



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van GroenLinks
de heer C. van der Gugten

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake Brusselsestraat
124-128
BEHANDELD DOOR
EJMW (Etienne) Waterval

DATUM
17 april 2023
Verz. 18 april 2023
TELEFOONNUMMER
043 350 5439

BIJLAGEN
4
ONZE REFERENTIE
2023.01753

E-MAILADRES
Etienne.Waterval@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte de heer van der Gugten,

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

Vraag 1:

Wat is de status van de panden op de 3 adressen Brusselsestraat 124/126/128 volgens het bestemmingsplan en monumentaliteit/beschermd stadsgezicht?

Antwoord 1:

Alle 3 de panden zijn gelegen in het onherroepelijk bestemmingsplan Centrum. Zij kennen een bestemming Gemengd 1 en een dubbelbestemming Waarde-Maastrichts Erfgoed. Alle 3 de adressen zijn tevens gelegen binnen het beschermd stadsgezicht en cultuurhistorisch attentiegebied. Brusselsestraat 124 is een Rijksmonument. Brusselsestraat 126 en 128 kennen geen verdere status. Verder verwijzen wij naar de beantwoording van vraag 3.

Vraag 2:

Wat is de status van overige bouwwerken/opstallen op het terrein van de adressen Brusselsestraat 124/126/128 volgens het bestemmingsplan en monumentaliteit/stadsgezicht?

Antwoord 2:

Alle overige bouwwerken/opstallen zijn gelegen binnen beschermd stadsgezicht en cultuurhistorisch attentiegebied. In het achtererf, achter adres Brusselsestraat 124, bevindt zich een schuur met de aanduiding kenmerkend bouwwerk (gemeentelijk monument met specifieke bescherming van het exterieur). Graag verwijzen wij voor de locatie hiervan naar bijlage 1.

Vraag 3:

Wat zijn de perceelgrenzen van deze drie adressen en wat is over deze percelen afzonderlijk vastgelegd in het bestemmingsplan?

Antwoord 3:

Graag verwijzen wij naar de kadastrale kaart en bestemmingsplanmatige situatie in Bijlage 2 bij de beantwoording van deze vragen.

Op locatie gelden de volgende (facet)bestemmingsplan(nen): Maastricht Centrum, met de enkelbestemming 'Gemengd-1'.



DATUM
17 april 2023

Hier is o.a. rechtstreeks toegestaan: wonen in kelder, op begane grond en verdiepingen in bestaande en nieuwe vorm.

Facetbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting

Volgens artikel 4 lid 1 is woningomzetting verboden op gronden met de bestemming Gemengd-1. Delen van het plan zijn in bestaande situatie echter geen woning, hierdoor wordt op locatie ook geen woning omgezet en is er geen sprake van een strijdigheid met het facetbestemmingsplan.

Facetbestemmingsplan Parkeren

Onderdeel van de inhoudelijke toetsing op de delen van de aanvraag die strijdig zijn met het bestemmingsplan is het toetsen aan de Parkeernormen Maastricht 2021.

Facetbestemmingsplan Short Stay

Ingediende aanvraag is niet in strijd met de regels in het facetbestemmingsplan Short Stay.

Vraag 4:

In het licht van de drie voorgaande vragen, wat kan/moet zondermeer vergund worden en wat zal aan de raad voorgelegd moeten worden?

Antwoord 4:

De aanvraag, die wel beschouwd niet op 64 maar op 61 wooneenheden ziet, is op 6 april jl. op verzoek van de gemachtigde ingetrokken.

Indien een nieuwe aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend, dan is het aan het college om deze te toetsen conform de wettelijke criteria die voortvloeien uit de Wabo (bestemmingsplan, bouwbesluit, welstand, enz.). Indien een aanvraag rechtstreeks past binnen het bestemmingsplan dan is geen toetsing aan gemeentelijk beleid mogelijk. Indien een initiatief in strijd is met het bestemmingsplan, dan moet worden beoordeeld of wel of niet kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Aan een afwijking kan alleen medewerking worden verleend als sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij ook het effect op de leefbaarheid zal worden meegenomen.

