijn middels een separate beslissing op bezwaar afgehandeld. Een afschrift van dit besluit treft u aan in bijlage bij deze brief.

Bestreden besluit

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". Uw bezwaarschrift is gericht tegen dit besluit.



DATUM
7 maart 2023

Ontvankelijkheid

U bent woonachtig aan Stenenbrug 4. Uw woning is gelegen op (hemelsbreed) circa 87 meter van het pand aan Achter de Oude Minderbroeders 1. U kunt daarom als belanghebbende worden aangemerkt bij het door u bestreden besluit. Uw bezwaarschrift is tijdig ingediend en voldoet tevens aan de overige vereisten als opgenomen in de artikelen 6:4 en 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Uw bezwaarschrift is derhalve ontvankelijk en kan inhoudelijk in behandeling worden genomen.

Gronden van bezwaar

De door u ingediende gronden van bezwaar worden in het navolgende samengevat weergegeven.

Per e-mail d.d. 16 september 2022 heeft u de gronden van uw bezwaar ingediend. U geeft aan dat u zich verbaast dat er een plan vergund wordt dat lijnrecht ingaat tegen wensen van de mensen in de buurt. Daarmee komt het college volgens u rechtstreeks tegenover de mensen te staan die het eigenlijk hoort te dienen. Op deze bijzondere plek bij de Helpoort is volgens u geen behoefte aan 89 kleine appartementjes, maar vooral aan grotere appartementen voor ouderen uit de buurt en voor gezinnen, sociale huur- en koopwoningen. U zou willen dat er weer kinderen in het Jekerkwartier spelen. Nu wordt het kwartier alleen nog een wijkje voor bejaarden, jonge pas afgestudeerden en starters. U pleit voor een gevarieerd woonmilieu in de oude KPN-centrale.

U stelt dat het huidige bestemmingsplan - bij nader inzien- geldt als weinig genuanceerd en volgens u maakt de man met het grote geld daar gebruik/misbruik van. U vindt het voorliggende project van een dusdanig omvang en relevantie dat sprake kan zijn van een stedelijk belang. U vindt dat het college er daarom best (opnieuw) mee naar de raad mag gaan.

U stelt dat er argumenten genoeg zijn om het voorliggende plan af te schieten en de onderhandeling te starten. Het parkeerprobleem van de toekomstige 89 bewoners lost men volgens u nooit op. Een calamiteit ligt volgens u op de loer. En het college wil er volgens u nog 50/60 auto's bij. U bent benieuwd of de toekomstige bewoners naast de huur en energie ook nog 150 euro over hebben voor een parkeerplek.

Per e-mail d.d. 7 november 2022 heeft u de gronden van uw bezwaar aangevuld. In aanvulling op uw e-mail d.d. 16 september 2022 geeft u aan dat u ook bezwaar maakt omdat de gemeente nu de kans voorbij laat gaan om de kwaliteit van de binnenstad te vergroten door hier niet het wonen voor gezinnen te bevorderen of te initiëren. In het Jekerkwartier wonen volgens u straks alleen nog bejaarden (en studenten); u mist de gezinnen met kinderen. U maakt bezwaar tegen de piepkleine appartementen die volgens u een zeer "vluchtige bewoning" tot gevolg hebben. U maakt bezwaar tegen een overheid die het "grootkapitaal" verleidt tot dit soort wanprestaties ten aanzien van een mooie woonbuurt. U stelt dat een stukje binnenstad gewetenloos wordt geëxploiteerd ten behoeve van het verdienen van veel geld.

Per e-mail d.d. 9 november 2022 heeft u aanvullend nog aangegeven dat wij geen toestemming kunnen geven voor de kleine appartementen. In de notitie "gebiedsgerichte uitvoering minimum percentage betaalbare woningen" staat namelijk dat de oppervlakte van "geliberaliseerde woningen" minimaal 45 m2 moeten bedragen. En dat zijn de betreffende woningen volgens u, want ze worden allemaal duurder dan de norm (boven de 750 euro).

Hoorzitting

U bent in de gelegenheid gesteld om uw bezwaarschrift mondeling toe te lichten in de vorm van een hoorzitting die heeft plaatsgevonden op 24 november 2022. U bent niet zelf aanwezig geweest tijdens deze hoorzitting. De heer [REDACTED] heeft tijdens deze hoorzitting aangegeven dat hij mede namens u het woord voerde. De heer [REDACTED] heeft namens u tijdens de hoorzitting de volgende punten aan de orde gesteld:

- Tijdens infoavonden door omwonenden is aangegeven dat zij het niet eens zijn met het bouwplan. Er heeft volgens de heer [REDACTED] geen/onvoldoende overleg met de buurt



DATUM
7 maart 2023

plaatsgevonden terwijl in de Omgevingsvisie staat dat woningbouwinitiatieven in samenspraak met de omgeving worden ontwikkeld.

- De heer ████████ verzoekt de gemeente en initiatiefnemer om een stap terug te doen: om het huidige plan te heroverwegen en samen met omwonenden "een deal" te maken. Hij verwijst daarbij naar de door omwonenden aangeboden "Wake-up call" met daarin suggesties tot wijziging van het plan.
- De heer ████████ verzoekt om de loopafstand tot parkeerlocaties na te meten.

Ten aanzien van deze punten heeft de heer ████████ namens vergunninghouder Jeker Investment B.V. tijdens de hoorzitting aangegeven dat zij volgens hem wel een zorgvuldig proces hebben doorlopen en daarbij een project hebben ontwikkeld dat past binnen de, dwingende, uitgangspunten van de bestaande situatie en de omstandigheden in de directe omgeving. Daarbij is een duidelijke doelgroep gedefinieerd van de (jonge) afgestudeerde professional die zijn/haar carrière start in Maastricht en ook graag een stap maakt in zijn/haar wooncarrière naar een zelfstandig appartement in het centrum van Maastricht. Bij de totstandkoming van het plan en de vergunning is volgens de heer ████████ wel met de buurt gecommuniceerd en is het plan telkens aangepast. Dat de uitkomst voor omwonenden niet past is volgens hem iets anders. De heer ████████ erkent dat de omwonenden en hij het erover oneens zijn of de dialoog wel of niet is gevoerd. Hij bestrijdt dat het plan zou zijn "bekokstoofd" met de gemeente. Jeker Investment B.V. heeft de omwonenden op 4 december 2021 en 23 februari 2022 uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Separaat van deze bijeenkomsten zijn er met verschillende groepen vertegenwoordigers uit de buurt gesprekken geweest over de plannen. Hierbij is volgens de heer ████████ open en transparant gecommuniceerd. Bij de informatiebijeenkomsten waren volgens de heer ████████ ook omwonenden/bewoners van Maastricht aanwezig die het initiatief toejuichen. Hoewel de suggestie wordt gewekt dat er sprake zou zijn van massaal bezwaar tegen de omgevingsvergunning is dit volgens de heer ████████ onjuist, er hebben 7 omwonenden bezwaar gemaakt.

Tijdens de hoorzitting overhandigen de heer ████████ en de heer ████████ diverse bijlagen/stukken. Deze stukken worden middels een presentatie door de heer ████████ toegelicht. Het gaat om de volgende stukken:

- Bijlage I: memo van Kwirkey d.d. 21 november met reactie op rapportage Traffic & Consult;
- Bijlage II: situatietekening met parkeer-/opstelplaatsen;
- Bijlage III: notitie We Drive Solar d.d. 15 november 2022;
- Bijlage IV: kaartje loopafstand Q-Park Stadspark II;
- Bijlage V: kaartje loopafstand Q-Park Stadspark I;
- Bijlage VI-1: parkeerovereenkomst;
- Bijlage VI-2: reserveringsovereenkomst;
- Bijlage VII: splitsingstekening stallinggarage Looiershof;
- Bijlage VIII: kaartje loopafstand Looiershof;
- Bijlage IX: situatietekening fietsparkeren;
- Bijlage X: bouwtekening binnengevels.

De bovengenoemde stukken/bijlagen zijn pas tijdens de hoorzitting ingediend. Vandaar dat wij u/uw cliënten en andere bezwaarmakers, per e-mail d.d. 2 december 2022, in de gelegenheid hebben gesteld om binnen een termijn van 2 weken alsnog inhoudelijk op deze stukken te reageren.

Op 21 december 2022 heeft u hierop nog een aanvullende reactie ingediend. U beschrijft daarin nogmaals de parkeerproblematiek rondom de planlocatie. Er moet volgens u geen auto meer bij. U hoopt dat wij de parkeerproblemen serieus nemen en de aanvraag weigeren.

Heroverweging

Voordat inhoudelijk wordt ingegaan op de verschillende onderdelen van uw bezwaar, is het van belang om nader in te gaan op hetgeen hier nu precies is vergund. Bij besluit d.d. 1 augustus 2022 is aan Jeker Investment B.V. een omgevingsvergunning verleend met de volgende omschrijving/titel:



DATUM
7 maart 2023

"het transformeren van de oude KPN centrale naar 89 appartementen/studio's". De aanvraag en het besluit omgevingsvergunning zien op de volgende activiteiten in de zin van artikel 2.1 en artikel 2.2 van de 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. Ten aanzien van dit gebruik kan daarom in het kader van deze vergunningprocedure geen nadere ruimtelijke afweging worden gemaakt: daartoe is het college niet bevoegd. Deze ruimtelijk afweging heeft immers reeds plaatsgevonden door de gemeenteraad bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft het onderdeel parkeren geldt op grond van het Facetbestemmingsplan Parkeren dat de in het plangebied aanwezige gronden slechts mogen 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. Enkel in dat kader dient de wijziging van kantoor tot 89 woningen wel in ogenschouw te worden genomen.

Afwijkingen bestemmingsplan / rol gemeenteraad

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

1. Op grond van artikel 7.1 sub a is nieuwvestiging van kantoren zonder baliefunctie op de begane grond en in kelders enkel toegestaan via afwijking van het bestemmingsplan. De aanvraag voorziet in nieuwe kantoren zonder baliefunctie in de kelder.
2. Op grond van artikel 7.2.1 sub a mogen bestaande hoofdgebouwen niet worden uitgebreid, op grond van sub b is nieuwbouw niet toegestaan, en op grond van sub c mag de bestaande goothoogte niet worden overschreden (dit is de goothoogte zoals vermeld in bijlage 3 'Bestaande situatie functies en goothoogten'). De aanvraag voorziet in het verhogen van de goothoogtes aan de courzijde van het pand en in het realiseren van dakkapellen op het dak aan de buitenzijde (noord- en zuidkant) 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:

1. Met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (ook wel "binnenplanse afwijking" genoemd);
2. In de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen: artikel 4, lid 1 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht (ook wel "kruimelgevallenlijst" genoemd), of;
3. 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



DATUM
7 maart 2023

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.

Ten aanzien van de nieuwe kantoren zonder baliefunctie kan op grond van artikel 7.6.2, sub c (onder de daarbij genoemde voorwaarden) binnenplannen worden afgeweken.

Ten aanzien van het verhogen van de goothoogten en het realiseren van de dakkapellen kan niet binnenplannen worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hiervoor kan wel buitenplannen worden afgeweken van het bestemmingsplan op grond van lid 1 van de kruimelgevallenlijst. Deze onderdelen betreffen namelijk een bijbehorend bouwwerk ("uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak") of uitbreiding daarvan.

In tegenstelling tot hetgeen in het primaire besluit omgevingsvergunning is aangegeven, is de aanvraag om omgevingsvergunning niet in strijd met artikel 27.1 en 27.2 van het bestemmingsplan. Ter plaatse van de aanduiding "binnenterrein" wordt namelijk niet (ondergronds) gebouwd. Op het binnenterrein worden enkel delen van de bovenkant van de kelder verwijderd en in het midden een deel ontgraven. Die betreffende delen worden vervolgens ingericht als buitenruimten/patio en niet voorzien van nieuwe bebouwing. Dit neemt overigens niet weg dat Cultureel Erfgoed in het kader van het primaire besluit omgevingsvergunning positief heeft geadviseerd ten aanzien van de transformatie van het binnenterrein:

- "De algehele nieuwe invulling van de patio is op zich ook fraai en passend vormgegeven en geeft in toekomst een extra dimensie aan het complex in zijn algemeenheid. De contouren en hoofdropzet van de voormalige atoomschuilkelder daterend uit de Koude oorlog periode blijft in het huidige voornemen ook voor het overgrote deel behouden en krijgt een nieuwe functie."

In tegenstelling tot hetgeen in het primaire besluit omgevingsvergunning is aangegeven, valt de aangevraagde fitnessruimte niet in de categorie "sportcentrum". Door aanvrager is namelijk bevestigd dat de fitnessruimten enkel mogen worden gebruikt door de bewoners van het pand. Ter verankering daarvan wordt middels deze beslissing op bezwaar het volgende voorschrift toegevoegd aan de omgevingsvergunning:

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

De fitnessruimten vallen daarmee onder de rechtstreeks toegestane functie wonen. Dit betekent tevens dat geen toepassing wordt gegeven aan lid 9 van artikel 4 Bijlage II Bor.

Ten behoeve van de afwijkingen van het bestemmingsplan wordt in casu dus enkel gebruik gemaakt van onderdeel 1 en 2 van artikel 2.12 Wabo: er wordt een combinatie toegepast van binnenplannen afwijken en de kruimelgevallenlijst. Het verlenen van deze omgevingsvergunning betreft daarmee een bevoegdheid van het college. Een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad is in deze niet vereist.

Aantal/type woningen en doelgroep

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



DATUM
7 maart 2023

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.

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 het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders: de Nota parkeernormen gemeente Maastricht 2021 (hierna: parkeernota).

Naar aanleiding van de door u en vergunninghouder ingediende gronden van bezwaar en inhoudelijke reacties is in het kader van deze bezwarenprocedure intern om nader deskundigenadvies gevraagd bij team Mobiliteit. Dit nader advies treft u aan in bijlage 1 bij deze brief. Dit advies maakt onderdeel uit van deze beslissing op bezwaar: de inhoud daarvan dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd. In het advies van Mobiliteit wordt ook stilgestaan bij de verkeersgeneratie ten gevolge van de parkeeroplossing.

In het bij deze beslissing op bezwaar behorende 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 deze beslissing 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



DATUM
7 maart 2023

voldoen aan de eisen als opgenomen in het "Normstellend document fietsparkeersystemen" van Stichting FietsParKeur, versie 2.1, april 2019.

Het gebruik van de kelderruimten ten behoeve van kantoren wordt middels deze beslissing op bezwaar beperkt tot de bewoners van het pand (daarover hieronder meer onder het kopje 'Kantoren'). Voor wat betreft parkeren betekent dit dat extra parkeerplaatsen ten behoeve van de kantoorfunctie bovenop het aantal bewonersparkeerplaatsen niet vereist zijn. De kantoren mogen namelijk niet worden gebruikt door derden maar enkel door de bewoners.

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.

Van de initiatiefnemer wordt niet verlangd dat hij reeds in dit stadium c.q. reeds voorafgaand aan vergunningverlening getekende overeenkomsten ten behoeve van parkeerplaatsen overlegt. Dit is ook niet noodzakelijk voor het waarborgen dat bij de start van de ingebruikname van het pand in voldoende parkeergelegenheid zal worden voorzien. Hiertoe volstaat reeds de inhoud van de bovenstaande voorschriften. Bovendien zou het zo zijn dat indien de contracten nu reeds zouden zijn/worden afgesloten, de bouwfase dan al afgaat van de 10 jaar dat een parkeerplaats gehuurd wordt. Dat zou de feitelijke huurperiode korter maken en er zou moeten worden betaald voor maanden dat er nog niemand parkeert omdat er nog gebouwd wordt.

Middels een door Jeker Investment B.V. en Q-Park ondertekende reserveringsovereenkomst (als bijlage toegevoegd aan deze beslissing op bezwaar) zijn 25 '7x24 abonnementen' gereserveerd in de Q-Parkgarages, tot aan het moment van ondertekening van de parkeerovereenkomsten van de bewoners.

