



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

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

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake Stadsontwikkeling
in onze stad o.a. de Beyart De
Cellebroedersstraat

DATUM
10 maart 2022
Verz. 11 maart 2022

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR
H. (Hub) Janssen

TELEFOONNUMMER
043 350 4466

ONZE REFERENTIE
2022.00388

E-MAILADRES
Hub.Janssen@Maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Slangen, heer Borgignons
en mevrouw Fokke,

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

Vraag 1:

Kunt u ons aangeven hoeveel omgevingsvergunningen in de laatste drie jaar zijn aangevraagd door of namens de persoon Drummen, dan wel aan hem gelieerde ondernemingen of personen?

Antwoord 1:

Uit ons ter beschikking staande gegevens zijn er in de afgelopen 3 jaar door dhr. Drummen en aan hem gelieerde ondernemingen in totaal 30 omgevingsvergunningen aangevraagd.

Vraag 2:

Welke adressen betreft dit?

Antwoord 2:

De betreffende aanvragen hebben betrekking op de volgende locaties:

<i>Tongersestraat 66 te Maastricht</i>
<i>Stenenbrug 12 te Maastricht</i>
<i>Akersteenweg 108 te Maastricht</i>
<i>Jekerstraat 33A01 tm 33C02 te Maastricht</i>
<i>Brusselsestraat 74A - Cellebroedersstraat 9A01 tm 9B03 te Maastricht te Maastricht</i>
<i>Boschstraat 39 te Maastricht</i>
<i>Hertogsingel 70 te Maastricht</i>
<i>Hertogsingel 106te Maastricht</i>
<i>Parallelweg 42A01 tm 42E te Maastricht</i>



DATUM
10 maart 2022

<i>Keizer Kareplein 19 te Maastricht</i>
<i>Lage Kanaaldijk 1 te Maastricht</i>
<i>van Hasselkade 13 te Maastricht</i>
<i>Stationsstraat 11A01-11D02 te Maastricht</i>
<i>Brusselsestraat 84A te Maastricht</i>
<i>Brusselsestraat 67 t/m 73 te Maastricht</i>
<i>Uitbelderstraat 10 te Maastricht</i>
<i>Vrijthof 21 te Maastricht</i>
<i>Akersteenweg 37 te Maastricht</i>
<i>Willem Vliegenstraat 20 te Maastricht</i>

Vraag 3:

Als de aanvraag is gericht op omzetten van kantoren naar zelfstandige wooneenheden gaat, om hoeveel wooneenheden gaat het dan (per vergunning)?

Antwoord 3:

Bij de aanvragen van vergunning voor het omzetten van kantoorruimte naar zelfstandige woonruimte gaat in het bovenstaande overzicht per vergunning om de volgende aantallen:

<i>Van Hasselkade 13</i>	16
<i>Keizer Kareplein 19</i>	17
<i>Brusselsestraat 67 t/m 73, Brusselsestraat 71 was kantoor op de begane grond</i>	1
<i>Willem Vliegenstraat 20 te Maastricht</i>	5
<i>Parallelweg 42A01 tm 42E te Maastricht</i>	12
<i>Lage Kanaaldijk 1A tm 1C03 te Maastricht/voorzijde 10 + achterterrein 9</i>	19
<i>Stationsstraat 11A01-11D02 te Maastricht</i>	9
<i>Brusselsestraat 84A te Maastricht</i>	49
<i>Vrijthof 21 te Maastricht</i>	19

Vraag 4:

Kunt u ons aangeven hoeveel rechts- c.q. natuurlijke personen de afgelopen drie jaar 10 of meer omgevingsvergunningen hebben aangevraagd.

Antwoord 4:

In de afgelopen drie jaar zijn er in totaal 253 omgevingsvergunningen aangevraagd. Er zijn door 5 natuurlijke personen en door 1 rechtspersoon 10 of meer aanvragen ingediend.

Vraag 5:

Om welke rechts- c.q. natuurlijke personen handelt het?

Antwoord 5:

Om privacy-redenen kunnen we gelet op de AVG-regelgeving deze informatie niet via deze openbare brief verstrekken. Mocht u kennis willen nemen van deze (rechts)personen dan kunnen deze vertrouwelijk via de Griffie verstrekt worden.



DATUM
10 maart 2022

Vraag 6:

Hoe vaak is binnen de ruimtelijke ordening c.q. vastgoed door de gemeente Maastricht opdracht gegeven tot een Bibob toets c.q. onderzoek uitgevoerd?