Vraag 5:

Heeft het college met de initiatiefnemer gedeeld dat een eventueel noodzakelijke bestemmingsplan wijziging (of verklaring van geen bezwaar) ten principale een besluit van de gemeenteraad is en dat geen enkel voortraject van overleg daarop een hypotheek kan leggen of verwachtingen kan rechtvaardigen?

Antwoord 5:

Zie het antwoord onder vraag 4.

Vraag 6:

Hoeveel tijd heeft het college nodig om bij een nieuwe aanvraag (deze dateert van 22 november 2022) geldende regels en criteria in beeld te brengen. Kunt u het nu lopende proces kwantitatief en kwalitatief beschrijven en toelichten?



DATUM
17 april 2023

Antwoord 6:

Een nieuwe aanvraag wordt in de eerste plaats getoetst op volledigheid volgens de ministeriële regeling omgevingsrecht. Pas wanneer sprake is van een inhoudelijk volledige aanvraag, wordt overgegaan tot inhoudelijke toetsing aan de geldende wet en regelgeving. Binnen de geldende Wabo (wet algemene bepalingen omgevingsrecht) wordt getoetst aan de regels uit de geldende (facet)bestemmingsplan(nen) of beheersverordeningen. Bij afwijkingen van het bestemmingsplan is het noodzakelijk om een plan tevens te beoordelen aan de relevante beleidsregels en door (interne) deskundigen/ adviseurs. De plannen worden daarnaast tevens technisch getoetst aan de vereisten uit Bouwbesluit 2012, de bouwverordening en aan redelijke eisen van Welstand.

De Wabo kent twee typen voorbereidingsprocedures:

1. De reguliere voorbereidingsprocedure (beslissing binnen 8 weken met de mogelijk eenmaal met zes weken te verlengen).

2. de uitgebreide voorbereidingsprocedure (termijn van orde).

Zowel de reguliere als de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft als basis de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De Wabo geeft vervolgens enkele procedurele aanvullingen.

Indien de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd moet worden vanwege de afwijking van het bestemmingsplan, dan dient de raad te worden gevraagd om een Verklaring van geen bedenkingen (tenzij er sprake is van een geval dat behoort tot de door de raad reeds in 2011 benoemde algemene categorieën van gevallen) .

Vraag 7:

Welke criteria gelden er voor een cluster groter dan 25 eenheden op deze locatie en in relatie tot het feit dat het cluster op 3 verschillende percelen op 3 verschillende adressen wordt gerealiseerd?

Antwoord 7:

Vooropgesteld dient te worden dat ten aanzien van het gebruik van panden ten behoeve van kamers of woningen enkel een nadere afweging kan worden gemaakt indien dit gebruik in strijd is met de regels van een (facet) bestemmingsplan. Indien deze kamers/ woningen rechtstreeks zijn toegestaan – in welk aantal dan ook – dan kan hierover geen nadere ruimtelijke afweging worden gemaakt. Overigens dient te allen tijde te worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

Het realiseren van > 25 woningen wordt getoetst afhankelijk van de doelgroep die men gaat huisvesten. Indien de aanvrager studenten wil huisvesten en het totaalplan meer dan 25 studenteneenheden betreft dan wordt de aanvraag beoordeeld op de Woonprogramming Studentenhuisvesting Maastricht 2019-2024 als grootschalige studentenhuisvesting.

