



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van SP
mevrouw drs. A.C. Schut en de heer J. Gerats

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake
opslagloods Terblijterweg
BEHANDELD DOOR
HJ (Hub) Janssen

DATUM
12 januari 2022
Verz. 14 januari 2022
TELEFOONNUMMER
043 350 4433

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2021-33789

E-MAILADRES
Hub.Janssen@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4448

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Schut en mijnheer Gerats,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

- a. In het artikel staat dat de plannen passen binnen het bestemmingplan uit 2011. Is dit het vigerende bestemmingsplan?
- b. Heeft de raad nog aanvullende besluiten genomen die ook van toepassing zijn op dit bestemmingsplan? Zo ja, welke zijn dat?

Antwoord 1:

- a. *Ja. Het betreft het Bestemmingsplan Heer-Scharm. Het plan is vastgesteld op 22 november 2011 en onherroepelijk.*
- b. *Aanvullende besluiten zijn ons niet bekend.*

Vraag 2:

Zijn de plannen van de ondernemer nog getoetst aan de omgevingsvisie? Zo nee, waarom niet? Zo ja, past deze loods in deze vastgestelde visie?

Antwoord 2:

Ja, het plan past in de omgevingsvisie.

Vraag 3:

Wanneer is deze vergunning aangevraagd en op basis van welke uitgangspunten is de aanvraag getoetst. Graag een uitgebreide toelichting op de belangenafweging die het college heeft gemaakt.

Antwoord 3:

Het initiatiefplan is op 31 oktober 2018 ingediend. Het plan is getoetst aan het bestemmingsplan. Aanvraag betref het nieuw bouwen van een drielaagse loods met een grondoppervlakte van 2.376 m² aan de Pastoor Jacobsweg. Het perceel maakt onderdeel uit van het hoogwaardige bedrijventerrein Scharm-Noord. Boven de goot was een massa geprojecteerd met een teruggelegen bovenste verdieping met een oppervlakte van 714 m², welke conform het bestemmingsplan is. De hoogtes zijn 8,80 m (overschrijding van 0,80 m), hoogte teruggelegen bovenste verdieping 15,00 m (voldoet aan het bestemmingsplan), hoogte liftopbouw 16,35 m (heel klein oppervlak, betreft een ondergeschikt bouwelement).



DATUM
12 januari 2022

Het bestemmingsplan staat een maximale goothoogte toe van 8 meter en over 30% maximaal 15 meter. De afwijking van de bouwhoogte was binnenplans (op grond van artikel 27 Algemene afwijkingsregels, onder a.; de 10% regel) op te lossen.

De wenselijkheid aan de Terblijerweg een zeker architectonisch gebaar te maken is ingegeven door het feit dat dit een hoofdontsluitingsweg van de stad is. Bij het opzetten van het bedrijfsterrein Scharn-Noord kreeg het daarom het predicaat "hoogwaardig" en "Europagericht". Daarbij werd een hoog architectonisch ambitieniveau gesteld maar er werden ook een aantal hoogtezones ingesteld waarvan de hoogste (15 m) rondom de Terblijerweg was gelegen. Vandaar dat gebouwen hier hoger zijn dan aan de randen van het gebied waar een overgang naar de aangrenzende lagere woningbouw werd gezocht. Deze zonecontouren zijn in het huidige bestemmingsplan vertaald naar bouwregels op kavelniveau waardoor dit specifieke ruimtelijke principe niet meer op kaart herkenbaar is: dit is een consequentie van de digitale standaardisering.

Wat betreft de overschrijding van 8 m naar 8,80 m: er ontbreekt in de omgeving de referentie om het verschil tussen 8 m en 8,80 m als storend te ervaren. Met andere woorden er is geen reeks van 8 m hoge gebouwen in één rooilijn die het mogelijk maakt het verschil te zien. Het valt bovendien binnen de 10% afwijkingsruimte die het bestemmingsplan biedt. De consequentie van niet meewerken (verlies van een laag van 2.376 m²) zijn daarentegen erg groot en daarmee relatief gezien een te grote inbreuk op het belang van de ontwikkelaar c.q. de eindgebruiker.