De loopafstand vanaf de achteruitgang van het pand (zuidgevel) tot de ingang van de parkeerterreinen QPark Stadspark I en II bedraagt 424 respectievelijk 433 meter. Door team Mobiliteit wordt bevestigd dat voor het berekenen van de loopafstand van deze punten mag worden uitgegaan. Geconcludeerd wordt dat de maximale loopafstand van 400 meter, als aangegeven in de parkeernota, daarmee met 24 respectievelijk 33 meter wordt overschreden. In lijn van het advies van Mobiliteit achten wij deze afwijking acceptabel. Dit betreft namelijk een afwijking van minder dan 10% waarbij aannemelijk is dat deze parkeerplaatsen op een loopafstand van 424/433 meter daadwerkelijk door de bewoners worden gebruikt. In stedelijk gebied zijn dit geen ongebruikelijke loopafstanden. Daarbij geldt in de directe omgeving van het pand enkel vergunningparkeren waarvan de toekomstige bewoners/gebruikers van kantoren geen gebruik zullen kunnen maken (zie bovenstaande voorschriften) en zijn er binnen kortere loopafstand ook geen andere parkeervoorzieningen beschikbaar waar bewoners voor een vergelijkbaar tarief of voordeliger kunnen parkeren. De gebruikers van het pand hebben daarmee simpelweg geen andere optie. Omdat een en ander ook vermeld dient te worden in koop- en huurcontracten van de woningen, kiezen de bewoners welbewust voor autoparkeren op deze loopafstanden.

Bijkomend voordeel van deze 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 concluderen wij dat de parkeeroplossing niet leidt tot een onaanvaardbare toename van verkeersgeneratie.

De fietsenstalling voldoet aan de eisen van Fietsparkeur en de leidraad Fietsparkeren en voldoet ook voor wat betreft de ligging en toegankelijkheid. De fietsenstalling is voor alle bewoners goed toegankelijk via de gemeenschappelijke verkeersruimten/binnenplaats. Op basis van



DATUM
7 maart 2023

ontwerptekeningen bedraagt de hellingshoek van de trap met fietsgoot naar de fietsenstalling 33%. De maximale hellingshoek mag conform CROW niet groter zijn dan 47%.

Met inachtneming van bovenstaande voorschriften en het deskundigenadvies van Mobiliteit stellen wij ons op het standpunt dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand wordt gehouden.

Kantoren

De aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in nieuwe kantoorruimten in de kelder. In een bij de aanvraag en de omgevingsvergunning behorende memo met toelichting van initiatiefnemer is hierover als volgt opgenomen:

- "Het (thuis-)werken heeft mede door de achterliggende covidperiode extra aandacht gekregen. Met dit in het achterhoofd voorzien we in de voormalige atoomkelder diverse kantoorruimtes: in beginsel 3 zelfstandige ruime units, maar andere indelingen zijn in overleg mogelijk. Deze kantoorruimtes zijn zelfstandig te ontsluiten en hebben niet per se een directe aansluiting met de appartementen. De kantoorruimtes worden te huur aangeboden aan geïnteresseerde ondernemers. Dit kunnen bewoners zijn, maar ook derde partijen."

In het primaire besluit omgevingsvergunning wordt er ten onrechte vanuit gegaan dat de aanvraag om omgevingsvergunning enkel voorziet in kantoorruimte ten behoeve van de bewoners van het pand. In deze beslissing op bezwaar wordt alsnog het aangevraagde kantoorconcept, als beschreven in bovenstaande toelichting, beoordeeld.

Op de bij de aanvraag en omgevingsvergunning behorende bouwtekening is te zien dat het gaat om 3 kantoorruimten in de kelder van respectievelijk 80,66m², 49,40m² en 73,99m². Tijdens de hoorzitting in de bezwarenprocedure is door initiatiefnemer bevestigd dat dit kantoren betreft zonder baliefunctie. Gebruik ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie in de kelder is in strijd met artikel 7.1, sub a van het bestemmingsplan. Nieuwvestiging van kantoren zonder baliefunctie in de kelder is namelijk enkel toegestaan via afwijking. Op grond van artikel 7.6.2, sub c van het bestemmingsplan kan ten behoeve van deze functie binnenplannen worden afgeweken onder de volgende voorwaarden:

1. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
2. Er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
3. De parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
4. Er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan;
5. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
6. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden.

Omdat het gaat om toevoeging van nieuwe kantoorruimten in strijd met bestemmingsplan, is de aanvraag om omgevingsvergunning ten behoeve van deze beslissing op bezwaar alsnog ter advisering voorgelegd aan team Economie. Zij adviseren als volgt:

- "Een positief advies voor verhuring aan de bewoners van de ca. 200 m² werkruimten (in de 'atoomkelder' op de binnenplaats) onder de volgende voorwaarden:

De voorwaarden:

- Kleinschalige kantoor- atelier- en/of werkplaatsruimten mogen alleen te huur worden aangeboden aan bewoners van het pand Achter de oude Minderbroeders 1.
- Net als andere ruimten voor algemeen gebruik, zoals de gereserveerde wasserette en fitnessruimte, is er de mogelijkheid om voor de bewoners van het pand een gezamenlijke ruimte in te richten waar werkplekken, bijvoorbeeld per dagdeel, te gebruiken of te huren zijn door de bewoners van het pand.
- Er mag door het gebruik van de werkruimten geen sprake zijn van overlast naar de andere bewoners en direct omwonenden.
- Het gebruik van de werkruimten mag geen nadelige invloed hebben op de normale verkeer- en parkeersituatie.



DATUM
7 maart 2023

Hiermee wordt het voor bewoners van dit appartementengebouw mogelijk om binnen hetzelfde pand 'professioneel' aan huis te werken. Denk daarbij aan een werknemer die een dag thuiswerkt of aan een ondernemer/ZZZP-er die de voorkeur geeft aan een aparte werkplek buiten de woning. Activiteiten zoals genoemd in de definitie van 'aan huis verbonden beroep' in het bestemmingsplan Centrum kunnen in deze werkruimten uitgeoefend worden door de bewoners van het pand. Dit zijn activiteiten op bijvoorbeeld administratief, juridisch, therapeutisch of ontwerptechnisch gebied. Daarnaast zien we in deze werkruimten ook mogelijkheden voor het kleinschalig uitoefenen van consumentverzorgende en/of ambachtelijke activiteiten door de bewoners van het pand.

Maastricht is momenteel nog steeds terughoudend in het toevoegen van nieuwe kantoorbestemmingen bedoeld voor bijvoorbeeld het regulier verhuren van kantoorruimten. Dit doen we om de kwaliteit te behouden en om balans te brengen in de kantorenmarkt. We zien momenteel geen aanleiding om op deze locatie een solitaire kantoorfunctie/bestemming toe te voegen die te verhuren is aan derden, niet zijnde bewoners van het pand. Het pand ligt vanuit economisch beleid niet in het aangegeven 'dynamisch centrum' maar in een wat rustiger deel van de binnenstad zoals ook aangegeven in de Omgevingsvisie. Volgens de Visie op de Binnenstad spreken we op deze locatie van het sfeergebied 'urban campus' met daarin instituten en woonfuncties. De nabij gelegen sfeergebieden zijn 'stadspark' gericht op recreatief verblijf en ontspanning en 'hartje binnenstad' gericht op winkel- en uitgaansgebied met wonen op verdiepingen.

Deze locatie ligt, volgens de regionale afspraken in de SVREZL, binnen een kantoorconcentratiegebied. Daarbinnen kunnen we als stad kantoor toevoegingen tot 500 m² positief afwegen zonder dat daar een regionale afstemming voor nodig is. Echter gezien de huidige kantorenmarkt zijn we als stad Maastricht en in de regio nog steeds zeer terughoudend in het toevoegen van kantoorruimte, ook in het kantoorconcentratiegebied.

We willen op dit moment ook geen precedent scheppen waardoor we het risico lopen dat in de binnenstad alsnog overal kleinschalig kantoorbestemmingen toegevoegd kunnen worden. Zeker niet in een kantorenmarkt waarin we juist de afgelopen 10 jaar na beleid van 'terughoudendheid' en transformaties van kantoren van een 15% leegstand naar een 6 a 7% kantorenleegstand gaan in stad Maastricht. Als we mogelijk in de toekomst wel nieuwe kantoorruimte toevoegen dan vraagt dit een nadere afweging waarbij onder meer rekening wordt gehouden met Buck onderzoek 2021, de kwaliteit en kwantiteit, locaties en huidige en toekomstige vraag.

We zien op deze locatie op de binnenplaats van het pand geen mogelijkheid voor een zogenoemde commerciële 'co-working space' met verhuringen voor derden niet woonachtig in het pand. Bij een dergelijke 'co-workingspace' is het onder meer van belang dat deze open toegankelijk is, ligt aan een doorgaande/levendige route, goed zichtbaar is en direct bereikbaar vanaf de openbare weg en daarmee dus in principe aanwezig op een begane grond. Dergelijke voorwaarden zijn op andere locaties dan ook opgenomen in de vergunning bij een verzoek voor een dergelijke vorm van kantoorverhuring.

Het advies is dus negatief voor verhuring aan derden, niet zijnde bewoners van het pand. Mocht in de toekomst verandering komen, door bijvoorbeeld veranderingen op de kantorenmarkt die kunnen leiden tot nieuw beleid en toepassingen, dan kan dat een moment zijn waarop deze aanvrager hier mogelijk op kan inspelen en een nieuw verzoek voor verhuring aan derden (een solitaire kantoorbestemming) kan indienen."

In lijn van dit advies wordt via deze beslissing op bezwaar - in aanvulling op het primaire besluit omgevingsvergunning - tevens binnenplannen afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van



DATUM
7 maart 2023

kantoorruimten in de kelder onder de navolgende (bij de omgevingsvergunning behorende) voorschriften:

- De kantoorruimten 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.

Met inachtneming van deze nadere voorschriften en met verwijzing naar de positieve adviezen van de Welstands-/monumentencommissie, Cultureel Erfgoed en Stedenbouw concluderen wij dat voldaan wordt aan de voorwaarden tot binnenplanse afwijking van bestemmingsplan als opgenomen in artikel 7.6.2, sub c van het bestemmingsplan: de kantoorruimten zijn niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Goothoogte en dakkapellen

Conform bijlage 3 bij de bestemmingsplanregels bedraagt de bestaande goothoogte van het pand 9 meter. Op grond van artikel 2.1 van het bestemmingsplan dient de goothoogte van een bouwwerk als volgt te worden gemeten: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de driuplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Op grond van artikel 1.74 is het peil: voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan een weg grenzen, de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang.

Op de bij de omgevingsvergunning behorende bouwtekening van de nieuwe situatie is de hoofdtoegang als volgt weergegeven:



Uit nameting blijkt dat het peil dat door de aanvrager op de bouwtekening wordt aangehouden 1,30m hoger ligt dan de weg ter plaatse van de hoofdtoegang. Het peil dat de aanvrager hanteert is dan ook 1,30m te hoog. Dat betekent dat bij de door de aanvrager op tekening aangegeven goothoogtes steeds 1,30m moet worden opgeteld. De hoogte van de binnengevels in de nieuwe situatie is weergegeven op de bij de omgevingsvergunning behorende tekening DO_201 met omschrijving "Binnengevels". In ogenschouw genomen dat bij de op tekening aangegeven hoogte steeds 1,30m moet worden opgeteld, bedragen de goothoogtes van de binnengevels in de nieuwe situatie:



DATUM
7 maart 2023

- Gevel 1: $12,463 + 1,30 = 13,763\text{m}$
- Gevel 2: $12,459 + 1,30 = 13,767\text{m}$
- Gevel 3: $12,463 + 1,30 = 13,763\text{m}$
- Gevel 4: $12,463 + 1,30 = 13,763\text{m}$

De bestaande goothoogte van 9m wordt daarmee met 4,763m respectievelijk 4,767m overschreden. Dit is in strijd met artikel 7.2.1 sub c van bestemmingsplan Centrum. Ten aanzien van dit sub-onderdeel c bevat het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingmogelijkheid. Hiervoor kan wel buitenplans worden afgeweken van het bestemmingsplan op grond van lid 1 van artikel 4 Bijlage II Bor. Dit betreft namelijk een bijbehorend bouwwerk ("uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak") of uitbreiding daarvan.

Deze buitenplanse afwijking - de verhoging van de goothoogte - is niet als expliciete strijdigheid met/afwijking van bestemmingsplan opgenomen in de verleende omgevingsvergunning. Echter, 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 wel in de beoordeling meegenomen.

Omdat deze drie strijdigheden met bestemmingsplan alle drie neerkomen op een en dezelfde bouwwerkzaamheid, namelijk het verhogen van de binnengevels, wordt middels deze beslissing op bezwaar ook de afwijking van de bestemmingsplanregels met betrekking tot de goothoogte alsnog vergund via artikel 4, lid 1 van Bijlage II Bor. Deze afwijking van het bestemmingsplan 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. Deze motivering dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

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, dit luidt namelijk als volgt:

- "De uitbreiding is niet zichtbaar vanaf de openbare weg, heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit, de woonkwaliteit in de omgeving en benadeelt geen derden. Stedenbouwkundig is dan ook geen bezwaar tegen medewerking."

In dit advies wordt niet ingegaan op het feit dat de dakkapellen wel zichtbaar zullen zijn vanaf de openbare weg. 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. Stedenbouwkundig heeft dit geen negatieve gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit of de woonkwaliteit in de omgeving. Ook worden derden niet onevenredig in hun belangen geschaad. Stedenbouw volgt daarom ook hier het advies van Cultureel Erfgoed."

Op grond van deze positieve deskundigenadviezen wordt geconcludeerd dat de dakkapellen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Besloten is dat via deze beslissing op bezwaar - op grond van artikel 4, lid 1 Bijlage II Bor - 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.

Wensen omwonenden / 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



DATUM
7 maart 2023

ruimtelijk beoordelingscriterium is.¹ 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 Aerijs-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 hebben wij Jeker Investment B.V. in de gelegenheid gesteld om nieuwe stikstofberekeningen en een bijbehorende notitie aan te leveren. Op 13 februari 2023 zijn door Jeker Investment B.V. een nieuwe berekening ten aanzien van de gebruiksfase, een nieuwe berekening ten aanzien van de realisatie-/bouwfase en een notitie met nadere onderbouwing aangeleverd. Deze zijn ter beoordeling voorgelegd aan de intern deskundige van Groen Natuur & Landschap. Zij heeft haar akkoord gegeven ten aanzien van deze stukken. 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.

De bij het primaire besluit behorende notities en berekeningen inzake stikstof komen te vervallen. De in bijlage bij deze beslissing op bezwaar gevoegde nieuwe notitie en berekeningen d.d. 13 februari 2023 treden hiervoor in de plaats.

Conclusie

Wij kunnen ons voorstellen dat de transformatie van het pand, sinds jaren KPN-centrale/kantoor, naar 89 woningen door u en andere omwonenden wordt 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. Wij zijn 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

¹ ABRvS 21 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1542.



DATUM
7 maart 2023

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.

Ten aanzien van de vergunningplichtige activiteiten concluderen wij, op grond van de bovenstaande overwegingen, dat deze niet van een onevenredig nadelige invloed zijn op het woon- en leefklimaat en niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Middels de onderhavige en de bijgevoegde beslissing op bezwaren worden de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning toegevoegd:

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



DATUM
7 maart 2023

Besluit

Op grond van de bovenstaande overwegingen hebben wij besloten om:

1. Uw bezwaarschrift 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 deze beslissing op bezwaar - 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.

Van deze beslissing op bezwaar wordt tevens een afschrift toegezonden aan de vergunninghouder en aan de gemeenteraad.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris



De Burgemeester,



Beroep

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen 6 weken na bekendmaking beroep instellen bij de rechtbank Limburg, bestuursrecht, Postbus 950 6040 AZ Roermond.

Ingevolge artikel 6:5 Algemene wet bestuursrecht dient het beroepschrift te worden ondertekend en dient het tenminste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

Ingeval een dergelijk beroepschrift wordt ingediend, is op grond van artikel 8:41 van de Algemene wet bestuursrecht een griffierecht verschuldigd.

Indien tegen een besluit beroep bij de rechtbank Limburg is ingesteld, kan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, bestuursrecht, worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen, zulks ingeval onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

De verzoeker om voorlopige voorziening is op grond van artikel 8:82, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht een griffierecht verschuldigd.



DATUM
7 maart 2023

U kunt ook digitaal beroep en/of een voorlopige voorziening indienen bij 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.

BIJLAGE 3

20230210 – Toets Parkeren KPN-gebouw

Toekomstige functie

De toekomstige functie bestaat uit een combinatie van wonen en werken, met de nadruk op wonen, in zone 1 (dynamisch gebied):

- 27 woningen à < 30 m²
- 45 woningen à 30 – 60 m²
- 17 woningen à 60 – 110 m²
- Kantoorruimte, enkel bestemd voor gebruik door bewoners.

