



BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 08-02-2023
No. 2023-00805 (Raad)
No. 2023-00806 (Ruimte)

7 februari 2023

Betreft: Verzoek om documentatie: brief dd. 2 juni 2021 tussen gemeente en [REDACTED].

Technische vragen van de SP

inzake verzoek om documentatie: brief dd. 2 juni 2021 tussen gemeente en [REDACTED].

Beste lezer,

Bij dezen wil ik verzoeken om de brief die - blijkens het ingekomen stuk van 25 januari 2023 van de hand van [REDACTED] (de ontwikkelaar van de voorgenomen studio's op de Jodenstraat 7) - op 2 juni 2021 door de gemeente aan hem verzonden is.

In zijn brief van 25 januari 2023 heeft hij uit die brief een paragraaf gevoegd, maar ik zou met het oog op de besluitvorming in de raadsvergadering van februari 2023 graag de volledige brief ontvangen.

Alvast bedankt voor de verwerking!

Hartelijke groet,

[REDACTED]

Raadslid SP

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Antwoord :

De op 2 juni 2021 aan de initiatiefnemer verstrekte brief treft u bijgevoegd aan (bijlage). Ik hecht er aan om in deze beantwoording een korte toelichting te geven op deze brief ten aanzien van de doelgroep en de toets aan de woonprogrammering studentenhuisvesting, omdat dit expliciet in de domeinvergadering aan de orde kwam.

De brief van 2 juni 2021 betreft een reactie op het principeverzoek van 2 april 2021 voor de realisatie van eveneens 11 appartementen aan de Jodenstraat 7. De doelgroep was op datum van 2 juni 2021 niet bekend. Vandaar dat alle mogelijks relevante beleidskaders werden vernoemd, waaronder ook de Woonprogrammering Studentenhuisvesting.

De toepassing van de Woonprogrammering Studentenhuisvesting bleek echter niet aan de orde in deze casus aangezien deze woonprogrammering qua betaalbaarheidseisen uitsluitend van toepassing is op grootschalige studentenhuisvesting (>26 eenheden). In voorliggende casus was slechts sprake van 11 eenheden. Met deze vaststelling was de toets op de Woonprogrammering Studentenhuisvesting dan ook meteen afgesloten.

Nadat op 16 augustus 2021 de nu voorliggende aanvraag binnen kwam, werd intern vastgesteld dat de beoogde doelgroep niet afdoende werd gedefinieerd. De initiatiefnemer meldde daarop in november 2021 dat er – naast expats en starters - ook studenten tot de doelgroep zouden behoren. In de ruimtelijke onderbouwing die eind 2021/in de loop van 2022 werd opgesteld, werden evenwel uitsluitend starters en expats als doelgroep opgenomen.

Het feit dat in het raadsvoorstel (met nummer 74-2022) ook studenten staan genoemd, is terug te voeren op de aanvulling van de aanvraag van november 2021, hetgeen dus niet strookte met de latere ruimtelijke onderbouwing.

De initiatiefnemer geeft in zijn brief van 25 januari 2023 expliciet aan dat studenten niet behoren tot de doelgroep. Nu de discrepantie van de baan is, wordt het raadsvoorstel (met nummer 74-2022) hierop aangepast.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Frans Bastiaens', with a horizontal line underneath.

Frans Bastiaens

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Hoer Architecten B.V.
t.a.v. [REDACTED]
Bassin 120
6211 AK MAASTRICHT

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

DATUM
2 juni 2021

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR
[REDACTED]

DOORKIESNUMMER
[REDACTED]

ONZE REFERENTIE
21-0763WB

E-MAILADRES
[REDACTED]

FAXNUMMER
[REDACTED]

UW REFERENTIE

ONDERWERP:
Aanpassen project op grond van inhoudelijke aanpassingen

VERZONDEN:

02 JUNI 2021

Beste [REDACTED],

Op 2 april 2021 hebben wij uw aanvraag voor een principeverzoek voor de locatie Jodenstraat 7 te Maastricht ontvangen. Uw aanvraag is geregistreerd onder referentienummer 21-0763WB. De aanvraag gaat over het oprichten van 8 nieuwbouwappartementen en 3 appartementen in het bestaande gebouw en omvat de volgende activiteiten:

Waarom ontvangt u deze brief?