Vraag 4:

Wat is op dit moment het beleid c.q. toetsingskader met betrekking tot de maximale hoogte van gebouwen? Graag een uitgebreide toelichting, uitgesplitst naar diverse categorieën en zones, als dat er is.

Antwoord 4:

Het toetsingskader is het bestemmingsplan Heer-Scharn. De enkelbestemming is Bedrijventerrein. Het bestemmingsplan heeft een bouwaanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding nieuwbouw toegestaan 1'. In artikel 5.2.1 van de bestemmingsplanomschrijving is de maximale goothoogte en in artikel 5.5 'specifieke gebruiksregels' is het gebruik beschreven.

Vraag 5:

Is onderzocht wat de komst van de loods betekent voor de mobiliteitscijfers in de omgeving? Zo ja, om hoeveel extra verkeersbewegingen zal het gaan en zijn de omliggende wegen van de loods daarvoor geschikt?

Antwoord 5:

Er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking. Het betreft nl. geen expeditieloods.

De parkeerbalans is getoetst aan de hand van het Facet Bestemmingsplan Parkeren

Het plan zorgt voor een parkeerbehoefte van 51 parkeerplaatsen.

Deze parkeerplaatsen dienen in eerste instantie te worden voorzien op eigen terrein. Omdat de initiatiefnemer door middel van een case-study echter aangetoond heeft dat dit aantal parkeerplaatsen niet nodig is, volstaat het aangevraagde aantal van 19.

Vraag 6:

Voorziet het college dat er maatregelen nodig zullen zijn, zoals andere afstelling van de verkeerslichten, aanpassing van fietsstroken, trottoirs, aanpassing van wegen, extra bebording etc. Zo ja, wie betaalt deze aanpassingen?

Antwoord 6:

Wijzigingen in VRI en aanpassingen in het openbaar gebied zijn niet voorzien, c.q. niet noodzakelijk. Het aanleggen van de inritten en het maken van alle aansluitingen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.



DATUM
12 januari 2022

Vraag 7:

Is er nog met de vergunning aanvrager gesproken over een mogelijk andere locatie of een minder omvangrijke loods qua omvang en hoogte, omdat de bouwplannen niet meer passen in de huidige visie van raad en college? Of bent u van mening dat dit plan wel geschikt is voor deze locatie. Graag een toelichting.

Antwoord 7:

Nee, een degelijk overleg heeft niet plaatsgevonden. Het plan past qua omvang en type activiteiten in het bestemmingsplan, de omgevingsvisie en de visie op bedrijventerreinen en het plan past in de bebouwingskarakteristiek langs de Terblijerweg.

Vraag 8:

Is de besluitvorming definitief, zijn de plannen nog aan te passen? Zo ja, op welke punten; zo nee, waarom niet?

Antwoord 8:

De omgevingsvergunning is op 15 april 2020 verleend, heeft zes weken ter inzage gelegen en is per 28 mei 2020 onherroepelijk.

Vraag 9:

Zijn er op dit moment nog meer van dit soort aanvragen in behandeling bij het college? Kunnen we ook op andere plekken in onze stad een loods verwachten? Zo ja waar? En met welke middelen is een dergelijke ontwikkeling dan nog te stoppen als het een locatie blijkt te zijn waar we dat niet willen? Gaat het college daar actief in sturen?

Antwoord 9:

Er zijn regelmatig vergelijkbare aanvragen in Maastricht voor het mogen bouwen van een bedrijfsgebouw c.q. loods. De geldende bestemmingsplannen geven aan op welke locaties in de stad dit mogelijk is en bestemmingsplannen geven sturing aan de juridische mogelijkheden voor nieuwbouw. Deze locaties liggen, zoals ook deze bedrijfslocatie aan de Terblijerweg, meestal op de aangewezen bedrijvenparken en stedelijke werklocaties (zie Omgevingsvisie). Via documenten, zoals het bestemmingsplan en de Omgevingsvisie, stuurt uw raad zelf en geeft uw raad zelf aan waar dergelijke ontwikkelingen wenselijk en niet wenselijk zijn. Het college voert deze door uw raad gestelde kaders vervolgens uit en toetst op welke wijze aanvragen tot ontwikkelingen zich verhouden tot die kaders of hiermee in lijn gebracht kunnen worden.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Gert-Jan Krabbendam
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit

Schriftelijke vragen