De combinatie van deze functies leidt tot de volgende normatieve parkeerbehoefte:

Functie	norm	#/m ²	pp
Woning < 30 m ²	0,2	27	5,4
Woning 30-60 m ²	0,5	45	22,5
Woning 60-110 m ²	0,7	17	11,9
Totaal			39,8

Het aandeel parkeren ten gevolge van de woningen bedraagt 39,8 pp. Hiervan is een deel (0,1 per woning) toegewezen aan bezoekersparkeren, namelijk 8,9 pp (89 woningen * 0,1). Het overige deel (30,9 pp) is toegewezen aan bewoners. Voor de combinatie van woningbewoners en woningbezoekers is dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk. Conform de aanwezigheidspercentages in de Nota Parkeernormen 2021 is de parkeervraag inclusief dubbelgebruik voor de nieuwe functies berekend.

Functie	PP	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Woningen bewoners	30,9	50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	8,9	10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%
Totaal	39,8	16,3	17,2	34,9	31,0	23,9	33,6	27,9

Op het maatgevende moment bedraagt de parkeervraag 35 pp. Als aanvullende maatregel is de ontwikkelaar voornemens om twee deelauto's ter beschikking te stellen. Voor deelauto's geldt dat één deelauto vier standaard auto's vervangt en in dit geval levert dit een korting op van 6 parkeerplaatsen. Deze deelauto's zijn te gebruiken door bewoners en daarom wordt de reductie van 6 parkeerplaatsen toegepast op de normatieve parkeerbehoefte van de bewoners (30,9 pp wordt 24,9 pp). Bij de inzet van deelauto's gelden de volgende kaders/uitgangspunten: Bij start van de ingebruikname van de woningen dienen er minimaal 2 deelauto's ter beschikking te staan en te blijven ten behoeve van de bewoners van het pand. Op eigen terrein dient (blijvend) te worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen voor deze deelauto's, conform de bij de omgevingsvergunning behorende situatietekening.

De parkeervraag ten gevolge van de ontwikkeling ziet er, uitgaande van het bovenstaande, als volgt uit.

Functie	PP	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Woningen bewoners	24,9	50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	8,9	10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%
Totaal	33,8	13,3	14,2	29,5	24,9	20,3	28,8	23,7

De parkeervraag op het maatgevende moment, inclusief mobiliteitscorrectie en dubbelgebruik, bedraagt 29,5 parkeerplaatsen, afgerond 30 pp. Dit aantal van 30 pp is de parkeereis, dit aantal dient aangelegd en/of gehuurd te worden om te voldoen aan de toets parkeren. Het salderen van de oude functie wordt achterwege gelaten omdat het maatgevend parkeermoment in de oude situatie tijdens werktijden plaats vond. Het maatgevend parkeermoment ten gevolge van de ontwikkeling vindt plaats in de avond. Het is daarom dat de oude parkeervraag buiten beschouwing wordt gelaten.

Parkeeroplossing

Op eigen terrein is onvoldoende ruimte voor het realiseren van de parkeereis. Een alternatief is het opvangen van de parkeereis in particuliere/private parkeergarages en/of – terreinen. Hiervoor is een offerte opgevraagd bij Qpark. Doordat registratie van de parkeerabonnementen plaats vindt op basis van kenteken is dubbelgebruik niet mogelijk. Dit heeft als gevolg dat de parkeereis enkel van toepassing is voor bewoners en niet voor de bezoekers. Oftewel, 25 abonnementen voor bewoners (obv 24,9 pp).

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 (minimaal 10 jaar) ter beschikking te worden gesteld in de parkeergarages Qpark Stadspark of Looiershof. De inhoud van dit voorschrift dient te worden overgenomen in de koop- en/of huurcontracten van alle woningen.

Voor bezoekers worden geen abonnementen uitgegeven, deze dienen zelfstandig te parkeren in één van de parkeergarages en/of – terreinen in het centrum. Rondom het centrum van Maastricht zijn meerdere parkeergarages en –terreinen met voldoende capaciteit aanwezig waar bezoekers kunnen parkeren. Het reserveren van specifieke parkeerplaatsen voor bezoekers van woningen gaat enkel ten koste van het dubbelgebruik.

Voorzieningen voor elektrisch laden zijn aanwezig op het parkeerterrein Stadspark I, Invalidenparkeren vindt plaats in de openbare ruimte, hier zijn reeds invalidenparkeerplaatsen gerealiseerd.

Loopafstanden parkeeroplossing

De door aanvrager aangegeven parkeeroplossingen zijn Qpark Stadspark I en II en de parkeerkelder Looiershof. In de Nota Parkeernormen 2021 zijn loopafstanden opgenomen waarbinnen een parkeeroplossing gevonden dient te worden. Voor het dynamisch gebied (centrum) geldt een afstand van 400 meter voor woonfuncties. Uit een meting volgt dat de loopafstand van de achteringang van het appartementencomplex tot ingang parkeeroplossing naar beide parkeergelegenheden 424 respectievelijk 433 meter bedraagt. De overschrijding van de loopafstand is daarmee kleiner dan 10%. In de Nota Parkeernormen staat niet concreet benoemd op welke wijze de loopafstand gemeten wordt. Doorgaans wordt gemeten vanaf een gezamenlijke ingang van de woning en parkeergarage. Bij een flatgebouw met meerdere verdiepingen en een galerij geldt één zelfde loopafstand voor alle woningen, er wordt niet per woning gerekend aan de loopafstand. Hetzelfde geldt voor de ligging van parkeerplaatsen in een parkeergarage. Bij de planlocatie is voor wat betreft de QPark-locaties gemeten vanaf de achteringang. Zolang de achteringang toegankelijk is voor bewoners kan deze als gezamenlijke ingang en als meetpunt voor de loopafstand worden beschouwd.

De loopafstanden in de Nota Parkeernormen zijn opgenomen om te waarborgen dat parkeerplaatsen in ruimtelijke ontwikkelingen ook daadwerkelijk worden gebruikt. In de omgeving van de ontwikkeling geldt vergunningsparkeren en aangezien de toekomstige gebruikers geen parkeervergunning krijgen voor straatparkeren, hebben zij geen andere keuze dan de aangewezen parkeeroplossing (Stadspark en/of Looiershof). Dit soort afspraken worden vastgelegd in de GROF-regeling, deze wordt momenteel opgezet. Op deze wijze is geborgd dat zij op de aangewezen locatie parkeren.

Wat betreft de loopafstand wordt een uitzondering gemaakt op het maximum van 400m. De overschrijding van de maximale loopafstand is echter relatief gering en doordat gemotoriseerd verkeer op afstand parkeert, wordt de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer in het centrum beperkt. Dit voordeel is van toepassing voor P-Stadspark, bij het Looiershof is dit niet het geval. Het Looiershof daarentegen valt binnen de gestelde loopafstand en voldoet daarmee aan de norm. Parkeren buiten het centrum (bij Stadspark I of II) zorgt voor minder verkeer in het centrum, wat de veiligheid en leefbaarheid ten goede komt. Een kleine overschrijding van 20 à 30 meter (<10% overschrijding), op 400 meter, wordt in deze situatie geaccepteerd vanwege de voordelen op gebied van leefbaarheid en verkeersveiligheid. Overigens is de loopafstand in dit geval minder relevant, want binnen kortere loopafstand is geen

parkeervoorziening beschikbaar, waar bewoners voor een vergelijkbaar tarief of voordeliger kunnen parkeren. Geen parkeervergunning en geen goede alternatieve parkeergarage in de directe nabijheid. Bewoners kiezen daarbij in deze context bewust voor een woning met parkeren op afstand omdat dit in de huur- of koopcontracten dient te zijn opgenomen.

Voor laden en lossen is voldoende ruimte gereserveerd op eigen terrein. De extra bewegingen ten gevolge van de onderhavige ontwikkeling zijn in verhouding klein. In de huidige situatie vindt reeds laden en lossen door bewoners en bedrijven plaats. Voorafgaand aan ingebruikname van het pand dient minimaal 1 parkeerplek voor laden en lossen op eigen terrein te zijn gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden conform de bij de omgevingsvergunning behorende situatietekening. Bewoners dienen middels koop- en/of huurcontracten expliciet in kennis te worden gesteld van deze parkeerplek. Deze parkeerplek dient 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 parkeerplek.

Verkeersgeneratie

In het geval parkeren plaats vindt bij het Looiershof zal dit leiden tot een geringe verkeerstoename in de wijk. De norm voor verkeersgeneratie bedraagt 0,8 motorvoertuigbewegingen/etmaal (mvt/etm) voor een huurwoning en 2,9 mvt/etm voor een koopwoning. Deze verkeerstoename is relatief klein en zorgt niet tot knelpunten op het gebied van ontsluiting en verkeersveiligheid. Wanneer parkeren op afstand van de planlocatie (Qpark Stadspark I of II) plaats vindt is de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe ontwikkeling nog kleiner. Enkel verkeer ten behoeve van laden en lossen komt dan tot nabij het perceel. Conclusie is dan ook dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare toename van verkeersgeneratie.

Huur	norm	#/m2	pp	Koop	norm	#/m2	pp
Woning < 30 m2	0,8	27	21,6	Woning < 30 m2	1,2	27	32,4
Woning 30-60 m2	0,8	45	36	Woning 30-60 m2	1,2	45	54
Woning 60-110	2,9	17	49,3	Woning 60-110 m2	2,9	17	49,3
Totaal			106,9*	Totaal			135,7*

*Motorvoertuigen/etmaal geldt voor een weekdag. Omrekening werkdag d.m.v. factor 1,11.

Fietsparkeren

De combinatie van deze functie leidt tot de volgende fietsparkeerbehoefte:

Functie	norm	#/m2	pp
Appartement bewoner	2,0	89	178
Appartement bezoeker	0,5	89	44,5
Totaal			222,5

Indien de fietsenstalling openbaar is voor bewoners en bezoekers is dubbelgebruik van toepassing. De fietsparkeerbehoefte komt dan uit op 196 fietsparkeerplaatsen. Hierbij maakt de nota parkeernormen geen onderscheid in type fiets, enkel in de doelgroepen bewoner, personeel en bezoekers woning. In de fietsenstalling is ruimte voor 280 fietsparkeerplaatsen.

De parkeeroplossing voor de fiets voldoet aan de gestelde fietsparkeernormen. Daarnaast worden ook eisen gesteld aan de kwaliteit van de fietsenstalling. Hiervoor wordt verwezen naar richtlijnen en eisen van Fietsparkeur en de Leidraad Fietsparkeren van het CROW. De concrete eisen zijn niet opgenomen in de Nota Parkeernormen, enkel een verwijzing naar eerder genoemde stukken.

De aangedragen parkeeroplossing voldoet aan de eisen van Fietsparkeur en de leidraad Fietsparkeren. Er worden geen concrete eisen gesteld aan het parkeren van (brom- en snor)fietsen met afwijkende maten of met elektrische aandrijving. Wel is opgenomen dat bij de indeling van de

bergruimte/fietsparkeeroplossing rekening gehouden dient te worden met dergelijke tweewielers. Er staat niet bij geschreven in welke mate (hoeveel) en concrete normen en/of eisen ontbreken. Het spreekt voor zich dat een praktische locatie voor het parkeren van dergelijke tweewielers wenselijk is. In de ontwerptekening zijn tien fietsparkeerplaatsen opgenomen ten behoeve van het laden van elektrische fietsen. Gezien de doelgroep en de mogelijkheid tot dubbelgebruik is de verwachting dat dit aantal toereikend is.

De aangedragen parkeeroplossing voldoet ook wat betreft de ligging en toegankelijkheid van de fietsenstalling. Er zijn geen concrete eisen opgenomen over het gebruik van een lift en/of schuifdeur. Op basis van ontwerptekeningen bedraagt de hellingshoek van de trap 33%. De maximale hellingshoek conform CROW mag niet groter zijn dan 47%. Hiermee voldoet de helling aan de gestelde eis. De ideale hellingshoek bedraagt 18%, gezien de relatief jonge doelgroep zien wij geen bezwaar om de 18% als maatgevend aan te houden. Voor de loopafstand is enkel een voorkeur opgenomen, namelijk dicht bij de hoofdingang. Op basis van ontwerptekeningen kan geconcludeerd worden dat de fietsenkelder goed bereikbaar is vanaf de woningen.

Kort samengevat, de aangedragen parkeeroplossing voldoet aan de gestelde eisen, op het gebied van fietsparkeren. Uiteraard zijn er verbeterpunten maar in essentie wordt voldaan aan de gestelde normen en eisen.

BIJLAGE 4

RESERVERINGSOVEREENKOMST



Reserveringsovereenkomst

Datum: 18 november 2022

Parkeerfaciliteit

Maastricht- Stadspark

Partijen

Exploitant

Naam: Q-Park Operations Netherlands B.V.
KVK: 27169616
IBAN: NL55INGB0660030292
Adres: Stationsplein 12 E
Postcode: 6221 BT
Plaats: Maastricht
Tekenbevoegd 1: [REDACTED]
Tekenbevoegd 2: [REDACTED]

Abonnementhouder

Naam: Jeker Investment B.V.
Adres: Maliebaan 10 A
Postcode: 3581 CN
Woonplaats: Utrecht
Emailadres facturatie: [REDACTED]
Tekenbevoegd 1: [REDACTED]
KVK: 60654627

Overwegende dat:

- Abonnementhouder eigenaar is van het object gelegen aan de Oude Minderbroeders 1 te Maastricht;
- Abonnementhouder voornemens is het object te ontwikkelen tot woningen (hierna te noemen het "**Bouwplan**");
- Exploitant de parkeerfaciliteit Maastricht Stadspark (de "**Parkeerfaciliteit**") exploiteert;
- Abonnementhouder Exploitant heeft verzocht om abonnementen uit te geven in de Parkeerfaciliteit ten behoeve van het **Bouwplan**, zodra het **Bouwplan** is opgeleverd;
- De datum van oplevering van het **Bouwplan** wordt verwacht medio 2024 (hierna te noemen: de "**Ingangsdatum Parkeerovereenkomst**");
- Partijen het bovenstaande in de onderhavige Reserveringsovereenkomst en de als **Bijlage 1** aangehechte parkeerovereenkomst (hierna te noemen: de "**Parkeerovereenkomst**") wensen vast te leggen.

Komen overeen:

1. Exploitant reserveert 25 stuks 7x24 abonnementen voor Abonnementhouder in de Parkeerfaciliteit tot aan de, op moment van ondertekening van deze Reserveringsovereenkomst nog niet definitief bekende, Ingangsdatum Parkeerovereenkomst onder de volgende voorwaarden:
 - a) Exploitant houdt de abonnementen beschikbaar, tegen betaling van een beschikbaarheidsvergoeding, tot aan de Ingangsdatum Parkeerovereenkomst.



RESERVERINGSOVEREENKOMST



- Abonnementhouder zal Exploitant uiterlijk 2 maanden voorafgaand aan de definitieve datum van oplevering van het Bouwplan schriftelijk informeren over de daadwerkelijke opleverdatum en derhalve de Ingangsdatum Parkeerovereenkomst. Partijen zullen de daadwerkelijke Ingangsdatum Parkeerovereenkomst per addendum bij de Parkeerovereenkomst vastleggen.
- b) De beschikbaarheidsvergoeding bedraagt € 425,77 (excl. BTW) per abonnement per jaar, te weten in totaliteit € 425,77 x 25 = totaal € 10.644,25 (excl. BTW) per jaar.
 - c) Exploitant brengt de beschikbaarheidsvergoeding vooruit in rekening. Abonnementhouder zal de beschikbaarheidsvergoeding binnen 14 dagen na de factuurdatum voldoen.
 - d) De beschikbaarheidsvergoeding heeft betrekking op de periode vanaf datum van ondertekening van deze Reserveringsovereenkomst tot en met de Ingangsdatum Parkeerovereenkomst.
 - e) De beschikbaarheidsvergoeding is een vergoeding ten behoeve van het beschikbaar houden van de abonnementen. De vergoeding kan dus nimmer verrekend worden met de abonnementsgelden, noch bestaat er een recht op restitutie van de vergoeding om welke reden dan ook.
2. De onderhavige Reserveringsovereenkomst eindigt van rechtswege op de Ingangsdatum Parkeerovereenkomst of wanneer de exploitatie van de Parkeerfaciliteit door Exploitant eindigt.
 3. Abonnementhouder dient de Reserveringsovereenkomst en Parkeerovereenkomst binnen dertig dagen ter bevestiging getekend te retourneren. Dit aanbod heeft een geldigheidsduur van dertig dagen na dagtekening, waarna het aanbod vervalt.
 4. De Reserveringsovereenkomst en Parkeerovereenkomst worden van kracht en zijn enkel rechtsgeldig na ondertekening door beide partijen.
 5. Indien Abonnementhouder 1 jaar na ondertekening van onderhavige Reserveringsovereenkomst aantoonbaar niet over een onherroepelijk omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan beschikt, heeft Abonnementhouder eenmalig het recht deze reserveringsovereenkomst te beëindigen tegen een datum gelegen ten minste 1 jaar na ondertekening van deze Reserveringsovereenkomst. In dit geval heeft Abonnementhouder geen recht op restitutie van de reeds betaalde beschikbaarheidsvergoeding. De beschikbaarheidsvergoeding heeft in dit geval betrekking op de periode vanaf datum van ondertekening van deze Reserveringsovereenkomst tot de datum waartegen Abonnementhouder de Reserveringsovereenkomst heeft beëindigd.