Uw aanvraag is inhoudelijk beoordeeld. Bij deze beoordeling is een strijdigheid geconstateerd. Het volgende is geconstateerd:

Bestemmingsplan

Voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft geldt het bestemmingsplan "Centrum". De aangevraagde activiteit is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan omdat:

- bestaande hoofdgebouwen niet worden uitgebreid;
- nieuwbouw niet is toegestaan;
- wonen op de begane grond niet is toegestaan;

Advies Ruimte

Bestemmingsplan

Het plan voorziet in het realiseren van nieuwe hoofdgebouwen op het achterterrein (in de vorm van woningen) en is zowel in ruimtelijke als in functionele zin in strijd met het bestemmingsplan Centrum. Het bestemmingsplan bevat tevens geen binnenplanse mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken.

Planologische medewerking is alleen mogelijk via een projectafwijkingbesluit (Wabo) of via een (postzegel)bestemmingsplan.

Wonen



DATUM
2 juni 2021

Het bouwinitiatief betreft het oprichten van 8 nieuwbouwappartementen en 3 appartementen in de bestaande bouw.

Met het initiatief verstrekt men informatie over een visie herontwikkeling van het leegstaande pand. Geen woningsplitsing aangezien op de verdiepingen alle woonvormen rechtstreeks vanuit het Bestemmingsplan Centrum toegestaan is.

De begane grond was in gebruik als magazijn/loods/opslag.

Het plan is getoetst aan de volgende beleids- en beoordelingskaders:

- Omgevingsvisie Maastricht 2040 (oktober 2020);
- Woonvisie Maastricht 2018 met de subtitel 'Goed stedelijk wonen voor iedereen' (januari 2018);
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (februari 2021);
- Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' (februari 2021);
- Woonprogrammering Maastricht 2021-2030 inclusief Woonprogrammering Studentenhuisvesting Maastricht (februari 2021).

Als 1e het leegstaand rijksmonument heeft een geschiedenis. Hetgeen onder andere blijkt uit ons woonadvies van 26 maart 2020. Steeds is er sprake geweest van een ontwikkelingsvisie waardoor voor wonen niet alle relevante informatie ter beoordeling voorhanden was. Ook in de voorliggende visie, geen informatie over huur- en/of koopprijs. Wel het aantal m² en de te huisvesten doelgroep (kleine huishoudens, 1- en 2 persoonshuishoudens) zijn nu bekend. Door integrale positieve advisering in het verleden is in onderhavige aangelegenheid sprake van gewekt vertrouwen.

Het pand Jodenstraat 7 heeft de bestemming centrum. Alle woonvormen op de verdiepingen zijn vanuit het Bestemmings-plan Centrum rechtstreeks toegestaan. Strijdigheid is wonen op de begane grond in de bestaande bouw. Zes, van de in totaal 11 woningen, worden op deze bouwlaag in de bestaande bouw opgericht. Woningen van 30 t/m 40 m².

Ons woonprogramma van 9 februari 2021 biedt ruimte voor nieuwe initiatieven (benodigde aanvullende bouwplan-capaciteit) om de programmering te kunnen halen. Verder is het uitgangspunt om de uitbreidingsvraag naar wonen in het stedelijk gebied te laten landen. De beoogde doelgroep (kleine huishoudens) geven de voorkeur aan huisvesting in het stedelijk gebied nabij de voorzieningen. Het centrumstedelijk woonmilieu is vrijgesteld van de verplichting om bij meer dan 3 woningen 60% in de betaalbare huur en/of koop te realiseren. Ook is men conform regionale afspraak vrijgesteld van de compensatieplicht (rijksmonument).

Stedenbouw

Perceel is gelegen in het Dynamische Centrum: geschikt om woningen toe te voegen in alle categorieën zolang de ruimtelijke kwaliteit er maar op vooruit gaat en de leefbaarheid wordt vergroot. In het plan wordt de woonkwaliteit in de omgeving verbeterd. Belangen van derden worden niet onevenredig geschaad. Echter:

In het plan is er nog een disbalans tussen de ruimtelijke kwaliteiten die worden toegevoegd en de massa die wordt toegevoegd. Deze is echter oplosbaar. Plan is in principe een verbetering van de woonkwaliteit ter plaatse omdat het bebouwd oppervlak afneemt en de bebouwing niet boven de belendende erfafscheidingen uitkomt. Stedenbouw kan daarom akkoord gaan indien:

1. aan de randvoorwaarden van CE wordt voldaan (herstel monument);
2. de toegang tot de hof gedurende de daguren open is (geen wonen achter wonen);
3. de belemmeringshoek voor bezonning voor de achtergevel van het bestaande hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 45 graden (kan worden bereikt door positie nieuwe gevel, goothoogte en dakhelling op elkaar af te stemmen).