Antwoord 6:

Vanaf 1 januari 2017, het moment van inwerkingtreding van de huidige beleidslijn voor de toepassing van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur van de Gemeente Maastricht, zijn er:

- *73 Bibob-onderzoeken verricht op verzoek van WABO;*
- *91 Bibob-onderzoeken verricht op verzoek van Vastgoed.*

Vraag 7:

Een Bibob-screening bij omgevingsvergunningen met het oogmerk woningbouw kent een drempel van € 500.000,- verbouwkosten. Echter als één natuurlijk- of rechtspersoon meerdere vergunningen onder de drempel aanvraagt wordt er op de betreffende persoon geen Bibob screening toegepast hoewel de totaal som aan verbouwkosten de drempel ruim kan overschrijden. Hoe luidt de beleidslijn in deze gevallen?

Antwoord 7:

De beleidslijn voor de toepassing van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur van de Gemeente Maastricht luidt op dit punt als volgt:

- 1. Een Bibob-toets vindt plaats bij de volgende aanvragen om een omgevingsvergunning:*
 - a. vergunningen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning bouwactiviteit) bij:*
 - I. bouwactiviteiten met bouwkosten van € 500.000,- of meer.*
 - II. bouwactiviteiten met bouwkosten tussen de € 100.000,- en € 500.000,- indien de aanvraag ziet op een gebruiksfunctie die valt binnen een van de navolgende risicocategorieën:*
 - *horecabedrijven (inclusief coffeeshops, hotels, etc.)*
 - *seksbedrijven (inclusief seksbioscopen, sekswinkels, massagesalons, etc.)*
 - *belwinkels*
 - *escortbedrijven*
 - *wisselkantoren*
 - *Autohandelbedrijven*
 - *Sloopbedrijven*



DATUM
10 maart 2022

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt een Bibob onderzoek gedaan indien de bouwkosten € 500.000,- of meer bedragen of als de bouwkosten tussen de € 100.000,- en € 500.000,- bedragen en de aanvraag ziet op een gebruiksfunctie in een van de bovengenoemde risicocategorieën. Indien er sprake is van meerdere separate aanvragen door dezelfde (rechts)persoon waarbij op enig moment het bedrag van > € 500.000 wordt overschreden, vindt er op grond van het geldende beleid geen BIBOB-toets plaats.

Vraag 8:

Bent u het met ons eens dat het een particuliere weg betreft?

Antwoord 8:

Het betreft een private weg in eigendom van de gemeente met een beperkt openbaar karakter. Dit laatste vloeit voort uit het feit dat overdag deze weg opengesteld is voor gebruikers. Zie ook hierna het antwoord op vraag 10.

Vraag 9:

Bent u ervan op de hoogte dat er een omgevingsvergunning is afgegeven (Brusselsestraat 74A sportlocatie) om deze locatie te verbouwen tot 7 appartementen met de ingangen gelegen aan de Cellebroedersstraat.

Antwoord 9:

Dit is ons bekend. Het betreft een binnenplanse vergunning. De ontsluiting van het appartementencomplex maakt geen onderdeel uit van het ruimtelijk planologisch afwegingskader bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag

Vraag 10:

Bent u ervan op de hoogte dat dit geen openbare weg is en tussen 18.30-8.30 uur afgesloten is?

Antwoord 10:

Wij zijn ervan op de hoogte dat de Cellebroedersstraat niet 24 uur per dag vrij toegankelijk is. In 1995 is de gemeente Maastricht eigenaar geworden van de betreffende weg. Toen is een contract gesloten over gebruik en openstelling van de straat. Dienaangaande is een notariële leveringsakte opgesteld, waarin is opgenomen dat de Cellebroedersstraat gedurende een bepaalde periode van de dag niet vrij toegankelijk is vanaf de Brusselsestraat en de Herbenusstraat. Deze regeling draagt er mede toe bij dat geen sprake is van een openbare weg als bedoeld in de Wegenwet, maar van een private weg met een beperkt openbaar karakter.

Vraag 11:

Is het verstandig om appartementen een uitweg te geven aan een dergelijke straat?

Antwoord 11:

Het bestemmingsplan Centrum laat, via de bestemming Gemengd-1, de functiewijziging naar woningen rechtstreeks toe. Het gevolg daarvan is dat het college geen ruimtelijke afweging kan maken over de wenselijkheid van aangevraagde verbouwing naar zeven woningen aan de achterzijde van de Cellebroedersstraat.

Vraag 12:

Is het in overeenstemming met het bouwbesluit om appartementen een opgang naar de Cellebroederstraat te geven?