Maastricht, 18 november 2022

Exploitant:

[Redacted signature]

Managind

[Redacted name]
Bestuurder

Abonnementhouder:

[Redacted signature]

Functie: **bestuurder Jeker Investment b.v.**

Datum: **1 maart 2023**

Bijlagen:

De Parkeerovereenkomst



Parkeerovereenkomst (deel A-B)	Datum: 9 mei 2022
---------------------------------------	--------------------------

Parkeerfaciliteit	Maastricht- Stadspark
--------------------------	------------------------------

<u>A. Partijen</u>	
Exploitant	
Naam:	Q-Park Operations Netherlands B.V.
KVK:	27169616
IBAN:	NL55INGB0660030292
Adres:	Stationsplein 12 E
Postcode:	6221 BT
Plaats:	Maastricht
Tekenbevoegd 1:	[REDACTED]
Tekenbevoegd 2:	[REDACTED]
Abonnementhouder	
Naam:	Jeker Investment B.V.
Adres:	Maliebaan 10 A
Postcode:	3581 CN
Woonplaats:	Utrecht
Emailadres facturatie:	[REDACTED]
Tekenbevoegd:	[REDACTED]
KVK:	60654627

<u>B. Abonnementen</u>	
Contractvorm:	Standaard
Type abonnement:	7x24
Aantal abonnementen:	25
Parkeerbewijs:	
Aantal :	25
Type:	Kentekens
Bijzonderheden:	

<u>C. Prijzen (prijspeil 2023)</u>	
Standaardprijs per abonnement (excl. BTW):	€1.703,06
Definitieve prijs per abonnement (excl. BTW):	€ 1.703,06
Administratiekosten totaal (excl. BTW):	€ 149,00
Facturatietermijn:	Per jaar
Prijs indexering:	Conform CPI
Bijzonderheden:	

D. Duur van de Parkeerovereenkomst

Datum inwerkingtreding:	01/01/2024
Einddatum (tot en met):	31/12/2033
Automatische verlenging?	Nee

Bijzonderheden:

In afwijking van artikel 3 heeft deze Parkeerovereenkomst een looptijd van 10 jaar. De Parkeerovereenkomst kan niet tussentijds worden beëindigd.

Vervolgbladen met artikelsgewijze voorwaarden vormen tezamen met hetgeen bepaald onder A tot en met D één Parkeerovereenkomst. Ingeval van strijdigheid prevaleert het bepaalde onder A tot en met D.

ARTIKELN PARKEEROVEREENKOMST

Deze Parkeerovereenkomst is niet rechtsgeldig zonder de basisafspraken als vervat in de punten A tot en met D.

Artikel 1 Dienst

1.1 De Exploitant stelt aan Abonnementhouder ter beschikking het onder B genoemde aantal Abonnementen met het daarbij genoemde aantal Parkeerbewijzen die recht geven op de stalling van een zelfde aantal motorvoertuigen in de Parkeerfaciliteit gedurende de onder B genoemde tijden. Per Abonnement ontvangt Abonnementhouder één Parkeerbewijs voor het stallen van één Motorvoertuig, tenzij het onder B genoemde Abonnement een Poolabonnement is, dan geldt het hieronder in artikel 4.1 bepaalde.

1.2 De Exploitant zal ervoor zorgdragen dat de in de Parkeerfaciliteit beschikbare capaciteit voldoende is voor de stalling van het in artikel 1.1 genoemde aantal motorvoertuigen, doch Abonnementhouder verkrijgt, behoudens een uitdrukkelijke afwijkende afspraak, niet het recht op een of meer vaste parkeerplaatsen.

1.3 Het recht tot het stallen van voertuigen geldt uitsluitend binnen de aangegeven tijden als weergegeven onder B. Buiten deze tijden wordt aan Abonnementhouder het geldende kortparkeertarief in rekening gebracht.

1.4 Poolabonnement: Ingeval van een zogenaamd poolabonnement verkrijgt Abonnementhouder naast het recht om het onder B vermelde aantal voertuigen (het 'toegestane maximum') in de Parkeerfaciliteit te stallen op de onder B genoemde dagen en tijden het volgende, aanvullende recht: voor zover de beschikbare capaciteit van de Parkeerfaciliteit het toelaat, geven alle aan Abonnementhouder verstrekte Parkeerbewijzen toegang tot de Parkeerfaciliteit, ook als het toegestane maximum is bereikt. Indien het toegestane maximum is bereikt, zal Abonnementhouder voor elke nieuwe parkeerder die zich toegang verschafft tot de Parkeerfaciliteit door middel van een onder deze Parkeerovereenkomst verstrekt Parkeerbewijs gedurende de gehele parkeerperiode het geldende kortparkeertarief verschuldigd zijn, ook indien nadien één van de reeds aanwezige voertuigen de Parkeerfaciliteit verlaat.

Artikel 2 Abonnementsgelden

2.1 Betaling van het verschuldigde abonnementsgeld dient plaats te vinden middels bijschrijving voor of uiterlijk op de vervaldag op de onder A vermelde IBAN bij de ING-Bank te Maastricht, ten name van de Exploitant.

2.2 Voor geparkeerde uren buiten de overeengekomen uren zal Exploitant eenmaal per maand een gespecificeerde factuur sturen, welke binnen de daarop vermelde termijn dient te zijn voldaan.

2.3 Abonnementhouder is voor administratiekosten een eenmalig bedrag zoals vermeld onder C verschuldigd, alsmede de aanschafkosten per Parkeerbewijs. Bij het verlies of het in ongereede raken van het Parkeerbewijs is Abonnementhouder verplicht hiervan onverwijld melding te maken bij de Exploitant. Voor het verstrekken door Exploitant van een nieuw Parkeerbewijs (niet-zijnde kenteken) is Abonnementhouder een vergoeding verschuldigd van €12,40 (Excl. BTW) per Parkeerbewijs.

Artikel 3 Duur van de Parkeerovereenkomst

Deze Parkeerovereenkomst start op de datum zoals aangegeven onder D en heeft een looptijd van een jaar. Na afloop van deze periode zal de Parkeerovereenkomst stilzwijgend worden omgezet in een Parkeerovereenkomst voor onbepaalde tijd, tenzij een der partijen voor het verstrijken van deze contractperiode heeft opgezegd middels een aangetekende brief met in acht name van een opzegtermijn van 1 kalendermaand.

Artikel 4 Beheerder

De Exploitant wijst als beheerder van de Parkeerfaciliteit aan Q-Park Beheer B.V., kantoorhoudend te Maastricht, tot wie Abonnementhouder zich kan richten voor aangelegenheden betreffende de dagelijkse gang van zaken in de parkeerfaciliteit. Voor zaken betreffende betalingen en andere administratieve kwesties kan de abonenthouder terecht bij Q-Park Beheer B.V., Stationsplein 12-E te Maastricht (tel. 088 - 329 51 00, tegen reguliere gesprekskosten).

Artikel 5 Algemene Voorwaarden

Op deze Parkeerovereenkomst zijn met uitsluiting van andere algemene voorwaarden van toepassing, voor zover daar in de voor gaande artikelen niet uitdrukkelijk van is afgeweken, de 'Algemene Voorwaarden Parkeren', waarvan een exemplaar als bijlage 1 aan deze Parkeerovereenkomst is gehecht. Abonnementhouder zal ervoor zorgen dat gebruikers van de aan hem verschaft Parkeerbewijzen zich houden aan de verplichtingen opgenomen in de 'Algemene Voorwaarden Parkeren'.

Artikel 6 Ontzegging Toegang

De Exploitant is te allen tijde gerechtigd om gebruikers van de aan Abonnementhouder verstrekte Parkeerbewijzen de toegang tot de Parkeerfaciliteit tijdelijk of permanent te ontzeggen indien de gebruikers de betreffende regels, inclusief de 'Algemene Voorwaarden Parkeren', naar het redelijk oordeel van Exploitant c.q. de door deze aangewezen beheerder, niet naleven.

Artikel 7 Beheer Parkeerbewijzen

7.1 Abonnementhouder kan vanaf de datum van ondertekening gebruik maken van kentekenparkeren. De SmartCard vervalt vanaf deze datum als Parkeerbewijs behorend bij het Abonnement

7.2 Abonnementhouder mag de Parkeerbewijzen ter beschikking stellen aan medewerkers van zijn bedrijf. Abonnementhouder houdt een administratie bij van de uitgegeven Parkeerbewijzen. Het is niet toegestaan een Parkeerbewijs aan meerdere medewerkers toe te wijzen of in gebruik te geven.

7.3 Indien het onder B vermelde Parkeerbewijs een kenteken is, dient de rechthebbende tot het Parkeerbewijs de Q-Park app te downloaden om toegang te krijgen tot de Parkeerfaciliteit. In de Q-Park app koppelt de rechthebbende het gewenste kenteken aan het betreffende Abonnement. Het wijzigen van een kenteken kan in de Q-Park app tot een maximum van 5 keer per jaar per Abonnement. Wijzigen van het kenteken is toegestaan indien de rechthebbende een ander voertuig, bijvoorbeeld een leenauto, gebruikt of van voertuig wisselt.

7.4 Een Abonnementhouder met zes of meer kentekens als Parkeerbewijs, krijgt het gebruiksrecht van de Fleet Management Portal voor het beheer van de Parkeerbewijzen. Q-Park verstrekt aan de Abonnementhouder een persoonlijke inlogcode voor gebruik van de Fleet Management Portal software.

7.5 Abonnementhouder stelt voor het gebruik van de Fleet Management Portal een fleetmanager aan. De fleetmanager wijst de Parkeerbewijzen toe door het toevoegen van de e-mail adressen van de rechthebbende op een Parkeerbewijs in de Fleet Management Portal. De rechthebbenden ontvangen daarna per e-mail een uitnodiging om de Q-Park app te downloaden en zelf hun kentekens te koppelen aan het Abonnement.

7.6 In de Q-Park app ontvangt de rechthebbende per gekoppeld kenteken tevens een QR-code die uitsluitend dient als back-up Parkeerbewijs in geval van storingen met de kentekencamera en voor het openen van de loopdeur(en) van de Parkeerfaciliteit.

7.7 Q-Park is gerechtigd service e-mailberichten te sturen over de Parkeerfaciliteit of het Abonnement aan de in een Fleet Management Portal geregistreerde e-mailadressen (bijvoorbeeld in het kader van werkzaamheden, storing of sluiting door een evenement).

7.8 Gebruik van de Fleet Management Portal is uitsluitend toegestaan onder de door Q-Park gestelde voorwaarden. Abonnementhouder volgt instructies van Q-Park betreffende het gebruik op.

7.9 Alle intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot de Fleet Management Portal Software en de Q-Park app blijven te allen tijde bij Q-Park berusten. Het is niet toegestaan (delen van) de Fleet Management Portal met derden te delen, te openbaren, te vereenvoudigen of te exploiteren.

7.10 Q-Park is gerechtigd de Fleet Management Portal verder te ontwikkelen danwel functionaliteiten te wijzigen.

7.11 Aan het gebruik van de Fleet Management Portal kunnen geen rechten worden ontleend.

7.12 De Parkeerovereenkomst is te allen tijde leidend boven de gegevens in de Fleet Management Portal en de Q-Park app.

Datum: 9 mei 2022

Handtekening namens de Exploitant:

■■■■■■, Accountmanager



■■■■■■, Directeur



■■■■■■, Bestuurder



Handtekening abonenthouder:

■■■■■■



ALGEMENE VOORWAARDEN PARKEREN

Deze Algemene Voorwaarden Parkeren hebben betrekking op het gebruik van de Q-Park Parkeerfaciliteiten en de koop/bestelling van producten en/of diensten bij Q-Park. Deze Voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14627482.

1. Definities

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

Abonnementhouder:

Een Klant die zijn Motorvoertuig op grond van een Parkeerovereenkomst (als hierna gedefinieerd) parkeert. Abonnementhouder is zowel een Klant die een abonnementsfactuur zelf voldoet als ook een Klant die een abonnementskaart gebruikt en in dienst is van een bedrijf dat de abonnementsfactuur voor hem voldoet.

Afnemer:

Een persoon die, al dan niet handelend in de uitoefening van een bedrijf of beroep, in het kader van parkeren, producten en/of diensten van Q-Park afneemt.

Klant:

Parkeerder, Abonnementhouder of Afnemer.

Kortparkeertarief:

Het bij de ingang van de Parkeerfaciliteit vermelde parkeertarief dat geldt per uur of een gedeelte daarvan c.q. per dag parkeren in de Parkeerfaciliteit.

Motorvoertuig:

Een personenauto of een motorfiets.

Parkeerbewijs:

Het door de Klant gekozen en/of door Q-Park aangewezen middel – zoals, maar niet beperkt tot een parkeerticket, creditcard, abonnementskaart, SmartCard, QR-code, kenteken, mobiele applicatie – dat toegang geeft tot de Parkeerfaciliteit en aan de hand waarvan Q-Park het tijdstip van in-en uitrijden van de Parkeerfaciliteit kan vaststellen.

Parkeerder:

Eigenaar, gebruiker, houder of inzittende van een Motorvoertuig dat zich in of op de Parkeerfaciliteit bevindt.

Parkeerfaciliteit:

De parkeergarage en/of het parkeerterrein en, in voorkomend geval, bijbehorend(e) terrein(en) en ruimte(n). De Parkeerfaciliteit omvat mede de daarin en/of daarop aanwezige apparatuur.

Parkeergeld:

Bedrag dat de Klant verschuldigd is voor het gebruik van de Parkeerfaciliteit.

PMS:

Een (parkeermanagement)stelsel dat parkeerapparatuur in een Parkeerfaciliteit aanstuurt, bestaande uit een (centrale) computer met specifieke besturingssoftware, inclusief interfaces, voor aansturing van de parkeerapparatuur, en tevens een database waarin benodigde transactiegegevens kunnen worden opgeslagen.

Q-Park:

Q-Park Beheer B.V., Q-Park Operations Netherlands B.V., Q-Park Real Estate Netherlands B.V., Q-Park Parking Eindhoven B.V., Q-Park Parking Amsterdam Centrum B.V., Q-Park Parking Hooghuis B.V., Q-Park Parking Spui Centre B.V. in de hoedanigheid van eigenaar, exploitant of beheerder van de Parkeerfaciliteit. Indien Q-Park de Parkeerfaciliteit beheert namens een derde-exploitant, dient voor 'Q-Park' te worden gelezen: "Q-Park, in deze optredend namens de exploitant van de Parkeerfaciliteit".

Waardekaarten:

Verzamel naam voor de overeenkomst tussen Q-Park en Afnemer in het kader van een parkeerarrangement met betrekking tot producten zoals, maar niet beperkt tot kortingskaarten, waardekaarten, uitrijkaarten, tijdtegoedkaarten, congreskaarten en stempels.

Parkeerovereenkomst:

Overeenkomst strekkende tot het gebruik van een Parkeerfaciliteit anders dan een eenmalig gebruik, die schriftelijk wordt aangegaan.

Voorwaarden:

Deze Algemene Voorwaarden Parkeren.

Website:

De Website van Q-Park (www.q-park.nl).

2. Toepasselijkheid

2.1 Toegang tot de Parkeerfaciliteit is uitsluitend mogelijk onder toepassing van deze Voorwaarden.

2.2 De (eventuele) algemene voorwaarden van de Klant worden door Q-Park uitdrukkelijk afgewezen.

2.3 Een eenmalige overeenkomst komt o.a. tot stand door het inrijden in een Parkeerfaciliteit. Het feit dat de Klant zich op het tot de Parkeerfaciliteit behorende terrein bevindt of heeft bevonden of via het PMS als ingereeden is geregistreerd is voldoende voor het vaststellen van gebruik.

2.4 De beheerder(s) en eigenaar(s) van de Parkeerfaciliteit, voor zover dit niet dezelfde partij(en) is/zijn als Q-Park, kunnen tevens de in deze Voorwaarden genoemde artikelen inroepen jegens de Klant. Dit beding is onherroepelijk.