Aanpassing van het plan bij de uitwerking is gewenst.



DATUM
2 juni 2021

Monument

Het voorstel qua opzet en indeling in principeakkoord voor wat betreft cultureel erfgoed onder voorwaarden dat het rijksmonument gelegen aan de Jodenstraat verder volledig zal worden uitgewerkt qua opbouw, gevelindelingen, detaillering nieuwe buitenkozijnen enz.

1. De voor- en achtergevel van het rijksmonument moet volledig worden uitgewerkt en op minimale schaal van 1:50 en voorzien van detaillering minimaal schaal 1:2.;
2. Alle nieuwe buitenkozijnen van het rijksmonument minimaal schaal 1:20 en details schaal 1:2;
3. Verder dient in de gevels en woningscheidende wand historisch materiaal toegepast te worden en hetgeen identiek is aan bestaande monumentale toestand.

Ps. Eerder is ook een voorstel ingediend om de gevel van het rijksmonument ter plaatse van de begane grond wederom te herstellen conform een bouwtekening daterend uit 1910 en de vraag is, of dit nu ook nog aan de orde is?

De sloop van de oude magazijnen (buiten het rijksmonument) zijn in feite geoorloofd in relatie tot het eerder gerealiseerde bouwhistorisch rapport en waaruit gebleken is dat, de te slopen bouwvolumes indifferente waarden bezitten.

Op zich is het complete initiatief positief voor dit stadsdeel gelet op de beleving maar bedrijvigheid in nabije toekomst.

De geplande patio (luchtruimte) zal bijdragen voor een beter milieu en daglichttoetreding plus het karakter mede bepalen en de onderlinge beleving van geplande bebouwing. Zie ommezijde.

Verder kan deels het rijksmonument worden hersteld voor wat betreft de façade aan de Jodenstraat en hetgeen voor het straatbeeld ook wederom een positief aspect zal opleveren mits dit, zorgvuldig gebeurd conform de aanwezige restauratierichtlijnen en normen die gelden binnen het vakgebied van de monumentenzorg.

Verkeer/parkeren

- Parkeerbalans (A-zone)

De parkeerbalans wordt getoetst aan de hand van het Facet Bestemmingsplan Parkeren.

Binnen het Facet Bestemmingsplan Parkeren wordt verwezen naar de Parkeernormen Maastricht 2017 (meest recent).

Het plan zorgt voor een toename in de parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen.

Het is onbekend hoe wordt omgegaan met de toename in de parkeerbehoefte, gelet op de parkeerdruk in de omgeving is het niet mogelijk om deze af te kopen.

Er dient rekening gehouden te worden met acceptabele loopafstand voor bewoners.

- Verkeersaantrekkende werking

Er is geen sprake van een onevenredige toename in de verkeersaantrekkende werking.

- Fietsstallen

De fietsen worden binnen gestald op een in het dagelijks gebruik toegankelijk en bereikbare locatie, het is onbekend of deze ruimte groot genoeg is conform bouwbesluit.

Conclusie

Op basis van bovenstaande afwegingen en alle belangen tegen elkaar afwegende staat ruimte positief tegenover het meewerken aan gevraagd initiatief mits de gestelde voorwaarden van stedenbouw en monument CE wordt voldaan. Tevens dient het parkeren opgelost te worden. Na

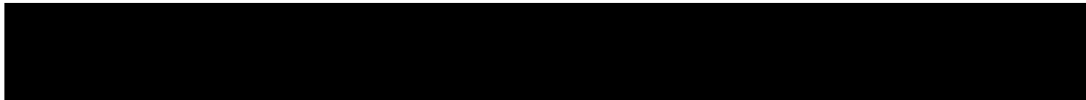


DATUM
2 juni 2021

ontvangst van een verder uitgewerkt en aangepast plan kan Ruimte de aanvraag definitief beoordelen.

Hoe nu verder?

Wij verzoeken u de aanvraag aan te passen aan de gemaakte constatering. De desbetreffende gewijzigde stukken of documenten dienen binnen een termijn van **112 dagen** na het verzenden van deze brief ontvangen zijn. Als er geen gewijzigde gegevens op tijd door ons worden ontvangen, dan gaan wij ervan uit dat u geen aangepaste aanvraag wenst in te dienen. Wij zullen uw aanvraag dan beëindigen.



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




Medewerker Vergunnen Wabo