Er wordt bij grootschalige studentenhuisvesting samenvattend getoetst aan: ligging van het pand (a), vierkante meters (b) en betaalbaarheid (c).

a) De ligging van het pand is een afweging op de volgende punten: solitair gelegen, nabij OV-knooppunt, nabij onderwijs concentratiegebieden, nabij het centrumstedelijk woongebied.

b) Vierkante meters conform bouwbesluit: onzelfstandige kamers: 5m², zelfstandige woningen: 15 m² tenzij het studentencomplex gemengd is met andere doelgroepen – dan dienen de woningen 18 m² te zijn. Het Bouwbesluit stelt daarnaast minimumeisen aan gemeenschappelijke ruimten.

c) Betaalbaarheid: Woonlasten max € 411,- per maand voor kamers en max € 558,- per maand voor zelfstandige woningen (2022; indexatie o.b.v. inflatie (CPI)). Woonlasten zijn een optelsom van de servicekosten, de kosten voor gas/water/licht en de kale huur.

Voor de niet samengevatte afweging van de toetsing verwijzen wij u naar de Woonprogramming Studentenhuisvesting Maastricht 2019-2024.



DATUM
17 april 2023

Vraag 8:

Welke rol speelt de nabijheid van bewoning door gezinnen in de (zeer) directe omgeving in de beoordeling van het voorgenomen bouwplan? Welke criteria worden daarbij gehanteerd en tot welke conclusie leidt dat m.b.t. het voorliggende plan?

Antwoord 8:

Op dit moment is de aanvraag, zoals vermeld, ingetrokken

Bij een nieuwe aanvraag, mits die volledig is, zal een integrale toets plaatsvinden van het bestemmingsplan en de geldende facetbestemmingsplannen. Indien een aanvraag/ onderdelen daarvan in strijd zijn met een (facet) bestemmingsplan, dan dient tevens te worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Waar sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan, kan enkel medewerking worden verleend indien sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij ook het effect op de leefbaarheid zal worden meegenomen. Hierbij hoort ook een belangenafweging. Waar geen sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan is geen toetsing aan beleid/ goede ruimtelijke ordening mogelijk. Die toets heeft dan immers reeds plaatsgevonden in het kader van (de vaststelling van) het bestemmingsplan.

Vraag 9:

Is er sprake van randvoorwaarden m.b.t. de aangrenzende percelen van derden, m.n. die waar gezinsbewoning plaatsvindt? Zo ja, welke? Gaan die ook in op wat er zal veranderen t.o.v. de huidige situatie?

Antwoord 9:

Zie de beantwoording van vraag 8. Indien er bij een nieuwe aanvraag geen sprake zal zijn van strijdig gebruik en de aangevraagde wooneenheden rechtstreeks passen binnen het bestemmingsplan, is het niet mogelijk in te gaan op de gevolgen van het project voor de woon- en leefomgeving.

Vraag 10:

Hoe gaat u om met het gegeven dat in het betrokken binnenterrein woonfuncties van verschillende adressen zeer dicht met elkaar zijn verweven? Is er sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van toename van overlast als gevolg van toename met plm. 64 goeddeels onzelfstandige wooneenheden? Kunt u die met ons delen?

Antwoord 10:

Zie het antwoord op vraag 8.

Vraag 11 :

Is er bij 64 eenheden geen sprake van een campus-achtige situatie? Zo nee, waarom niet?



DATUM
17 april 2023

Antwoord 11:

De aanvraag van 22 november 2022 ziet, zoals reeds eerder vermeld, wel beschouwd niet op 64 maar op 61 wooneenheden.

De omschrijving 'campus-achtige situatie' kan de indruk wekken dat het hier gaat om een solitair gelegen complex in een omgeving met primair gebouwen bedoeld voor onderwijs. Dat is hier niet het geval. De aanvraag zoals deze was ingediend (en inmiddels is ingetrokken) zou in het woonbeleid worden gedefinieerd als grootschalige studentenhuisvesting en wordt als dusdanig getoetst (zie ook beantwoording vraag 7). Aan deze toetsing komen we echter pas toe indien (onderdelen van) de aanvraag in strijd zijn met het geldende (facet) bestemmingsplan.

Vraag 12:

Vindt het college het verantwoord om op deze locatie (binnen terrein met veel gezinsbewoning direct aangrenzend rondom) een complex van plm. 64 eenheden te realiseren?

Antwoord 12:

Zie het antwoord op vraag 11.