3. Prestatie Q-Park

De prestatie waartoe Q-Park zich verplicht, is het ter beschikking stellen van een willekeurige onbewaakte parkeerplaats aan de Klant in de Parkeerfaciliteit, mits er voldoende plaats beschikbaar is.

4. Toegang parkeerfaciliteit

4.1 Een Parkeerbewijs geeft, mits de Klant voldoet aan de overige bepalingen van deze Voorwaarden, recht op toegang tot de Parkeerfaciliteit en het daarin brengen en parkeren van één Motorvoertuig. Indien Q-Park constateert dat een Klant op welke manier dan ook twee of meerdere Motorvoertuigen tegelijkertijd via één Parkeerbewijs parkeert, is Q-Park gerechtigd de Klant de toegang tot de Parkeerfaciliteit onmiddellijk te ontzeggen. Q-Park verschaft de Klant pas weer toegang tot de Parkeerfaciliteit na betaling van gederfde parkeerinkomsten op basis van het in de Parkeerfaciliteit geldende (kort)parkeertarief en een boete ter hoogte van € 100,-. Q-Park bepaalt wanneer de Klant hernieuwd recht op toegang tot de Parkeerfaciliteit krijgt.

4.2 Toegang tot de Parkeerfaciliteit hebben uitsluitend Motorvoertuigen met een lengte van max. 4.80 meter, een breedte van max. 1.90 meter en een gewicht van minder dan 2800 kilogram. De hoogte van een Motorvoertuig mag niet meer bedragen dan bij de ingang van de Parkeerfaciliteit staat aangegeven. De bij de ingang vermelde maximale hoogte geldt, tenzij anders aangegeven, voor de rijbaan van de Parkeerfaciliteit. Gedeelten van de Parkeerfaciliteit kunnen afwijkende hoogten hebben dan bij de ingang is vermeld.

4.3 Geen toegang tot de Parkeerfaciliteit hebben Motorvoertuigen als bedoeld in artikel 4.2 indien deze een aanhangwagen van welke aard ook, hieronder mede begrepen caravans, voorttrekken. Het parkeren van aanhangwagens van welke aard ook, hieronder mede begrepen caravans, is niet toegestaan.

4.4 De Klant mag een Motorvoertuig uitsluitend parkeren in de daarvoor bestemde vakken en met in achtneming van de door Q-Park gegeven aanwijzingen, waaronder aangegeven bewegwijzering en rijrichting. De Klant dient de in- en uitritten alsmede de rijstroken te allen tijde open en berijdbaar te houden. Q-Park mag Motorvoertuigen die in strijd met het in dit artikel bepaalde zijn geparkeerd te allen tijde (laten) verwijderen en zo nodig buiten de Parkeerfaciliteit brengen. De kosten van verwijdering, bestaande uit takel- en/of sleepkosten en andere daarmee verband houdende kosten worden bij de eigenaar, gebruiker of houder van het Motorvoertuig in rekening gebracht.

4.5 Q-Park is, wanneer dat naar haar oordeel noodzakelijk is, te allen tijde gerechtigd om een Klant en/of diens Motorvoertuig de toegang tot de Parkeerfaciliteit te weigeren. Dit geval zal zich in ieder geval voordoen indien Q-Park weet of vermoedt dat een Motorvoertuig ontplofbare of andere gevaarlijke stoffen vervoert, daaronder niet begrepen motorbrandstof in het daarvoor bestemde reservoir van het Motorvoertuig. Dit doet zich tevens voor in het geval Q-Park van oordeel is dat het Motorvoertuig, gelet op de omvang en/of zwaarte, dan wel door de zaken die daarmee worden vervoerd, aan de omgeving schade kan toebrengen; dit in de meest ruime zin.

4.6 De Parkeerfaciliteit is geopend op dagen en tijden door Q-Park te bepalen en de openingstijden zijn bij de ingang van de Parkeerfaciliteit op een voor een ieder duidelijke wijze bekend gemaakt. Q-Park is te allen tijde gerechtigd van deze openingstijden af te wijken dan wel deze te wijzigen. Buiten

de openingstijden is het, anders dan met toestemming van Q-Park, niet mogelijk om een Motorvoertuig in of buiten de Parkeerfaciliteit te brengen.

5 Gebruikersvoorschriften

5.1 De Parkeerder en alle anderen die de Parkeerfaciliteit betreden, maken gebruik van de Parkeerfaciliteit geheel voor eigen risico. De Parkeerder dient te allen tijde de nodige voorzichtigheid te betrachten, in het bijzonder ook voor wat betreft de hoogte van de Parkeerfaciliteit buiten de rijbanen.

5.2 Het is verboden om:

- a. de Parkeerfaciliteit te gebruiken voor andere doeleinden dan voor het parkeren van Motorvoertuigen;
- b. in, op of bij de Parkeerfaciliteit goederen of diensten aan te bieden, te verkopen, te verhuren of uit te delen;
- c. op of aan de Parkeerfaciliteit reclame te maken, in welke vorm dan ook;
- d. in de Parkeerfaciliteit te roken of vuur te maken;
- e. langer in het Motorvoertuig te verblijven dan gedurende de tijd die nodig is om het betreffende Motorvoertuig te parkeren. De Parkeerder dient de motor van het Motorvoertuig uit te zetten, de lichten te doven en het Motorvoertuig af te sluiten voor het verlaten van de Parkeerfaciliteit;
- f. in of op de Parkeerfaciliteit reparaties aan het Motorvoertuig of andere werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren, tenzij daartoe uitdrukkelijk toestemming door of namens Q-Park is verleend;
- g. afval in, op of bij de Parkeerfaciliteit achter te laten, anders dan klein afval in daartoe bestemde bakken;
- h. als voetganger de hellingbanen, in- en uitritten voor Motorvoertuigen te gebruiken;
- i. brandbare, explosieve, corrosieve, giftige of anderszins gevaarlijke en/of schadelijke stoffen voor mens en milieu in de Parkeerfaciliteit te brengen; dit met uitzondering van motorbrandstoffen in het normaal daarvoor bestemde brandstofreservoir van het Motorvoertuig. Motorvoertuigen met een L.P.G.-installatie of een andere gasinstallatie mogen slechts in een daarvoor bestemd deel van de Parkeerfaciliteit worden geparkeerd indien de Parkeerfaciliteit daarop is uitgerust.

5.3 In de Parkeerfaciliteit zijn de bepalingen van de Wegenverkeerswet, van het Reglement Verkeersregels en Verkeers-tekens en de daarbij behorende bijlagen en nadere regels van overeenkomstige toepassing. In de Parkeerfaciliteit geldt een maximumsnelheid van 5 kilometer per uur (stapvoets) en voetgangers hebben te allen tijde voorrang boven Motorvoertuigen.

5.4 Zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van Q-Park mag een Motorvoertuig niet langer dan 28 dagen ononderbroken in/op de Parkeerfaciliteit geparkeerd zijn. Na afloop van deze termijn is de Klant naast het Parkeergeld tevens een boete verschuldigd van €25,- per dag voor elke dag na afloop van genoemde termijn dat het Motorvoertuig van de Klant in/op de Parkeerfaciliteit aanwezig is, zonder dat voorafgaande ingebrekestelling en rechterlijke tussenkomst vereist is. Q-Park heeft het recht daarnaast en daarenboven vergoeding van kosten, schade en interesten te vorderen.

5.5 Het met een Motorvoertuig verlaten van de Parkeerfaciliteit zonder gebruikmaking van een geldig, door Q-Park geaccepteerd Parkeerbewijs is onder geen beding toegestaan.

5.6 In geval van verlies of het ontbreken van het Parkeerbewijs, is de Parkeerder het door Q-Park voor de betreffende Parkeerfaciliteit vastgestelde tarief “verloren kaart” zoals vermeld bij de inrit van de Parkeerfaciliteit verschuldigd. De Parkeerder dient dit bedrag vóór het verlaten van de Parkeerfaciliteit te voldoen. Het hiervoor genoemde tarief “verloren kaart” laat onverlet het recht van Q-Park om de Parkeerder het werkelijke Parkeergeld in rekening te brengen mocht dat hoger zijn dan het tarief “verloren kaart”. Indien de Klant achteraf door middel van de klachtenprocedure aan kan tonen wat de daadwerkelijke parkeertijd was, zal restitutie op basis daarvan plaats vinden. De bewijslast met betrekking tot de daadwerkelijke parkeertijd berust bij de Klant.

5.7 Het zonder voorafgaande betaling van het verschuldigde Parkeergeld met het Motorvoertuig verlaten van de Parkeerfaciliteit, bijvoorbeeld door middel van het zogenoemde “treintje rijden” waarbij de Klant direct achter zijn voorganger onder de slagboom doorrijdt, is onder geen beding toegestaan.

5.8 Indien Q-Park een gebruik van de Parkeerfaciliteit in strijd met het bepaalde in artikel 5.5 of 5.7 van deze Voorwaarden constateert, is de Klant het door Q-Park voor de betreffende Parkeerfaciliteit vastgestelde tarief “verloren kaart” zoals vermeld bij de inrit van de Parkeerfaciliteit verschuldigd, vermeerderd met een bedrag aan aanvullende schadevergoeding ad €319,97- (incl. BTW prijspeil 2020). Q-Park heeft het recht daarnaast en daarenboven overige daadwerkelijk geleden (gevolg)schade te vorderen. Het hiervoor genoemde tarief “verloren kaart” laat onverlet het recht van Q-Park om het werkelijke parkeergeld in rekening te brengen mocht dat hoger zijn dan het tarief “verloren kaart”.

5.9 Q-Park is vrij het in artikel 5.8 genoemde bedrag aan aanvullende schadevergoeding jaarlijks te indexeren conform CPI.

6. Parkeergeld en betaling

6.1 Voor het gebruik van de Parkeerfaciliteit is de Klant Parkeergeld verschuldigd.

6.2 Bemiddeling door derden bij de aankoop/verkrijging van een Parkeerbewijs is slechts mogelijk met instemming van Q-Park. Q-Park is gerechtigd om op ieder moment, zonder opgaaf van reden, de verstrekking van parkeerbewijzen te weigeren of te staken indien van bemiddeling sprake is, waarbij de aansprakelijkheid van Q-Park voor enige schade ter zake is uitgesloten.

Kortparkeren

6.3 Q-Park berekent het Parkeergeld volgens de door Q-Park vastgestelde tarieven, zoals deze bij de ingang van de Parkeerfaciliteit staan vermeld dan wel anderszins zijn gecommuniceerd. Q-Park is vrij de Kortparkeertarieven zonder nadere aankondiging of kennisgeving aan te passen.

6.4 Indien het Parkeerbewijs geen van te voren overeengekomen geldigheidsduur en/of tarief heeft, berekent Q-Park het Parkeergeld aan de hand van het Parkeerbewijs volgens de door Q-Park vastgestelde tarieven op basis van het tijdsbestek dat het Motorvoertuig van de Klant in de Parkeerfaciliteit aanwezig is geweest. Voor de bepaling van dit tijdsbestek zal de door het PMS aangegeven tijdsduur beslissend zijn.

6.5 Tenzij anders overeengekomen, geldt het bij de inrit van de Parkeerfaciliteit aangegeven maximale dagtarief voor 24 uur, mits de Parkeerder slechts eenmaal in- en uitrijdt binnen 24 uur.

6.6 Het Parkeergeld dient te worden voldaan voordat de Parkeerder met zijn Motorvoertuig de Parkeerfaciliteit verlaat, tenzij een andere regeling getroffen is (waaronder achteraf betalen op rekening bijvoorbeeld bij gebruik van de SmartCard met Kort Parkeren Nederland).

6.7 Na het moment van betaling van het Parkeergeld in de Parkeerfaciliteit of na afloop van de geldigheidsduur van een vooraf betaalde reservering geeft het Parkeerbewijs de Klant gedurende een periode van vijftien minuten het recht en de gelegenheid om zijn Motorvoertuig buiten de Parkeerfaciliteit te brengen. Indien genoemde periode verstrijkt zonder dat de Klant zijn Motorvoertuig buiten de Parkeerfaciliteit heeft gebracht dan vangt een nieuwe parkeertermijn aan waarvoor opnieuw Parkeergeld verschuldigd is tegen het Kortparkeertarief.

6.8 Indien de Klant het niet eens is met de vaststelling van het Parkeergeld en enige daarop volgende afrekening, indien van toepassing, dient hij Q-Park daarvan binnen 14 dagen na dagtekening van de afrekening schriftelijk in kennis te stellen onder vermelding van (gemotiveerde) bezwaren. Wanneer de klacht terecht is, ter redelijke beoordeling van Q-Park, zal Q-Park het teveel afgeschreven bedrag verrekenen met de volgende afrekening of crediteren.

Abonnementen

6.9 Bij het aangaan van een Parkeerovereenkomst wordt aan de Abonnementhouder een Parkeerbewijs verstrekt, waarmee de Abonnementhouder gebruik kan maken van de Parkeerfaciliteit. Bij verlies, diefstal of het in ongerede raken van het Parkeerbewijs behorende bij een Parkeerovereenkomst is de Abonnementhouder verplicht hiervan melding te maken bij Q-Park. Voor het verstrekken door Q-Park van een nieuw Parkeerbewijs is de Abonnementhouder een door Q-Park te bepalen vergoeding verschuldigd, vermeerderd met administratiekosten.

6.10 Een Parkeerovereenkomst heeft een looptijd van minimaal 3 maanden vanaf de overeengekomen ingangsdatum, althans vanaf het moment van acceptatie van de abonnementsaanvraag door Q-Park. Na afloop van deze termijn wordt het abonnement stilzwijgend voor onbepaalde tijd verlengd, tenzij door Q-Park en Abonnementhouder anders is overeengekomen. Zowel Abonnementhouder als Q-Park zijn gerechtigd de Parkeerovereenkomst op te zeggen met inachtneming van een termijn van één maand. De opzegging dient schriftelijk te geschieden.

6.11 Het inleveren van het Parkeerbewijs behorende bij de Parkeerovereenkomst en/of het niet gebruiken van het Parkeerbewijs, houdt géén beëindiging van de Parkeerovereenkomst in.

6.12 Het Parkeerbewijs van Abonnementhouder mag niet worden overgedragen, verhuurd of op andere wijze aan derden ter beschikking worden gesteld, tenzij Q-Park daartoe voorafgaand schriftelijke toestemming heeft verleend.

6.13 Voor het parkeren buiten de overeengekomen uren betaalt een Abonnementhouder het Kortparkeertarief.

6.14 De Abonnementhouder kan de facturen online inzien in zijn persoonlijke Klantomgeving (My Q-Park). Indien een zakelijke Abonnementhouder een papieren factuur wenst, behoudt Q-Park zich het recht voor de kosten hiervoor in rekening te brengen.

6.15 Q-Park is vrij, behoudens nadere schriftelijke afspraken hierover, tot het aanpassen van de Kortparkeer- en abonnementstarieven. Alleen indien de verhoging van het abonnementstarief meer bedraagt dan de jaarlijkse inflatie (zoals berekend door het CBS) is Abonnementhouder gerechtigd de Parkeervereenkomst schriftelijk te ontbinden binnen 2 weken nadat de tariefverhoging hem ter kennis is gebracht en wel tegen de datum, waarop de aangekondigde tariefverhoging ingaat.

6.16 Betaling van het abonnement vindt, behoudens afwijkende schriftelijke afspraken hierover, plaats middels automatische incasso. De vergoeding voor het abonnement dient telkens uiterlijk vóór of op de eerste dag van het ingaan van het betreffende tijdvak te zijn voldaan. Dit tijdvak wordt geacht één maand te zijn. De vergoedingen voor de geparkeerde uren die vallen buiten de overeengekomen uren incasseert Q-Park achteraf.

6.17 Indien het Parkeergeld op de vervaldatum niet is voldaan is Q-Park gerechtigd het abonnement te blokkeren, waarmee de toe- en uitgang tot de Parkeerfaciliteit aan de Abonnementhouder wordt ontzegd, zulks onverminderd de overige rechten die voor Q-Park uit de niet-betaling voortvloeien. Het deblokken van het abonnement kost €15,-.

6.18 Wijzigingen van de Parkeervereenkomst met Abonnementhouder, die noodzakelijk zijn als gevolg van besluiten of aanwijzingen van overheidswege (inclusief aanwijzingen van de brandweer) zullen voor de Abonnementhouder geen ontbindende voorwaarden vormen voor de Parkeervereenkomst met Q-Park.

Waardekaarten

6.19 Met een Waardekaart kan een Parkeerder een deel van of het gehele Parkeergeld, afhankelijk van de overeenkomst met de Afnemer van de Waardekaarten, voldoen. Een Waardekaart kan niet in delen gebruikt worden, een eventuele restwaarde vervalt.