DATUM
10 maart 2022

Antwoord 12:

Het Bouwbesluit kent geen regels die de ligging van de hoofdingang aan de Cellebroedersstraat kunnen belemmeren. Het Bouwbesluit regelt niet waar de hoofdingang van een woongebouw komt. Wel regelt het Bouwbesluit dat er een vluchtroute naar openbaar gebied moet zijn. Daarin wordt voorzien.

Vraag 13:

Bent u met ons van mening dat het toestaan van een opgang, en er dus voor kiezen om de Cellebroederstraat meer open te stellen, kan leiden tot ongewenste situaties? Dit straatje nodigt uit tot onveilig situaties.

Antwoord 13:

Wij onderkennen het historische karakter van de Cellebroedersstraat. Tevens zijn wij ons bewust van de rust die wordt nagestreefd door middel van de sluiting op bepaalde tijden. Die sluiting is conform de notariële akte uit 1995. Het creëren van een ingang aan de Cellebroedersstraat voor de beoogde zeven woningen staat los van de openingstijden van de Cellebroederstraat. Die blijven voornamelijk ongewijzigd.

Vraag 14:

Bent u het tevens met ons eens dat we moeten waken dat de schaarse unieke plekken in Maastricht behouden blijven en niet ten prooi vallen aan het grote geld?

Antwoord 14:

Het bijzondere karakter van de Cellebroedersstraat laat onverlet dat het bestemmingsplan Centrum een functiewijziging naar de functie wonen direct toelaat. Dit geldt voor meerdere locaties in de binnenstad. De gemeenteraad heeft via de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum in 2013 gekozen voor diverse flexibele bestemmingen in het centrum. Als de gemeenteraad deze flexibiliteit zou willen beperken, dan vraagt dit om een herziening van het bestemmingsplan. Daarbij zal dan wel rekening moeten worden gehouden met bestaande rechten en financiële gevolgen die planologische beperkingen met zich mee kunnen brengen. Bovendien zal het op grote schaal wegnemen van de flexibiliteit betekenen dat die ook wegvalt op locaties waar die flexibiliteit wel wenselijk wordt geacht.

Vraag 15:

Kunt u ons updaten over de plannen met betrekking tot de Beyart? Blijft het groen behouden of gaat er meer gebouwd worden? Hoe zit het met de betaalbaarheid van deze woningen?

Antwoord 15:

De bestaande bebouwing zal worden uitgebreid. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk welke nu in voorbereiding is. Voor deze nieuwbouw moeten bomen worden gekapt maar hiervoor komen elders in het plan nieuwe bomen terug. Daarbij is er een waardenstelling van de bomen gedaan en is het plan zo ontworpen dat de meest waardevolle bomen behouden blijven. Per saldo wordt de locatie groener omdat in het plan een ondergrondse parkeergarage is voorzien waardoor het parkeren op maaiveld in de toekomst grotendeels komt te vervallen. Ook zal de kwaliteit van het groen worden verbeterd.

Tenminste 134 zorgeenheden (met een mogelijke uitbreiding naar 175) worden aangeboden via de reguliere zorginstelling Stichting Woonzorgcentrum De Beyart. Deze zorgwoningen zijn toegankelijk voor de lagere-inkomensgroepen, dus ook voor mensen met enkel AOW. De bijdrage die deze bewoners betalen is inkomensafhankelijk: mensen met een laag inkomen betalen geen tot weinig eigen bijdrage, hoge inkomens betalen een hoge bijdrage.



DATUM
10 maart 2022

De overige zorgwoningen (200-240) worden een mix van verschillende zorgwoningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens. In deze fase van de planvorming is nog niet bekend wat de huurprijzen precies zullen worden.

Vraag 16:

Bent u ervan op de hoogte dat er plannen zijn om het woon-zorgcomplex van de Beyart uit te breiden naar de locaties van Kumulus West en de voormalige school/soos/ verenigingslokaal van de Maastrichtse D.D. Stadsschutterij?

Antwoord 16:

De ontwikkelaar heeft ons meegedeeld dat zij bezig is met een plan waarin De Beyart en de omliggende gebouwen met elkaar worden verbonden. Het plan verkeert nog in de initiële fase: de ontwikkelaar onderzoekt vooral de samenwerkingsmogelijkheden met de diverse partijen en bekijkt welke aanvullende functies van toegevoegde waarde kunnen zijn voor het woonzorglandschap en de stad Maastricht.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

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

Schriftelijke vragen