Vraag 13:

Is er sprake van randvoorwaarden aan het voorzieningenniveau t.b.v. de toekomstige bewoners? Zo ja, welke? Voldoet het voorgenomen plan hieraan? Zijn er criteria voor het voorzieningenniveau van een complex met 64 voornamelijk onzelfstandige en goeddeels zeer kleine eenheden (6-7 vierkante meter)? (Denk aan algemene ruimtes, koken, toiletten, badruimtes en gezamenlijke verblijfmogelijkheden binnen/buiten, stalling vervoersmiddelen, afvalberging en vluchtroutes)

Antwoord 13:

Zoals gezegd is deze aanvraag, die niet op 64 maar op 61 wooneenheden ziet, ingetrokken en er zal naar verwachting binnenkort ter beoordeling een nieuwe aanvraag worden ingediend. Onderdeel van de inhoudelijke toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning is een toets aan het Bouwbesluit 2012. Bouwbesluit 2012 bevat de (technische) minimumvereisten aan en voorschriften voor een (gedeelte van een) bouwwerk in relatie tot hygiëne, bruikbaarheid en veiligheid. Alle genoemde voorbeelden maken onderdeel uit van het Bouwbesluit en de aanvraag zal aan deze bepalingen worden getoetst.

Vraag 14:

Hoe verhoudt zich dit voorgenomen plan tot het beleid om grotere, campus-achtige complexen op enige afstand van woonwijken te realiseren (in de regelgeving wordt geschreven over "enigszins solitair gelegen"...)?

Antwoord 14:

Zoals reeds eerder vermeld, is toetsing aan beleid(sregels) pas aan de orde indien de aanvraag in strijd is met het vigerende (facet) bestemmingsplan. De nieuwe aanvraag zal daar eerst aan moeten worden getoetst.

Vraag 15:

Kunt u aangeven wat er kwantitatief én kwalitatief aan communicatie met de omwonenden heeft plaatsgevonden?



DATUM
17 april 2023

Antwoord 15:

Graag verwijzen wij naar de brief in bijlage 3 bij de beantwoording van uw vragen. Gemachtigde heeft namens aanvrager omwonenden aangeboden een persoonlijk gesprek in te plannen.

Vraag 16:

Welke wijzigingen zijn er door de initiatiefnemer als gevolg van dit overleg in het plan doorgevoerd en wat is de reactie van de omwonenden/belanghebbenden daarop?

Antwoord 16:

Graag verwijzen wij naar de memo in bijlage 4 bij de beantwoording van uw vragen. Aanpassingen die naar aanleiding van de gesprekken tussen initiatiefnemer en omwonenden/ belanghebbenden en ten opzichte van de eerste versie van de plannen zijn doorgevoerd, zijn als volgt:

- De binnentuin, patio en dakterrassen Brusselsestraat 124 en 126 niet meer toegankelijk maken voor bewoners. Contractueel aangeven dat deze gebieden niet gebruikt mogen worden. Geente openen deuren vanuit kamer en/of algemene ruimtes.*
- Parkeerplaats terrein achter afsluiten d.m.v. poort en daardoor alleen toegankelijk voor huurders parkeerplaatsen. Contractueel aangeven dat deze gebieden niet gebruikt mogen worden.*
- Hekwerk plaatsen om fietsenstalling, zonder afdak. Buitenruimte duidelijk toewijzen voor gebruik als fietsenstalling, contractueel verplicht gebruiken alleen voor stallen fietsen.*
- Toegangspoort aan straatzijde, automatisch deel voor huurders autoparkeerplaatsen en looppoort voor bewoners/gebruikers fietsenstalling.*
- Camera bewaking van de terreinen met opslag zodat bij klachten de beheerder kan controleren wat er aan de hand was, en welke huurder hierop aangesproken dient te worden.*
- Plaatsing rolcontainers 2x bij fietsenstalling tbv afvalverwerking.*
- Kleinere ramen voorzijde Brusselsestraat 124 met dubbel glas en niet te openen ramen*
- Dakraam in oostelijk dakvlak ter plaatse van de gangzone niet te openen i.v.m. mogelijk geluidsoverlast.*
- Het plaatsen van bomen vanwege het feit dat de vele verhardingen in de hoek Herbenusstraat, Zakstraat en Brusselsestraat negatief ervaren worden omdat dit als een klankkast zou fungeren. We hebben gekozen voor een wintergroene boom met oppervlakkige wortelvorming gezien de plaatsing in de buurt van muren.*
- Het aanstellen van een professionele beheerder die kan acteren op klachten van de buurt. De beheerder is BorderEstate, nu ook al te contacteren mochten er problemen zijn met het bestaande studentenhuus Brusselsestraat 126.*