6.20 De Waardekaart dient gebruikt te worden conform de door Q-Park verstrekte instructies en in combinatie met het bij de inrit genomen parkeerticket.

6.21 De Afnemer ontvangt bij of na de levering van de Waardekaarten een rekening. Het totaalbedrag dient binnen 14 dagen na factuurdatum, dan wel vóór de in de factuur vermelde uiterste betaaltermijn, te zijn voldaan.

6.22 Tenzij schriftelijk anders vermeld op de Waardekaart en/of overeengekomen met Afnemer zijn de Waardekaarten gedurende één jaar na de vermelde aanmaakdatum geldig.

6.23 Mocht de Klant c.q. Afnemer besluiten de Waardekaart na ontvangst niet te gebruiken en/of ongebruikt terug te sturen, vindt geen restitutie en/of creditering plaats van reeds betaalde en/of reeds gefactureerde bedragen.

6.24 Een Waardekaart of de restwaarde ervan is niet inwisselbaar voor geld.

6.25 De overeenkomst met de Afnemer van Waardekaarten wordt volgens de alsdan geldende (Kortparkeer)tarieven afgesloten. Het staat Q-Park vrij te allen tijde het kortparkeertarief aan te passen.

Reserveren

6.26 Vooraf reserveren en betalen van een parkeerplaats (en eventuele aanvullende diensten zoals een busreis bij het product Park+Fly) is mogelijk via de Website tot één uur voor aankomst bij de Parkeerfaciliteit. Een reservering van een parkeerplaats is pas gegarandeerd nadat de betaling is ontvangen. Indien er geen kentekenherkenning is bij de gekozen Parkeerfaciliteit stuurt Q-Park een QR-code of barcode naar het door de Afnemer gekozen emailadres dat gebruikt dient te worden voor het openen van de slagboom bij de inrit.

6.27 Q-Park houdt bij een reservering gedurende de vooraf gekozen tijdspanne een willekeurige parkeerplaats in de Parkeerfaciliteit vrij voor de Afnemer. Na uitrijden van de Parkeerfaciliteit vervalt enig recht van de Afnemer op gebruik van de parkeerplaats voor de niet gebruikte parkeerduur van de reservering, tenzij anders overeengekomen.

6.28 Annuleren van een reservering is kosteloos mogelijk tot 24 uur voor de gekozen aanvangstijd, waarna Q-Park het betaalde Parkeergeld binnen 30 dagen zal terugstorten op het rekeningnummer waarmee de betaling is voldaan.

6.29 Het wijzigen van het kenteken indien dit als Parkeerbewijs is opgegeven voor een reservering is mogelijk via het Klantaccount 'My Q-Park' of de link in de bevestigingsemail. Het wijzigen van de parkeerduur en/of de aanvangstijd van een reservering is niet mogelijk.

7. Aansprakelijkheid

7.1 Tot de verplichting van Q-Park behoort niet de bewaking van het Motorvoertuig. Q-Park is niet aansprakelijk voor beschadiging, diefstal, verlies van het Motorvoertuig en/of andere eigendommen van de Klant.

7.2 Q-Park is niet aansprakelijk voor enige schade aan de eigendommen van de Klant, noch voor enig lichamelijk letsel en/of enige andere schade, direct of indirect veroorzaakt door of ten gevolge van het gebruik van de Parkeerfaciliteit, tenzij de schade direct is veroorzaakt door of vanwege Q-Park en/of het personeel aanwezig in de Parkeerfaciliteit en deze aansprakelijkheid niet in enig ander artikel van deze Voorwaarden of de overeenkomst met de Klant is uitgesloten. Tevens dient de Klant de schade zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken na het ontstaan van schade, schriftelijk aan Q-Park te melden, zodat Q-Park de schade kan onderzoeken binnen de voorgeschreven wettelijke bewaartermijnen van persoonsgegevens.

7.3 Q-Park is niet gehouden schade te vergoeden indien sprake is van overmacht. Onder overmacht zal in ieder geval worden gerekend een van de wil van Q-Park onafhankelijke omstandigheid als gevolg waarvan de nakoming van de verplichtingen uit de overeenkomst redelijkerwijs door de Klant niet meer van Q-Park kan worden verlangd. Hieronder worden in ieder geval begrepen werkstakingen, brand, overheidsmaatregelen, bedrijfsstoringen, slechte weersomstandigheden zoals hevige regen, ijzel of sneeuwval, alsmede een tekortkoming in de nakoming door derden.

7.4 Q-Park is niet aansprakelijk voor directe of indirecte materiële of immateriële schade die het gevolg is van storingen of fouten in de software van haar Website of het uitvallen of niet goed functioneren van haar Website.

7.5 De Klant is aansprakelijk voor alle schade die door hem is veroorzaakt. Schade door de Klant veroorzaakt aan de Parkeerfaciliteit of de daarbij behorende apparatuur en installaties dient ter plaatse te worden vergoed tenzij, naar het oordeel van Q-Park, de Klant voldoende zekerheid kan bieden dat de schade wordt vergoed. Indien de schade ter plaatse wordt vergoed, houdt Q-Park zich het recht voor de Klant een naheffing te zenden indien de daadwerkelijke schade hoger is dan ter plaatse ingeschat. Voor het definitief vaststellen van de hoogte van de schade zal het rapport van een door Q-Park aangewezen deskundige beslissend zijn. Kosten voor het opstellen van het rapport zijn voor rekening van de Klant.

7.6 Het is de Klant c.q. Afnemer niet toegestaan een Parkeerbewijs, abonnement of Waardekaart door te verkopen aan een derde. Mocht Q-Park blijken dat hiervan sprake is, dan behoudt Q-Park zich het recht voor het betreffende Parkeerbewijs, abonnement of Waardekaart te blokkeren en geen nieuwe overeenkomst met Klant c.q. Afnemer aan te gaan. Bovendien zal de Klant c.q. Afnemer zonder nadere ingebrekestelling en onverkort de overige rechten van Q-Park om daarnaast en daarboven schadevergoeding te eisen, een boete verschuldigd zijn van € 25,- voor elk uur dat een onbevoegde van het Parkeerbewijs, abonnement of Waardekaart gebruik maakt.

8. Niet-nakoming

8.1 Indien de Klant tekortschiet in de nakoming Abonnementhouder mag de Parkeerbewijzen ter beschikking stellen aan medewerkers van zijn bedrijf.
van enige verplichting die ingevolge de wet, de plaatselijke verordeningen en gebruiken en/of de met hem gesloten overeenkomst inclusief de daarop van toepassing zijnde Voorwaarden op hem rusten, pleegt de Klant wanprestatie, zonder dat daartoe enige verdere ingebrekestelling is vereist. Q-Park is alsdan gerechtigd de overeenkomst middels schriftelijk bericht te beëindigen en de Klant de toegang tot de Parkeerfaciliteit te weigeren. De Klant is gehouden om aan Q-Park alle schade te vergoeden, door Q-Park te lijden als gevolg van de in het voorgaande bedoelde fout, nalatigheid en/of enig ander in gebreke blijven, onverminderd de gehoudenheid van beide partijen tot nakoming van die verplichtingen die tot aan de beëindiging van de overeenkomst voor ieder van hen zouden zijn ontstaan of zullen ontstaan.

8.2 Indien Q-Park genoodzaakt is een sommatie, ingebrekestelling of ander exploit aan de Klant te doen uitbrengen of in geval van noodzakelijke procedures tegen de Klant, is de Klant verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, waaronder de kosten van rechtskundige bijstand, zowel in als buiten rechte, aan Q-Park te vergoeden. Voor zover incassomaatregelen noodzakelijk zijn, worden de buitengerechtelijke kosten tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op 15% van de onbetaalde hoofdsom, met een minimum van €250,-, tenzij hiervoor een andersluidende bindende wettelijke regeling geldt.

8.3 Q-Park is te allen tijde gerechtigd het Motorvoertuig van de Klant onder zich te houden en/of daartoe geëigende maatregelen te treffen, zoals het aanbrengen van een wielklem, zolang de Klant niet al hetgeen hij verschuldigd is aan Q-Park, heeft voldaan.

8.4 De Klant en alle anderen die zich in de Parkeerfaciliteit bevinden dienen deze Voorwaarden en de door Q-Park gegeven aanwijzingen en opdrachten onmiddellijk en stipt op te volgen. Het niet, niet tijdig of niet behoorlijk opvolgen van deze aanwijzingen en opdrachten kan leiden tot het tijdelijk of permanent ontzeggen van toegang tot de Parkeerfaciliteit, onverminderd de verplichting van de weigerachtige tot vergoeding van de door hem of haar veroorzaakte schade.

8.5 Een Motorvoertuig dat 28 aaneengesloten dagen in de Parkeerfaciliteit geparkeerd heeft gestaan, zal als achtergelaten worden gekwalificeerd. Q-Park is gerechtigd een achtergelaten Motorvoertuig zonder nadere ingebrekestelling en voor rekening en risico van de Klant te verplaatsen en op te slaan (naar keuze van Q-Park), zowel binnen als buiten de Parkeerfaciliteit.

Tevens is Q-Park zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd het Motorvoertuig te verkopen of te laten vernietigen (naar keuze van Q-Park) als de gehele dan openstaande schuld tussentijds niet is voldaan. Na verkoop van het Motorvoertuig, zal de Klant alleen van zijn schuld aan Q-Park bevrijd zijn, als de opbrengst van het Motorvoertuig hoger is dan de schuld. Het eventuele saldo zal aan de Klant worden uitgekeerd.

9. Privacy

9.1 Q-Park verwerkt in het kader van de dienstverlening aan de Klant persoonsgegevens. Q-Park draagt er zorg voor dat zij de persoonsgegevens verwerkt in overeenstemming met de toepasselijke wet- en regelgeving, waaronder de Algemene verordening gegevensbescherming. In het via de Website toegankelijke 'Privacy statement' omschrijft Q-Park op welke wijze zij met persoonsgegevens omgaat.

9.2 In de Parkeerfaciliteit, bij o.a. de in-/uitrit en bij de betaalautomaten, vindt ter ondersteuning van de dienstverlening vanuit de Q-Park Control Room en ter bestrijding van diefstal, treintje rijden en vernieling videoregistratie plaats. Deze beelden worden uiterlijk na verloop van 4 weken gewist, tenzij Q-Park die moet afstaan aan het bevoegd gezag.

9.3 Bij het in-/oprijden van de Parkeerfaciliteit kan – indien aangegeven – door Q-Park gebruik worden gemaakt van kentekenherkenning. In dat geval zal het kenteken bij het in-/oprijden worden geregistreerd in het PMS en – indien van toepassing – worden afgedrukt op het parkeerticket. Het kenteken wordt geregistreerd voor de vaststelling van de parkeerduur en de berekening van het verschuldigde Parkeergeld en ter bestrijding van fraude, in het bijzonder ter bestrijding van fraude met (verloren) Parkeerbewijzen en van diefstal.

10. Webshop

10.1 Q-Park biedt parkeerproducten online aan op haar Website, waar de Klant in de webshop onder meer abonnementen, een SmartCard en Waardekaarten kan aanvragen, reserveringen kan maken en Park+Fly kan bestellen.

10.2 Parkeerproducten op de Website bestellen is enkel toegestaan voor meerderjarige natuurlijke personen op eigen naam en personen die handelen in naam van een rechtspersoon, mits zij rechtsgeldig zijn gemachtigd tot het sluiten van een dergelijke overeenkomst. In alle gevallen is de Klant financieel verantwoordelijk voor de geplaatste bestellingen. De Klant garandeert de juistheid van de informatie die is ingevoerd op de Website. In geval van strijd met de Voorwaarden is Q-Park gerechtigd levering van bestelde diensten aan de Klant te weigeren, zelfs indien de bestelling door Q-Park zou zijn bevestigd.

10.3 De parkeerproducten die worden aangeboden op de Website kunnen uitsluitend online worden besteld door Klanten die beschikken over een e-mail adres voor het ontvangen van de bevestiging van de bestelling.

10.4 De op de Website vermelde tarieven zijn uitgedrukt in euro's en zijn inclusief BTW en eventuele overige kosten. Q-Park behoudt zich het recht voor om de tarieven op elk ogenblik en zonder voorafgaande kennisgeving te wijzigen, met dien verstande dat voor een reservering het tarief zal gelden dat op het moment van bevestiging van de bestelling door Q-Park op de Website stond vermeld.

10.5 De verschillende fasen van een bestelling worden gedetailleerd beschreven op de Website gedurende het hele bestelproces. Een reservering van een parkeerplaats is pas gegarandeerd nadat de betaling is ontvangen. De aanvraag van een abonnement is enkel definitief na aanvaarding daarvan door Q-Park. In geval van aanvaarding van de bestelling ontvangt de Klant een bevestiging per e-mail en indien van toepassing een kopie van de overeenkomst. De Klant dient de gegevens in de bevestiging nauwkeurig te controleren en onjuistheden onmiddellijk te melden bij de Q-Park Klantenservice.

10.6 Teneinde de Klant een actueel beeld te geven van zijn bestellingen en betalingen en voor het ontvangen van de digitale facturen kan deze een eigen account aanmaken, via de Website, onder het tabblad 'My Q-Park'. Indien de Klant daartoe overgaat staat deze ervoor in dat alle persoonsgegevens correct zijn ingevuld, zodat Q-Park de Klant kan identificeren als de gerechtigde tot het account, dat slechts toegankelijk is middels een door de Klant te kiezen wachtwoord. Elke Klant is verantwoordelijk voor elke bestelling die wordt gedaan met zijn identificatiegegevens voor het 'My Q-Park' account.

10.7 De Klant die een online bestelling op de Website doet heeft een wettelijk vastgelegd herroepingsrecht. Herroepen kan tot 14 dagen na ingangsdatum van een abonnement. Voor overige parkeerproducten is het mogelijk binnen 14 dagen na ontvangst van de bevestiging per e-mail te herroepen, mits de uitvoering van de bestelde dienst nog geen aanvang heeft genomen. Voor abonnementen en meerdaagse reserveringen geldt dat binnen de herroepingstermijn slechts het niet voltooide deel kan worden geannuleerd. Eventuele binnen de herroepingstermijn reeds gemaakte parkeerkosten worden tegen de alsdan geldende tarieven in rekening gebracht. Herroepen kan o.a. middels verzending van het modelformulier herroeping via de omgeving 'Klantenservice' op de Website, waarop dient te worden vermeld: het reserveringsnummer, de naam en het adres van de Klant. Q-Park zal zo spoedig mogelijk de goede ontvangst van het ingevulde modelformulier herroeping bevestigen. Ingeval de herroepen bestelling een abonnement of Waardekaarten betreft dient de Klant de eventueel ontvangen Parkeerbewijzen (SmartCard, Waardekaarten) zo spoedig mogelijk voor eigen rekening retour te zenden naar Q-Park. Q-Park is gerechtigd eventuele terugbetaling op te schorten tot de goede ontvangst van het Parkeerbewijs.

11. Overige bepalingen

11.1 Opladen van een elektrisch Motorvoertuig kan bij in een Parkeerfaciliteit aanwezige laadpunten op basis van beschikbaarheid; reserveren van een laadpunt is niet mogelijk. De Klant dient zelf over een laadpas te beschikken. Het betalen van de laadkosten vindt plaats bij de aanbieder van de laadpas. De Parkeerder dient ervoor zorg te dragen dat het Motorvoertuig over voldoende energie of alternatieve brandstof beschikt om de Parkeerfaciliteit te kunnen verlaten.

11.2 Afspraken met personeelsleden van Q-Park binden deze laatste niet, tenzij deze door een bevoegde vertegenwoordiger van Q-Park schriftelijk zijn bevestigd. Als personeelsleden zijn in dit verband te beschouwen alle werknemers en medewerkers die geen vertegenwoordigingsbevoegdheid hebben.

11.3 Voor zover enig beding in de tussen Q-Park en de Klant gesloten overeenkomst, waaronder begrepen de Voorwaarden, nietig of vernietigbaar of niet van toepassing is, dient dit beding te worden geconverteerd in een zodanig beding dat zoveel mogelijk recht doet aan de strekking van het nietige, vernietigde of buiten toepassing gelaten beding.

11.4 Q-Park is gerechtigd de Voorwaarden te allen tijde te wijzigen. Het is de verantwoordelijkheid van de Klant om van de laatste versie van de Voorwaarden kennis te nemen. De Voorwaarden zijn in te zien en te downloaden via de Website, de Kamer van Koophandel of telefonisch op te vragen via de Klantenservice van Q-Park.

