



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van Liberale Partij Maastricht
Mevrouw C.J. Nuyts

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen inzake bouwplan appartementen boven loods 5 (met butler) in het hoge segment.	18 juli 2022 Verzonden: 18-07-2022	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
N (Nicky) Pouw	043 350 4023	2022.12746
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
nicky.pouw@maastricht.nl	043 - 350 4141	---

Geachte mevrouw Nuyts,

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

Vraag 1:

Wanneer is dit bouwplan ingediend?

Antwoord 1:

Er zijn twee aanvragen ingediend voor deze locatie. Een principeverzoek voor 48 loftwoningen aan de Frontensingel ontvingen we d.d. 24-2-2022. Een aanvraag omgevingsvergunning voor 42 loftwoningen aan de Boschstraat is op d.d. 23-4-2022 ingediend.

Vraag 2:

Hoe kunt u een vergunning afgeven voor dit plan terwijl er geen sprake is van betaalbare woningen, terwijl er sprake is van woningnood en de motie meer betaalbare woningen uitgevoerd moet worden? Heeft u de projectontwikkelaar wel gewezen op de motie die door u uitgevoerd moet worden?

Antwoord 2:

Zowel het principeverzoek als de aanvraag omgevingsvergunning zijn nog in behandeling. Er zijn nog geen vergunningen afgegeven. Er is vanuit verschillende disciplines wel al positief geadviseerd op de aanvraag omgevingsvergunning:

1. Het college heeft de [woonprogrammering](#) en de [verordening betaalbare woningbouw](#) opgesteld waarin uw motie is verwerkt. De verordening is vervolgens uitgewerkt in de [gebiedsgerichte uitwerking van de minimale percentages betaalbare woningbouw](#). De strategische plannen van Belvédère vallen onder de zogenaamde pijplijnplannen. Deze plannen heeft uw raad vastgesteld met de woonprogrammering op 9 februari 2021. Het was toen al bekend dat er projecten zijn waarbij de nieuwe kaders niet kunnen worden toegepast vanwege afspraken uit het verleden, eerder uitgegeven woontitels en waar meer integrale afwegingen aan de orde zijn. In de woonprogrammering 2021-2030 staat over deze projecten opgenomen:



DATUM
18 juli 2022

“Een aanzienlijk deel van het woningbouwprogramma voor de eerstkomende jaren ligt al vast. Dat geldt in het bijzonder voor de strategische projecten Belvédère en de Groene Loper. De afspraken over de herstructurering worden parallel aan deze woonprogrammering herzien, maar ook hier geldt dat naarmate de planning verder in de tijd ligt, de feitelijke mogelijkheden om te sturen in het woningbouwprogramma groter zijn. Dat betekent dat bij de invulling van deze woonprogrammering en de bijhorende plancapaciteit zeer nadrukkelijk gekeken moet worden naar de periode 2025-2030.”

2. *Juridisch bezien is het zo dat 97 van de 100 lofts voldoen aan de voorschriften van het bestemmingsplan Sphinx. Hierin is aangegeven dat er woningen qua inhoud tussen de 250 m³ (86 m²) en 900 m³ (310 m²) gerealiseerd moeten worden. 2 lofts zijn te klein en 1 loft is te groot. Hiervoor kan ontheffing verleend worden. De reden dat deze eisen destijds zo in het bestemmingsplan zijn opgenomen, komt door de hoge monumentale waarde van het gebouw, de voorheen verwachte bevolkingskrimp en de keuzes die daardoor in het verleden zijn gemaakt (zie punt 3).*
3. *De planontwikkeling voor de gebouwen in het noorden van het Sphinxgebied dateert van 2014 en 2015 en dat leidde tot een raadsbesluit in 2016. De gemeente had in die periode te maken met de naweeën van de grote financiële crisis, kopersstakingen, discussies over bevolkingskrimp, stedelijke herprogrammering, potentiële woningbouwplekken die geschrapt waren en maximale woningcontingenten die waren vastgesteld. Vanuit deze situatie was toen er geen noodzaak om afspraken te maken rondom woningprogrammering. De gemeente stond voor de opgave om een groep van monumentale panden in slechte onderhoudsstaat te behouden. Het raadsvoorstel uit 2016 en de koopovereenkomst ziet daarom vooral toe op handhaven en restaureren van de gebouwen. De keuze om dat te doen via grotere appartementen die met meer respect voor de monumentaliteit konden worden ingepast lag voor de hand.*

Kortom, de destijds gemaakte afspraken nu openbreken is niet mogelijk, omdat het initiatief nagenoeg geheel past binnen het bestemmingsplan. Ook is het niet wenselijk gelet op de eerder ingezette koers (uiteengezet onder punt 3) en het feit dat de gemeente zich als een betrouwbare partner richting de initiatiefnemer dient te gedragen.

Vraag 3:

Wat gaat u doen opdat er zeker 50-60% van het plan wordt omgezet in betaalbare woningen?

Antwoord 3:

Zie beantwoording vraag 2.



DATUM
18 juli 2022

Vraag 4:

Welke bouwplannen zijn er nog ingediend en wachten op vergunningverlening?

Antwoord 4:

Op dit moment zijn voor deze locatie de twee plannen ingediend zoals benoemd in antwoord 1.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas

Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen