



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van PvdA
mevrouw M. Fokke
de heer Borgignons

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen inzake bouwplannen oude KPN-centrale Jekerkwartier en HogeschoolZuyd	21 april 2022 Verz.: 25-04-2022	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
HJ (Hub) Janssen	043 350 4433	2022-07196
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Hub.Janssen@maastricht.nl	043 - 350 4448	---

Geachte mevrouw Fokke en meneer Borgignons,

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

Vraag 1:

Wat is de visie van het college op deze aanvraag voor een omgevingsvergunning?

Antwoord 1:

Het plan betreft het verbouwen van het bestaande gemeentelijk monument (kenmerkend) tot zelfstandige woningen met daarbij behorende functies zoals de mogelijkheid tot werken en sporten aan huis. De beoogde doelgroep voor dit plan zijn starters en jongprofessionals.

Het pand valt binnen de bestemmingsplannen Centrum, Facetbestemmingsplan Parkeren, Facetbestemmingsplan Woningssplitsing en Woningomzetting en Facetbestemmingsplan Short-Stay.

- *Facetbestemmingsplan Woningssplitsing en Woningomzetting en Facetbestemmingsplan Short-Stay.
Er is geen strijd met het Facetbestemmingsplan Woningssplitsing en Woningomzetting en Facetbestemmingsplan Short-Stay. Het bestaande pand betreft geheel een KPN-telecombedrijf, er is in de bestaande toestand geen woning aanwezig. Het bouwplan ziet dan ook niet op woningssplitsing en/of woningomzetting en/of woningen ten behoeve van Short-Stay. Er is dan ook geen strijd met deze bestemmingsplannen.*
- *Bestemmingsplan Centrum
Het pand is gelegen binnen de bestemming Gemengd-1, met de functieaanduiding beschermd stadsgezicht, functieaanduiding cultuurhistorisch attentiegebied, functieaanduiding Archeologische zone A en met de bouwaanduiding Kenmerkend bouwwerk (gemeentelijk monument). Binnen de bestemming Gemengd-1 is onder meer toegestaan: wonen en aan huis verbonden beroepen.
Voor de overige functies zoals werken en sporten aan huis dient nog bekeken te worden of hier sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan Centrum en of deze (ondergeschikte) functies ten behoeve van wonen rechtstreeks binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn.*



DATUM
21 april 2022

Aangezien de functiewijziging naar wonen rechtstreeks is toegestaan, komen wij voor de functie wonen niet toe aan toetsing aan het gemeentelijk woonbeleid en de Omgevingsvisie.

Vraag 2:

Kunt u ons uitleggen hoe de wijziging van de oorspronkelijke plannen is gelopen?

Antwoord 2:

Het pand betreft een gemeentelijk monument (aangeduid als kenmerkend), waarbij in de redengevende omschrijving is aangegeven dat de bescherming voornamelijk de buitengevels, het bouwvolume en het dak betreft.

In vorige principeplannen wilde de initiatiefnemer het monument gedeeltelijk slopen. Hiervan is afgezien naar aanleiding van de diverse besprekingen met Stedenbouw, Cultureel Erfgoed en de Welstand-/Monumentencommissie. De ligging van het pand naast de Jeker, alleen bereikbaar via de Helpoort, bemoeilijkt bovendien sloop en nieuwbouw waardoor er hoge bouw- en sloopkosten mee gemoeid zouden zijn.

Het algehele casco en de constructies van de gebouwen met de ondergrondse schuilkelders uit zowel jaren '30 als jaren '60 blijven in de meest recente plannen overeind. Deze zijn ook als positief beoordeeld in het bijhorend bouwhistorisch rapport van BUR0 4. De structuuropbouw, het karakter en de beleving ervan blijven bij deze aanpak gehandhaafd. Het programma past goed binnen de ruimtelijke structuur van het bestaande gebouw met de ondergrondse schuilkelder, waardoor dit monument gespaard kan worden. De bestaande ondergrondse schuilkelder blijft in de huidige plannen behouden en wordt toegankelijk en bruikbaar gemaakt.

Vraag 3:

Heeft de gemeente daar een rol in gespeeld? Waarom is de buurt pas onlangs geïnformeerd over de plannen terwijl uw overleg daarover al in 2020 is gestart.

Antwoord 3:

Zie ook antwoord 2.

Participatie is een middel dat de initiatiefnemer kan gebruiken maar waar deze niet toe verplicht kan worden. De initiatiefnemer heeft 2 bijeenkomsten met de buurtbewoners georganiseerd. De eerste informatieavond heeft plaats gevonden op 30 november 2021, de tweede informatieavond is geweest op 23 februari 2022. De gemeente heeft hier geen initiële rol in gehad, gezien er geen strijdigheid is met het bestemmingsplan. Wel is door initiatiefnemer een verslaglegging gedaan van deze bijeenkomsten welke wij hebben ontvangen. Ook heeft de initiatiefnemer naar aanleiding van de bijeenkomsten het plan op punten bijgesteld. Zo zijn een aantal appartementen samengevoegd waardoor het aantal verlaagd is naar 89 appartementen. Er is een ruimte gereserveerd aan de achterzijde op eigen terrein voor het laden en lossen bij verhuizingen, het afleveren van post en pakketten, fietsparkeren voor bezoekers en de afvalcontainers. Tevens worden er meerdere ingangen aan het gebouw toegevoegd, waardoor het aantal verkeersbewegingen in het gebouw wordt verdeeld.