11.5 Op iedere overeenkomst waarbij de Voorwaarden van toepassing zijn, is Nederlands recht van toepassing.

11.6 Q-Park heeft een klachtenprocedure vastgesteld en zal ingediende klachten overeenkomstig deze procedure behandelen. Klachten over de uitvoering van een overeenkomst moeten binnen bekwame tijd nadat de Klant feiten of omstandigheden heeft vastgesteld waarover hij een klacht wenst in te dienen duidelijk omschreven worden ingediend bij de Klantenservice van Q-Park. Een klacht kan schriftelijk (brief, e-mail, contactformulier Website) of telefonisch worden ingediend. De Klant ontvangt na een bij Q-Park ingediende klacht binnen 14 dagen, te rekenen vanaf de dag van ontvangst van de klacht, een ontvangstbevestiging. Uitgangspunt is dat Q-Park binnen 4 weken na ontvangst inhoudelijk op de klacht reageert. Als de klacht een voorzienbare langere verwerkingstermijn vergt, bijvoorbeeld omdat deze nader onderzoek behoeft, ontvangt de Klant een (schriftelijke) indicatie van de verwachte reactietijd.

11.7 Indien een klacht niet binnen een redelijke termijn, dan wel niet binnen 3 maanden na het indienen daarvan in onderling overleg kan worden opgelost, is sprake van een geschil. Het staat de Klant vrij dit geschil ter beslechting voor te leggen aan de bevoegde rechter in de plaats waar de betreffende Parkeerfaciliteit is gelegen.

11.8 Alle schriftelijke mededelingen, sommaties daaronder begrepen, voortvloeiend uit of verband houdend met een overeenkomst en/of de Voorwaarden, dienen te worden gezonden naar:

Q-Park Beheer B.V.
Stationsplein 12-E
6221 BT Maastricht

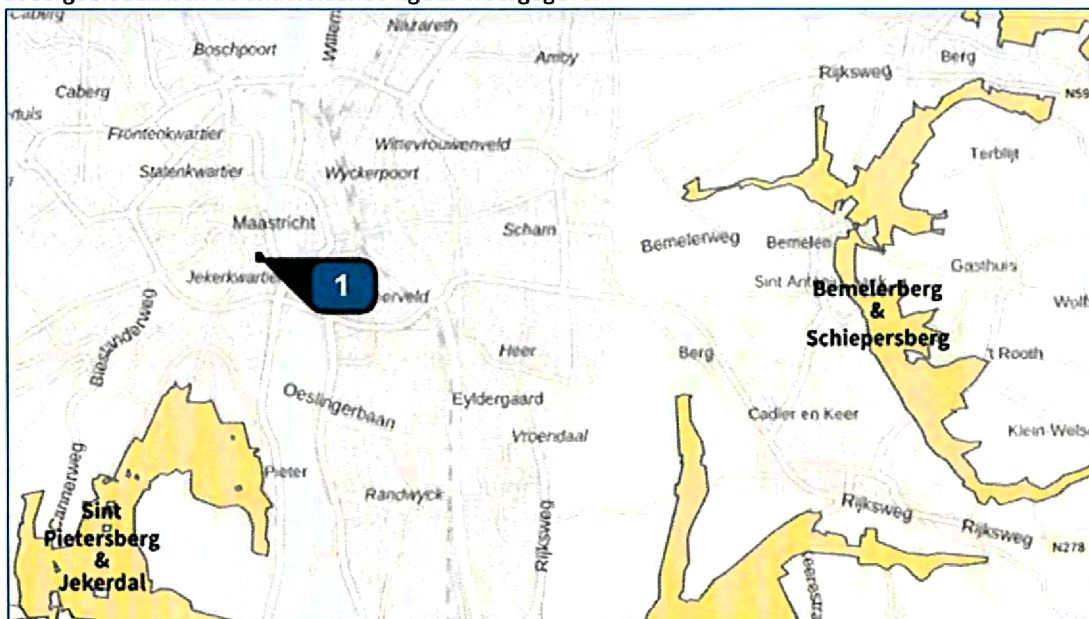
BIJLAGE 5

Memo

referentienummer 230213-470127-mem-addendum KPN Locatie Maastricht-dep-rev03
datum 13 februari 2023
aan [REDACTED]
van [REDACTED]
kopie [REDACTED]
projectnummer 0470127.100
project NT Sint Bernardusstraat
betreft Addendum Stikstofdepositie KPN Locatie Maastricht na nieuwe release AERIUS

Jeker Investments B.V. heeft het voornemen om op de voormalige KPN-locatie in Maastricht 89 appartementen te realiseren. De betreffende locatie is gelegen aan de Achter de Oude Minderbroers in Maastricht. Antea Group is gevraagd om te ondersteunen bij het opstellen van stikstofdepositie berekeningen.

In het kader van de Wet natuurbescherming moet worden beoordeeld of het plan leidt tot significante gevolgen in Natura 2000-gebieden. In dit kader is het voorliggende onderzoek met betrekking tot het aspect stikstofdepositie uitgevoerd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft *Sint Pietersberg & Jekerdal* en is gelegen op circa 1,3 kilometer afstand van de beoogde ontwikkeling. Dit Natura 2000-gebied bevat voor stikstofgevoelige habitats en is daarmee relevant voor de beoordeling van het aspect stikstofdepositie. Overige Natura 2000 gebieden liggen verder weg. De ligging van het plangebied ten opzichte van de omliggende Natura 2000-gebieden is in de onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 1: ligging plangebied (1) ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS Calculator 2021)

Om vast te stellen of er sprake kan zijn van significante gevolgen voor wat betreft stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een berekening uitgevoerd met het rekenprogramma AERIUS Calculator (versie 2022e). In deze notitie zijn de gehanteerde uitgangspunten voor en de resultaten van deze berekening beschreven.

WETTELIJK KADER

Binnen de EU worden de belangrijkste leefgebieden van de meest bedreigde en waardevolle soorten en habitattypen aangewezen als Natura 2000-gebied. Deze Natura 2000-gebieden moeten samen een Europees

Dit document is vertrouwelijk. Bezoek onze website voor de volledige disclaimer: [Algemene voorwaarden en privacyverklaring](#)

ecologisch netwerk vormen om de achteruitgang van de biodiversiteit te keren. De juridische basis voor dit netwerk zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, die in Nederland zijn doorvertaald in de Wet natuurbescherming (Wnb). Per gebied worden voor de soorten en habitattypen instandhoudingsdoelstellingen bepaald. Dit kunnen behouds- of uitbreidings-/verbeteringsdoelstellingen zijn.

Wet natuurbescherming

Het onderdeel gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming (Wnb) biedt de juridische basis voor de aanwijzing van Natura 2000-gebieden en de beoordeling van activiteiten die (mogelijk) negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen voor die gebieden. Het kan daarbij zowel activiteiten binnen als buiten het betreffende Natura 2000-gebied betreffen. Het regime voor Natura 2000 kent een zogenaamde externe werking, waardoor ook moet worden gezien of activiteiten buiten het Natura 2000-gebied, negatieve effecten kunnen hebben op de daarvoor vastgestelde instandhoudingsdoelstellingen. Bij vaststelling van plannen moet het bevoegd gezag rekening houden met de gevolgen van het plan voor Natura 2000-gebieden (art. 2.7 lid 1, Wnb).

Onderzoek naar significante gevolgen

Bij plannen in de nabijheid van een Natura 2000-gebied dient in een oriënterende fase (voortoets) onderzocht te worden of de ontwikkeling een significant (negatief) gevolg op het betreffende Natura 2000-gebied kan hebben. Indien na dit onderzoek op voorhand niet kan worden uitgesloten dat de activiteit een significant gevolg heeft, dient meer gedetailleerd dan in de oriënterende fase in kaart gebracht te worden wat de effecten van de activiteit kunnen zijn.

Deze laatste analyse heet een 'passende beoordeling'. Wanneer uit de passende beoordeling (bijvoorbeeld na het nemen van maatregelen, extern salderen of ecologisch beoordelen) alsnog de zekerheid wordt verkregen dat de activiteit geen significant gevolg heeft, staat de Wet natuurbescherming besluitvorming (voor wat betreft gebiedsbescherming) niet in de weg.

Saldering

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) dat voor de vraag of een ontwikkeling significante gevolgen kan hebben, onder voorwaarden een vergelijking mag worden gemaakt tussen de gevolgen van de beoogde situatie en de gevolgen van de situatie voorafgaande aan die beoogde situatie (binnen het plangebied). Dit wordt ook wel intern salderen genoemd.

De situatie voorafgaand aan de beoogde situatie wordt de referentiesituatie genoemd. Voor een plan geldt dat de referentiesituatie de feitelijke huidige planologisch legale situatie voorafgaand aan het planbesluit is. Er gelden specifieke regels voor al gestaakte activiteiten en voor wel verleende, maar nog niet gerealiseerde Wnb-vergunningen.

Saldering is ook mogelijk met een verdwijnende of afnemende stikstofbron buiten het plangebied. Dit wordt extern salderen genoemd. In tegenstelling tot intern salderen is bij extern salderen altijd een passende beoordeling benodigd.

M.e.r.-plicht

Een passende beoordeling kan bij plannen leiden tot een m.e.r.-plicht (art. 7.2a Wm). Tegenwoordig is er niet altijd meer sprake van een m.e.r.-plicht bij het opstellen van een passende beoordeling. Dit is het geval bij de volgende 2 categorieën van plannen:

1. Plannen waarbij de gemeente het bevoegd gezag is, ze slechts het gebruik bepalen van kleine gebieden en via een m.e.r.-beoordeling aangetoond moet zijn dat er geen aanzienlijke milieueffecten plaatsvinden.
2. Plannen met enkel kleine wijzigingen en waarvoor eveneens aangetoond is dat er geen aanzienlijke milieueffecten plaatsvinden.

Voor beide categorieën van plannen geldt dat, naast de m.e.r.-beoordeling, het bevoegd gezag in het planbesluit moet verwerken dat er geen m.e.r.-procedure wordt gevolgd.

Toetsing stikstofdepositie

Als een ontwikkeling op zichzelf niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (> 0,00 mol/ha/jaar), dan is op grond van objectieve gegevens uitgesloten dat de ontwikkeling qua stikstofdepositie significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied heeft.

Als een ontwikkeling op zichzelf leidt tot een toename van stikstofdepositie, maar vergeleken met de referentiesituatie er geen toename is van stikstofdepositie, dan zijn er eveneens geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden. In de twee genoemde situaties staat de Wet natuurbescherming besluitvorming (voor wat betreft gebiedsbescherming) dan niet in de weg.

Rekenprogramma AERIUS Calculator

De stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied kan berekend worden met behulp van het verplicht te gebruiken meest recente rekenprogramma AERIUS Calculator (2022, release 26 januari 2023). Van elke te berekenen situatie wordt een model gemaakt met invoergegevens waarmee vervolgens de berekening wordt uitgevoerd. Op basis van de invoer bepaalt het rekenprogramma AERIUS Calculator zelf de correcte berekening van de bijdrage ten opzichte van de referentiesituatie, indien aanwezig. Tevens bepaalt zij zelf de rekenpunten binnen de Nederlandse Natura 2000-gebieden. De bijdrage aan de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden wordt berekend ter plaatse van voor stikstofgevoelige habitats.

Uitgangspunten berekening

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot emissie van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH₃) afkomstig van extra verkeer en bouwactiviteiten in de bouw- en/of gebruiksfase. In verband hiermee is met behulp van het wettelijk verplicht gestelde rekenprogramma AERIUS Calculator, versie 2022, de te verwachten invloed van het te realiseren voornemen binnen de Natura 2000-gebieden in beeld gebracht. De berekening is uitgevoerd voor het rekenjaar 2023. Het jaar 2023 is namelijk het eerst mogelijke jaar van besluitvorming en daarmee het eerste jaar waarin effecten van stikstofdepositie verwacht kunnen worden.

Bouwfase

Voor het bouwen zal verkeer zich van en naar de bouwlocatie begeven, ook zullen werktuigen worden ingezet op de locatie.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie voor de bouwfase is aangeleverd door de opdrachtgever. In onderstaande tabel zijn deze verkeersbewegingen weergegeven.

Tabel 1: Verkeersgeneratie bouwfase

Route	Licht	Middel	Zwaar
	[#/jaar]	[#/jaar]	[#/jaar]
Wegverkeer van en naar locatie	2.210	790	6

Het verkeer is via twee routes gemodelleerd. Het zware vrachtverkeer is fysiek te groot om via de Sint Pieterstraat en de Achter de Oude Minderbroeders bij het bouwterrein te komen. Hiertoe is gekozen om dit via het Onze Lieve Vrouweplein/Graanmarkt te modelleren via de Maasboulevard tot de Prins Bisschopsingel/N278, waar het verkeer onderdeel gaat uitmaken van het heersende verkeersbeeld¹. Het lichte en middelzware verkeer is gemodelleerd vanaf de Prins Bisschopsingel, de Sint Hubertuslaan, via de Sint Pieterstraat de Achter de Oude Minderbroeders op. Vervolgens is het via de Hondstraat, Bredestraat, Papestraat via de Tongersestraat in de richting van de rotonde van de Prins Bisschopsingel, waar het verkeer onderdeel gaat uitmaken van het heersende verkeersbeeld¹. De reden dat hiervoor gekozen is dat het bouwverkeer niet door de Helpoort past.

¹ Consensus is dat dit het geval is wanneer het verkeer verdund is tot circa 3% is van het reeds aanwezige wegverkeer. De Prins Bisschopsingel/N278 is een weg met een verkeersintensiteit van meer dan 8.000 voertuigen per etmaal. De verdeling van licht, middel- en zwaar verkeer ligt rond 94, 4,5 en 1,5% (7.520, 360 en 120 bewegingen per etmaal respectievelijk). Dat betekent dat bij 225 lichte, 10 middelzware en 3 zware bewegingen per etmaal er sprake is van heersend verkeersbeeld.

Mobiele werktuigen

Ten behoeve van de bouw worden verschillende mobiele werktuigen ingezet. Het merendeel zal elektrisch zijn uitgevoerd en dan ook niet worden opgenomen in deze berekening. De werktuigen die niet elektrisch zijn, zijn wel opgenomen in de berekening. Van deze werktuigen is de duur van inzet op de inrichting gegeven, het vermogen en de stageklasse zijn eveneens door de opdrachtgever aangeleverd. In onderstaande tabel zijn de uitgangspunten gegeven, waarbij het brandstofverbruik door middel van TNO-publicatie AUB² bepaald is. Voor het adblue verbruik is 6% aangehouden voor de vermogensklassen >56 kW, daar dat AERIUS alleen die mogelijkheid biedt.

Tabel 1: Inzet mobiele werktuigen

Werktuig	Draaiuren (uur/jaar)	STAGE-klasse	Vermogen (kW)	Brandstofverbruik (L/uur)	Brandstofverbruik (L/jaar)	AdBlueverbruik (L/jaar)
Mobiele kraan 5 ton	4	V	38	6,90	28	-
Rupskraan licht	88	IV	13	2,92	94	-
Rupskraan <10	32	V	50	8,90	784	-
Mobiele kraan 100 ton	16	IV	130	22,30	357	21

De mobiele werktuigen zijn gemodelleerd ter hoogte van de voormalige KPN-locatie. In AERIUS is voor de mobiele werktuigen de sector "mobiele werktuigen", subsector "bouw, industrie en delfstoffenwinning aangehouden.

Gebruiksfase

De verkeersgeneratie van dit gebied wijkt af van het CROW, het gebied voorziet in elektrische deelauto's en in de nabijheid van het gebied worden geen parkeervergunningen afgegeven en er zijn maar een beperkt aantal vergunningen beschikbaar voor deze adressen. Op basis van het aantal parkeerplaatsen is berekend hoeveel verkeersbewegingen er op etmaal basis ontstaan. Doordat de parkeerplaatsen worden gelimiteerd met dit plan is het een goede inschatting om uit te gaan van 5 lichte voertuigbewegingen per etmaal per parkeerplaats. Voor de bewoners worden 25 parkeerplaatsen gerealiseerd (25*5 = 125 bewegingen/etmaal). Voor de bewoners zijn twee opties wat betreft parkeren, dat zijn de parkeerterreinen ter hoogte John F. Kennedybrug of de parkeergarage Looiershof. Het verkeer is ter hoogte van de Nieuwenhuisstraat en de Sint Pieterstraat gesplitst omdat de Nieuwenhuisstraat een eenrichtingsverkeerstraat betreft. Doordat het verkeer een langere route zal moeten afleggen tot het in het heersende verkeersbeeld¹ is opgenomen is de parkeergarage Looiershof worst-case ten opzichte van de andere parkeeroptie. Het verkeer is vanaf de Nieuwenhuisstraat en de Sint Pieterstraat via de Sint Hubertuslaan gemodelleerd tot aan de Prins Bisschopsingel.

