

BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 25-01-2023
No. 2023- 00459 (RAAD)
No. 2023- 00460 (CERK)

>

Verzonden: woensdag 25 januari 2023 10:07

Aan: Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>

Onderwerp: toelichting op plannen Jodenstraat 7

Beste griffie,

Vanochtend heb ik bijgevoegd stuk aan de gemeenteraad fysiek afgegeven op het gemeentehuis. Bij deze een korte toelichting over het stuk.

Op 10 januari zijn mijn plannen voor het realiseren van 11 appartementen aan Jodenstraat 7 behandeld in de domeinvergadering fysiek. Op verzoek van de raad heeft wethouder Bastiaens overleg met mij gevoerd over aanpassing van de plannen. Naar aanleiding daarvan heb ik bijgevoegde brief aan de raad opgesteld.

De brief is bedoeld voor de eerstvolgende gelegenheid waarbij de plannen worden besproken (volgens mij is dat 7 februari). Maar de brief bevat tevens een uitnodiging aan de raadsleden om volgende week woensdag 1 februari op locatie de plannen te komen bekijken.

Kunt u de brief daarom zodanig verspreiden dat de raadsleden spoedig op de hoogte zijn van deze uitnodiging voor volgende week woensdag? Want als ze hem pas lezen bij de stukken voor 7 februari is de datum van 1 februari uiteraard al verstreken.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Graag ontvang ik een reactie/bevestiging op deze e-mail.

Met vriendelijke groet,

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van de behandeling tijdens de domeinvergadering fysiek van 10 januari jl. van mijn plannen voor de realisatie van 11 appartementen aan de Jodenstraat 7, stuur ik u deze brief. In deze brief leg ik u uit wie ik ben, wat de intentie van het plan is en welke aanpassingen er nog mogelijk zijn om aan uw opmerkingen tegemoet te komen. Tevens bevat deze brief een uitnodiging aan alle fracties om de plannen op locatie te komen bekijken.

Over mijzelf

Ik ben [REDACTED] en kom uit een ondernemersfamilie. Mijn grootouders zijn in de jaren 20 van de vorige eeuw vanuit Twente naar de binnenstad van Maastricht gekomen en begonnen daar "Het Kousenhuis". Een winkel die al bijna 100 jaar een begrip is in de stad en ver daarbuiten. Vier generaties [REDACTED] hebben in de Kleine Staat gewoond en gewerkt, [REDACTED] zet momenteel in Wyck de zaak voort onder de naam "Linolux".

Zelf ben ik boven de winkel in de Kleine Staat geboren, heb daar 40 jaar met veel plezier gewoond en zag met lede ogen aan dat steeds meer bewoners uit de binnenstad vertrokken. In 1969 kochten mijn ouders de toenmalige hoedenfabriek "Dassen" aan in de Jodenstraat 7. De hoogbouw van de fabriek is in 1989 afgebroken en daarna is de locatie gebruikt als garage en opslag. Toen ik 34 jaar geleden de winkel van mijn ouders overnam, kwam ik ook in het bezit van Jodenstraat 7.

Momenteel wordt de locatie niet meer actief gebruikt. In 2018 vatte ik het plan op om iets met deze mooie, grote locatie in hartje centrum te doen. Dit om ook komende generaties inwoners in staat te stellen in de prachtige binnenstad te wonen.

Over het plan

Voordat ik inga op het plan zelf hecht ik eraan te vermelden dat dit mijn eerste woningbouwproject is. Ik heb de afgelopen jaren dan ook aan den lijve ondervonden hoe complex het is om als "leek" je weg te vinden in alle steeds veranderende regelgeving en procedures om een plan als dit letterlijk en figuurlijk van de grond te krijgen.

Mijn eerste plannen voor de Jodenstraat dateren van begin 2018. Mijn insteek was toen, en is nog steeds, om kwalitatief hoogstaande, duurzame, energiezuinige, gasloze en circulaire woningen te realiseren middels houtskeletbouw. De doelgroepen die ik voor ogen heb zijn starters en expats die graag in de binnenstad willen wonen (expliciet dus geen "studentenwoningen"). Ik wil iets moois neerzetten en ben er dus zeker niet op uit om zo goedkoop mogelijk te bouwen en zo duur mogelijk te verhuren. Het gaat mij om kwaliteit en toekomstbestendigheid.

Stichting Topos, die zich richt op ruimtelijke kwaliteit in Maastricht, schreef in haar boek "Maastricht, op weg naar een nog mooiere stad" in 2021 al over mijn plannen (pagina 38 in het boek).

Oppervlakte

Eén van de discussiepunten in de domeinvergadering betrof de maatvoering van de appartementen. Ruim ná indiening van mijn plan zijn hiervoor striktere richtlijnen vastgesteld. De locatie Jodenstraat 7 heeft een bepaalde vorm, structuur en oppervlakte en is omgeven door andere panden. Dit is een beperkende factor in de mogelijkheden die er zijn om de woningen qua maatvoering vorm te geven. Nieuwbouw realiseren midden in hartje centrum achter een historische gevel is nu eenmaal iets anders dan nieuwbouw realiseren in het open veld.