DATUM
21 april 2022

Vraag 4:

Bent u voornemens medewerking te verlenen aan deze aanvraag? Ben u ook bereid daarvoor ontheffing te verlenen in het kader van overschrijding van parkeren? Waarom niet? waarom wel?

Antwoord 4:

De aanvraag om omgevingsvergunning dient nog inhoudelijk getoetst te worden. Aangezien de functiewijziging naar wonen rechtstreeks is toegestaan kunnen wij geen eisen stellen met betrekking tot de woonfunctie. Aangezien er geen strijdigheid is met de geldende bestemmingsplannen voor wat betreft het realiseren van woningen kunnen wij daarnaast geen aanvullende beperkingen opleggen aan de grootte van de woningen en de doelgroep. Deze dienen enkel te voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit en dit omvat uitsluitend technische eisen zoals onder andere: minimale grootte van de woningen, ventilatie, daglicht etc.

Voor het parkeren dient te worden voldaan aan het Facetbestemmingsplan Parkeren. Via dat facetbestemmingsplan wordt inhoudelijk getoetst aan de Nota Parkeernormen 2021. De aanvrager is bezig met het opstellen van een mobiliteitsplan waarin de parkeerbehoefte conform de parkeernormen voor het te ontwikkelen plan dient te worden aangegeven. Daarbij is het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte wordt opgevangen op eigen terrein. De parkeernormennota biedt de ruimte om het aantal benodigde parkeerplaatsen te verlagen door middel van een mobiliteitscorrectie. Daartoe dient een mobiliteitsplan (mobiliteitsconcept) te worden ingediend. Een mobiliteitsplan is nog niet aangeleverd en kan dus nog niet worden getoetst.

Vraag 5:

Begrijpt u dat wij als PvdA bezorgd zijn over deze ontwikkelingen? Wanneer gaat u rekening houden met de leefbaarheid in een buurt?

Antwoord 5:

Dit initiatief valt binnen de bestemming Gemengd-1 en hier is de functie wonen rechtstreeks toegelaten. Bij de keuze voor bestemmingen in dit bestemmingsplan heeft de functie wonen een prominente rol gekregen. Deze functie is juist gestimuleerd om het centrum aantrekkelijk en leefbaar te houden. Wij begrijpen dat een project van deze omvang vragen van de buurt met zich meebrengt, deze zorgen van de buurt zijn kenbaar gemaakt bij de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft dan ook op een aantal punten het plan aangepast. Zo zijn een aantal appartementen samengevoegd waardoor het aantal verlaagd is naar 89 appartementen. Er is een ruimte gereserveerd aan de achterzijde op eigen terrein voor het laden en lossen bij verhuizingen, het afleveren van post en pakketten, fietsparkeren voor bezoekers en de afvalcontainers. Tevens worden er meerdere ingangen aan het gebouw toegevoegd, waardoor het aantal verkeersbewegingen in het gebouw wordt verdeeld.

Vraag 6:

Waarom mag de buurt niet meepraten over de plannen? Moet u daar als gemeente geen rol in spelen?

Antwoord 6:

Participatie is een middel dat de initiatiefnemer kan gebruiken maar waar deze niet toe verplicht kan worden. Wij hebben daar als gemeente geen rol in binnen de huidige wetgeving. De initiatiefnemer heeft twee informatieavonden gehouden om de buurt te informeren. De gemeente heeft hier geen initiële rol in gehad.



DATUM
21 april 2022

Vraag 7:

Bent u met ons van mening dat alle plannen die hierboven worden genoemd gezamenlijk en in breder perspectief moeten worden bekeken?

Antwoord 7:

We bekijken ontwikkelingen en projecten integraal en gebiedsgericht. Het geldende bestemmingsplan is echter leidend bij de toetsing van aanvragen. Zoals hiervoor reeds geantwoord voldoet de aanvraag om woningen te realiseren aan het geldende bestemmingsplan. Daarin zijn de relevante ruimtelijke aspecten zoveel mogelijk meegewogen.

Ook wordt bij de toetsing van de aanvraag naar verkeers- en parkeerdruk gekeken. Deze moet voldoen aan de geldende normering.

Vraag 8:

Bent u in gesprek met Hogeschool Zuyd naar aanleiding van hun voornemens om met hun onderwijsinstellingen uit het Jekerkwartier te vertrekken? Waarom wel? Waarom niet?

Antwoord 8:

De gemeente Maastricht weet dat Zuyd Hogeschool plannen heeft voor nieuwbouw voor hun podiumkunsten, plannen waarin de Toneelacademie en het Conservatorium samengevoegd worden. De Koompe aan de Prins Bisschopsingel is één van de locaties die Zuyd Hogeschool hiervoor in beeld heeft. Deze grond is eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. Het is echter nog niet zeker of Zuyd Hogeschool daadwerkelijk de focus gaat leggen op deze locatie of dat het een andere locatie wordt. De gemeente heeft op directieniveau regelmatig gesprekken met Zuyd Hogeschool, waar onder andere ook gesproken wordt over deze voorgenomen verhuizing. Zodra Zuyd Hogeschool tot een principieel akkoord komt met de eigenaar van de beoogde locatie (welke dan ook) gaat de gemeente gezamenlijk met Zuyd Hogeschool aan de slag om de totale haalbaarheid te onderzoeken.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Niels Peeters
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie

Schriftelijke vragen