Het is de verwachting dat er 9 parkeerplaatsen nodig zullen zijn voor bezoekers (5* 9 = 45 bewegingen per etmaal). Bezoekers zullen naar verwachting parkeren op het parkeerterrein ter hoogte de Kennedybrug omdat dit de goedkoopste optie betreft, dit verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld³ zodra het de Maasboulevard bereikt. Doordat op beide parkeerterreinen kan worden geparkeerd is het verkeer gedeeltelijk meegenomen over de Maasboulevard.

Aanvullend is rekening gehouden met een hoeveelheid (middel-)zwaar vrachtverkeer ten behoeve van verschillende diensten (bezorgingen, vuilniswagens e.d.). Dit betreffen 1.955 middelzware en 391 zware bewegingen per jaar (5,36 en 1,07 bewegingen per etmaal). Deze zijn gemodelleerd tot aan de Helpoort doordat het dit type verkeer niet door de Helpoort kan. Dit verkeer is ter hoogte van de zijweg van de Prins Bisschopsingel 50/50 opgesplitst en doorgetrokken tot aan de maasboulevard en de Prins Bisschopsingel, waar het is opgenomen in het heersende verkeersbeeld^{1, 2}.

² 'AUB: een robuuste schatting van NOx en NH3 uitstoot van mobiele werktuigen', TNO R12305, d.d. 10 december 2021.

³ De Maasboulevard kent een verkeersintensiteit van circa 3.800 bewegingen per etmaal. De verdeling van licht, middel- en zwaar verkeer ligt rond 93, 5,25 en 1,75% (3.534, 199 en 66 bewegingen per etmaal respectievelijk). Dat betekent dat bij 106 lichte, 5 middelzware en 2 zware bewegingen per etmaal er sprake is van heersend verkeersbeeld.

datum 13 februari 2023
projectnummer 0470127.100
betreft Addendum Stikstofdepositie KPN Locatie Maastricht na nieuwe release AERIUS



Conclusie

Het voorgenomen plan leidt zowel in de gebruiksfase (bijlage 1) als in de realisatiefase (bijlage 2) niet tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar. Significante gevolgen voor wat betreft stikstofdepositie kunnen derhalve worden uitgesloten. Stikstofdepositie staat verdere besluitvorming niet in de weg.

datum 13 februari 2023
projectnummer 0470127.100
betreft Addendum Stikstofdepositie KPN Locatie Maastricht na nieuwe release AERIUS



Bijlage 1: gebruiksfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon -
Inrichtingslocatie -,
--

Activiteit

Omschrijving -
Toelichting gebruiksfase

Berekening

AERIUS kenmerk Rc7YNHCUVkre
Datum berekening 13 februari 2023, 09:08
Rekenconfiguratie Wnb-rekengrid

Totale emissie

Situatie 1 - Beoogd	Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
	2023	0,7 kg/j	12,2 kg/j

Resultaten

Situatie 1 - Beoogd	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename van depositie	-		
Grootste afname van depositie	-		



Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen

✖ Verkeersnetwerk

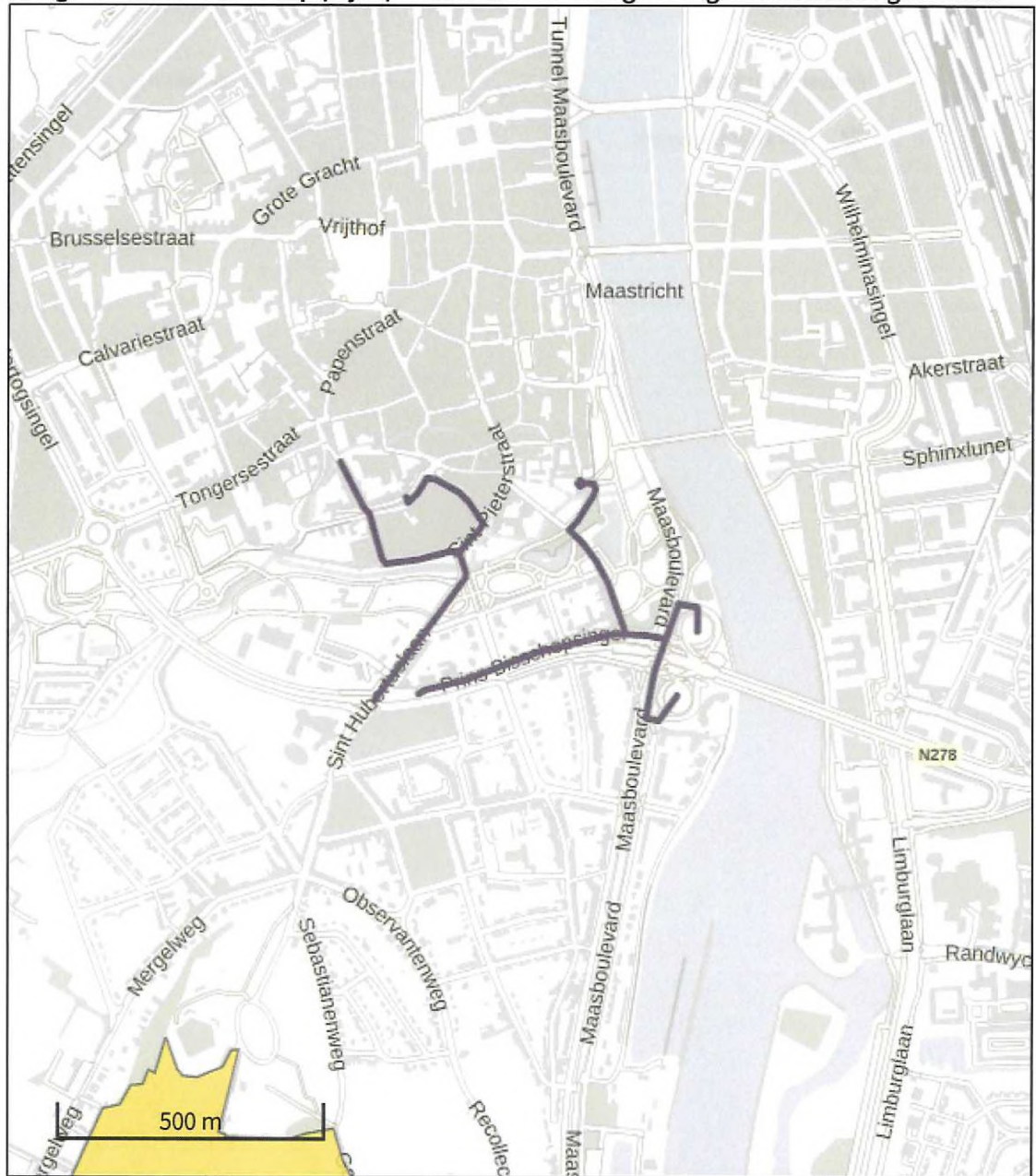
Emissie NH₃

0,7 kg/j

Emissie NO_x

12,2 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|--|--|
|  Habitatrichtlijn |  Grootste afname van depositie |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste toename van depositie |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  Hoogste totale depositie |
|  Niet bepaald | |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie**

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Situatie 1, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

Naam	wegverkeer naar parkeergarage looiersstraat	Links	Rechts	NO _x	1,9 kg/j
Locatie	X:176253,34 Y:317215,38	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,4 kg/j
Lengte	353,75 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 0,1 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen			In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	63 p/etmaal			0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal			0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal			0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal			0,0 %

2 Wegverkeer | Weg

Naam	wegverkeer naar parkeergarage looiersstraat (1)	Links	Rechts	NO _x	1,6 kg/j
Locatie	X:176408,56 Y:317314,68	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,3 kg/j
Lengte	282,85 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 0,1 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen			In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	63 p/etmaal			0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal			0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal			0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal			0,0 %

3 Wegverkeer | Weg

Naam	wegverkeer naar parkeergarage looiersstraat (2)	Links	Rechts	NO _x	3,7 kg/j
Locatie	X:176346,88 Y:317060,37	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,8 kg/j
Lengte	337,80 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 0,3 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen			In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	125 p/etmaal			0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal			0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal			0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal			0,0 %

4 Wegverkeer | Weg

Naam	Bezoekers	Links	Rechts	NO _x	1,5 kg/j
Locatie	X:176784,31 Y:317000,97	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,3 kg/j
Lengte	391,12 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 0,1 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen			In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	45 p/etmaal			0,0%
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal			0,0%
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal			0,0%
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal			0,0%

5 Wegverkeer | Weg

Naam	middelzwaar en zwaar verkeer	Links	Rechts	NO _x	2,1 kg/j
Locatie	X:176641,45 Y:317221,85	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,5 kg/j
Lengte	381,69 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 55,4 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen			In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar			0,0%
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	1955 p/jaar			0,0%
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	391 p/jaar			0,0%
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar			0,0%

6 Wegverkeer | Weg

Naam	verkeer oost west + vrachtverkeer	Links	Rechts	NO _x	0,2 kg/j
Locatie	X:176759,81 Y:317049,21	Type scherm	-	-	NO ₂ 51,6 g/j
Lengte	74,64 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 5,4 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen			In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar			0,0%
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	977 p/jaar			0,0%
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	196 p/jaar			0,0%
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar			0,0%

7 Wegverkeer | Weg

Naam	verkeer oost-west minus vrachtverkeer	Type scherm	Links	Rechts	NO _x	1,1 kg/j
Locatie	X:176522,54 Y:317004,53	Hoogte	-	-	NO ₂	0,3 kg/j
Lengte	411,04 m	Afstand tot de weg	-	-	NH ₃	29,8 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)					
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					
Verkeer		Max. snelheid		Aantal voertuigen		In file
Licht verkeer		Voorgeschreven factoren		0 p/jaar		0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer		Voorgeschreven factoren		977 p/jaar		0,0 %
Zwaar vrachtverkeer		Voorgeschreven factoren		196 p/jaar		0,0 %
Busverkeer		Voorgeschreven factoren		0 p/jaar		0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van
 AERIUS versie 2022_20230126_290cbff6e8
 Database versie 2022_290cbff6e8
 Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>

datum 13 februari 2023
projectnummer 0470127.100
betreft Addendum Stikstofdepositie KPN Locatie Maastricht na nieuwe release AERIUS



Bijlage 2: Realisatiefase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon -
 Inrichtingslocatie -
 --

Activiteit

Omschrijving -
 Toelichting **bouwfase**

Berekening

AERIUS kenmerk **S2HmeLT1a9Ct**
 Datum berekening **13 februari 2023, 10:20**
 Rekenconfiguratie **Wnb-rekengrid**

Totale emissie

Situatie 1 - Beoogd	Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
	2023	0,2 kg/j	23,0 kg/j

Resultaten

Situatie 1 - Beoogd	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename van depositie	-		
Grootste afname van depositie	-		

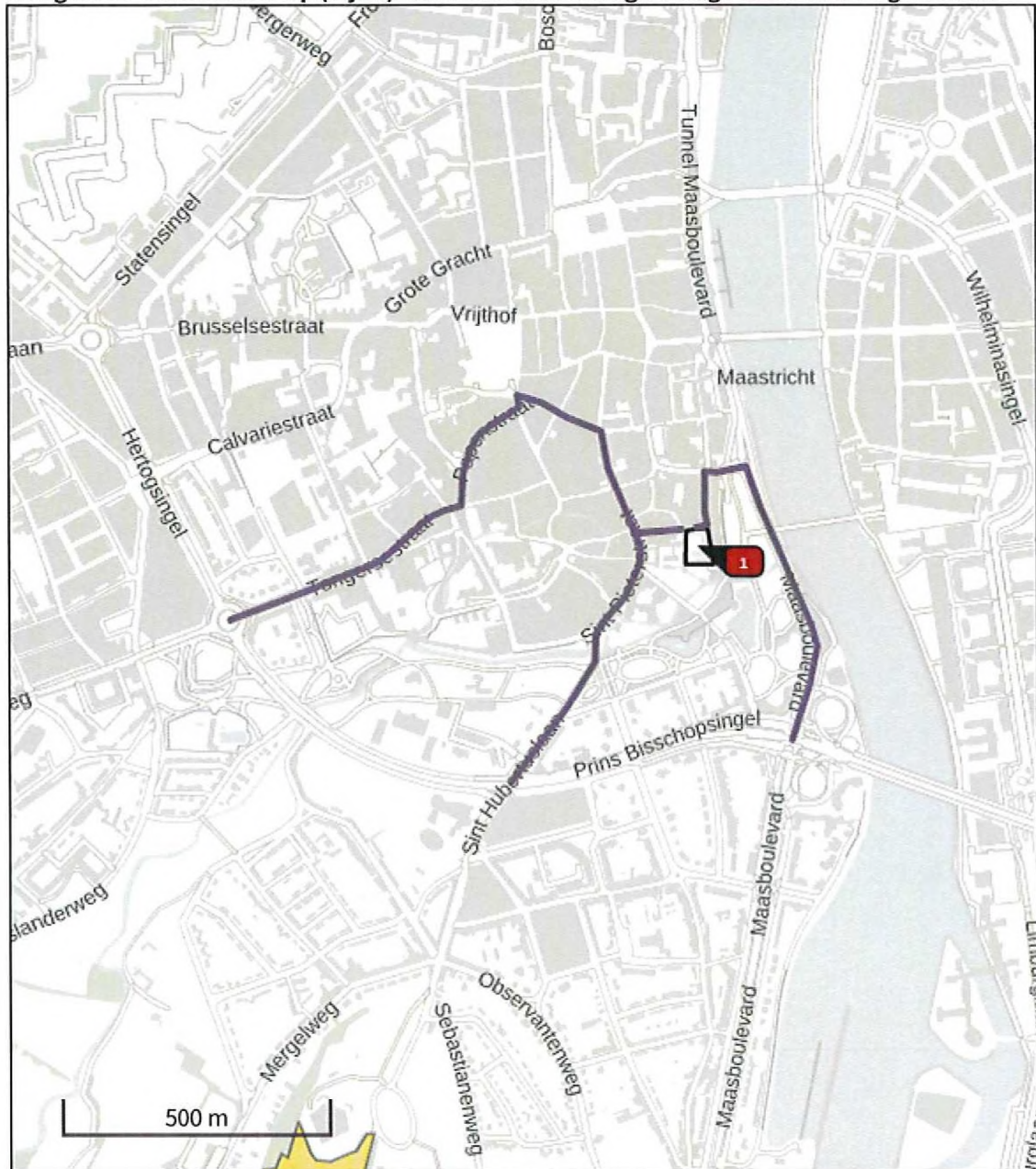


Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Werktuigen bouw	92,5 g/j	20,9 kg/j
 Verkeersnetwerk	77,3 g/j	2,0 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|--|--|
|  Habitatrichtlijn |  Grootste afname van depositie |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste toename van depositie |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  Hoogste totale depositie |
|  Niet bepaald | |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie**

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Situatie 1, Rekenjaar 2023

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Werktuigen bouw	NO _x	20,9 kg/j			
Locatie	X:176607,36 Y:317377,98	NH ₃	92,5 g/j			
Oppervlakte	0,32 ha					
Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Rupskraan licht	Stage-V, >= 2019, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	94 l/j	32 u/j		NO _x	2,0 kg/j
					NH ₃	0,0 kg/j
Rupskraan <10	Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	784 l/j	88 u/j		NO _x	16,1 kg/j
					NH ₃	5,9 g/j
Mobiele kraan 5 ton	Stage-V, >= 2019, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	28 l/j	4 u/j		NO _x	0,6 kg/j
					NH ₃	0,0 kg/j
Mobiele kraan 100 ton	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	357 l/j	16 u/j	21 l/j	NO _x	2,2 kg/j
					NH ₃	85,7 g/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Bouwverkeer zwaar	Links	Rechts	NO _x	16,9 g/j
Locatie	X:176762,62 Y:317368,32	Type scherm	-	NO ₂	4,9 g/j
Lengte	754,74 m	Hoogte	-	NH ₃	0,0 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar		0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	6 p/jaar		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar		0,0 %	

3 Wegverkeer | Weg

Naam	Bouwverkeer licht en middelzwaar	Links	Rechts	NO _x	2,0 kg/j
Locatie	X:176424,86 Y:317591,87	Type scherm	-	NO ₂	0,5 kg/j
Lengte	1.852,36 m	Hoogte	-	NH ₃	77,0 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	1105 p/jaar		0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	395 p/jaar		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar		0,0 %	

**Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2022_20230126_290cbff6e8

Database versie 2022_290cbff6e8

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>