Voor uw beeldvorming: de kadastrale oppervlakte van het gehele perceel is 450 vierkante meter. Binnen de mogelijkheden die de locatie biedt en de regels die er golden hebben de architect, de gemeente en ik destijds getracht zo optimaal mogelijk woningen in te passen. We hebben hier opnieuw naar gekeken om te zien waar we u als raad tegemoet kunnen komen.

We zien mogelijkheden om drie appartementen in de rechter uitbouw te vergroten, waaronder de twee kleinste uit het plan. Door de gevel aan de voorkant van de appartementen een halve meter op te schuiven richting het binnenplein, neemt de oppervlakte toe. Dit gaat dan wel ten koste van een stuk lichtinval, maar als oppervlakte voor u prevaleert kunnen we deze aanpassing doorvoeren. Overigens lukt het niet om bij alle appartementen de oppervlakte te vergroten; door de omstandigheden van de locatie is dit fysiek onmogelijk. Een muur van de buurman kan ik nu eenmaal niet verplaatsen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de BVO- en GO-oppervlaktes van de appartementen. Bij de appartementen waarbij vergroting mogelijk is staan de oude en de nieuwe oppervlakte vermeld.

Appartement	Bruto Vloer Oppervlak (BVO) in m ²	Gebruiks Oppervlak (GO) in m ²
1	39,2	34,2
2	37,2	32,1
3	42,8	35,7
4	45,6	38,8
5	34,6 → wordt 36,7	28,2 → wordt 30,5
6	44,7 → wordt 46,7	38,1 → wordt 39,8
7	46,5	40,7
8	42,5	36,7
9	34,6 → wordt 36,7	28,2 → wordt 30,5
10	46,5	40,7
11	42,5	36,7

Ik ben bereid om bovenstaande aanpassingen door te voeren en de lopende aanvraag hierop aan te passen. Alle individuele bruto vloeroppervlaktes komen hiermee boven de 35 vierkante meter uit. De gemiddelde gebruiksoppervlakte van alle appartementen is 36 vierkante meter.

Betaalbaarheid

Tijdens de domeinvergadering is er gesproken over betaalbaarheid en of dit plan aan de huidige regels zou voldoen. Hiervan kan ik u aangeven dat de gemeente mij op 2 juni 2021 zwart op wit heeft aangegeven dat dit plan niet aan de 60% betaalbaarheidsregel hoeft te voldoen, omdat het centrumstedelijk woonmilieu was vrijgesteld van deze eis. Deze uitspraak deed de gemeente in de brief die de positieve beoordeling van het principeverzoek bevatte. Hieronder de letterlijke passage uit die brief:

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).

Ook los van de 60% betaalbaarheidsregel hoop ik dat u begrijpt dat goedkoop bouwen en verhuren op een locatie als deze een onmogelijke opgave is. Het betreft een Rijksmonument met een oppervlakte van 450 dure vierkante meters, gelegen in een smalle straat in het kernwinkelgebied. De uitdaging die dit alles met zich meebrengt (regelgeving, bereikbaarheid voor bouwwerkzaamheden etc.) gecombineerd met de hoge kwaliteit die we nastreven, maken het bouwen van deze woningen een zeer kostbare aangelegenheid. Met een sociale huurprijs is deze investering nooit terug te verdienen en kunnen de woningen dus ook niet gerealiseerd worden.

Participatie en uitnodiging aan de raad

Derde punt van aandacht in uw vergadering betrof de participatie rondom dit project. Naar aanleiding van de domeinvergadering heb ik een beeld gekregen van het belang dat uw raad hieraan hecht. In mijn onbekendheid met dit thema (nogmaals: dit is mijn eerste bouwproject) heb ik een keuze gemaakt voor de invulling van de participatie die weliswaar past binnen de huidige regels - vormvrijheid voor de initiatiefnemer - maar met de kennis van nu zou ik uiteraard meer hebben ingezet op participatie.

Graag nodig ik daarom van elke fractie een vertegenwoordiger uit om de plannen op locatie te komen bekijken en er met mij over van gedachten te wisselen. Wanneer u de fysieke locatie bezoekt, zult u een veel beter beeld krijgen bij het project en de meerwaarde die het gaat bieden voor de binnenstad. U bent op **woensdag 1 februari 2023 om 16:30** van harte welkom op Jodenstraat 7. Mocht u eerder al behoefte hebben aan toelichting, neem dan gerust contact met mij op.

Tot slot

Ik ben ervan overtuigd dat we in goed overleg samen tot een oplossing kunnen komen om dit plan te realiseren. Persoonlijk zou ik het mooi vinden als mijn kleinkinderen later trots kunnen zijn op hetgeen hun opa in de binnenstad heeft neergezet.

Met vriendelijke groet

██████████

Maastricht

████████████████████