DATUM
17 april 2023

Op deze aanpassingen zijn geen formele reacties van omwonenden bij ons binnen gekomen. Zoals reeds vermeld is de aanvraag ingetrokken en zal een nieuwe aanvraag beoordeeld worden aan de hand van de wettelijke kaders (bestemmingsplan, bouwbesluit, welstand etc.)

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

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

en

Hubert Mackus
Wethouder Economie, Sport, Water, Natuur en Landschap

en

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

Bijlagen: 4

Schriftelijke vragen

Bijlage 1

The screenshot displays the Ruimtelijkeplannen.nl website interface. At the top left, the search bar is set to 'brusselsestraat 124,'. Below the search bar, there are filters for 'GEMEENTE (9)', 'PROVINCIE (43)', and 'RIJK (29)'. The main content area on the left lists 'BESTEMMINGSPANNEN' (Planning Documents) and 'STRUCTUURVISIES' (Structural Visions). The central map shows a grid of planning zones with a red location pin. On the right, a sidebar titled 'Gemeente Maastricht bestemmingsplan geconsolideerd (2014-08-27)' provides details for the selected location. The sidebar includes tabs for 'PLEKINFO', 'DOCUMENTEN', and 'KENMERKEN'. The 'KENMERKEN' tab is active, showing a list of 'Functieaanduiding' (Function Designation) and 'Bouwaanduiding' (Building Designation) items.

ADRES | **PLANNAAM OF -NUMMER**
brusselsestraat 124, X Q

GEMEENTE (9) | **PROVINCIE (43)** | **RIJK (29)**

BESTEMMINGSPANNEN

- G** **recreatiebestemmingsplan Short Stay**
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2016-01-05)
- G** **Centrum**
bestemmingsplan
geconsolideerd (2014-08-27)
- G** **Centrum**
bestemmingsplan

STRUCTUURVISIES

^ Verberg plannen

20 m

Gemeente Maastricht
bestemmingsplan
geconsolideerd (2014-08-27)

PLEKINFO | **DOCUMENTEN** | **KENMERKEN**

- Functieaanduiding**
specifieke vorm van waarde -
archeologische zone a
- Functieaanduiding**
specifieke vorm van waarde -
beschermd stadsgezicht
- Functieaanduiding**
specifieke vorm van waarde -
cultuurhistorisch attentiegebied
- Bouwaanduiding**
specifieke bouwaanduiding -
kenmerkend bouwwerk

[Gebiedsaanduiding](#)

BIJLAGE 2

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES
Brusselsestraat 124

PLANNAAM OF -NUMMER

GEMEENTE (9) PROVINCIE (43) RIJK (29)

BESTEMMINGSPANNEN

- Facetbestemmingsplan Woningplitsing en woningomzetting bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2019-05-28)
- Facetbestemmingsplan Parkeren bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2018-05-29)
- Facetbestemmingsplan Short Stay bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2016-01-05)
- Centrum bestemmingsplan geconsolideerd (2014-08-27)**
- Centrum bestemmingsplan deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2013-05-21)

STRUCTUURVISIES

- Omgevingsvisie Maastricht 2040 structuurvisie vastgesteld (2020-10-06)

Verberg plannen

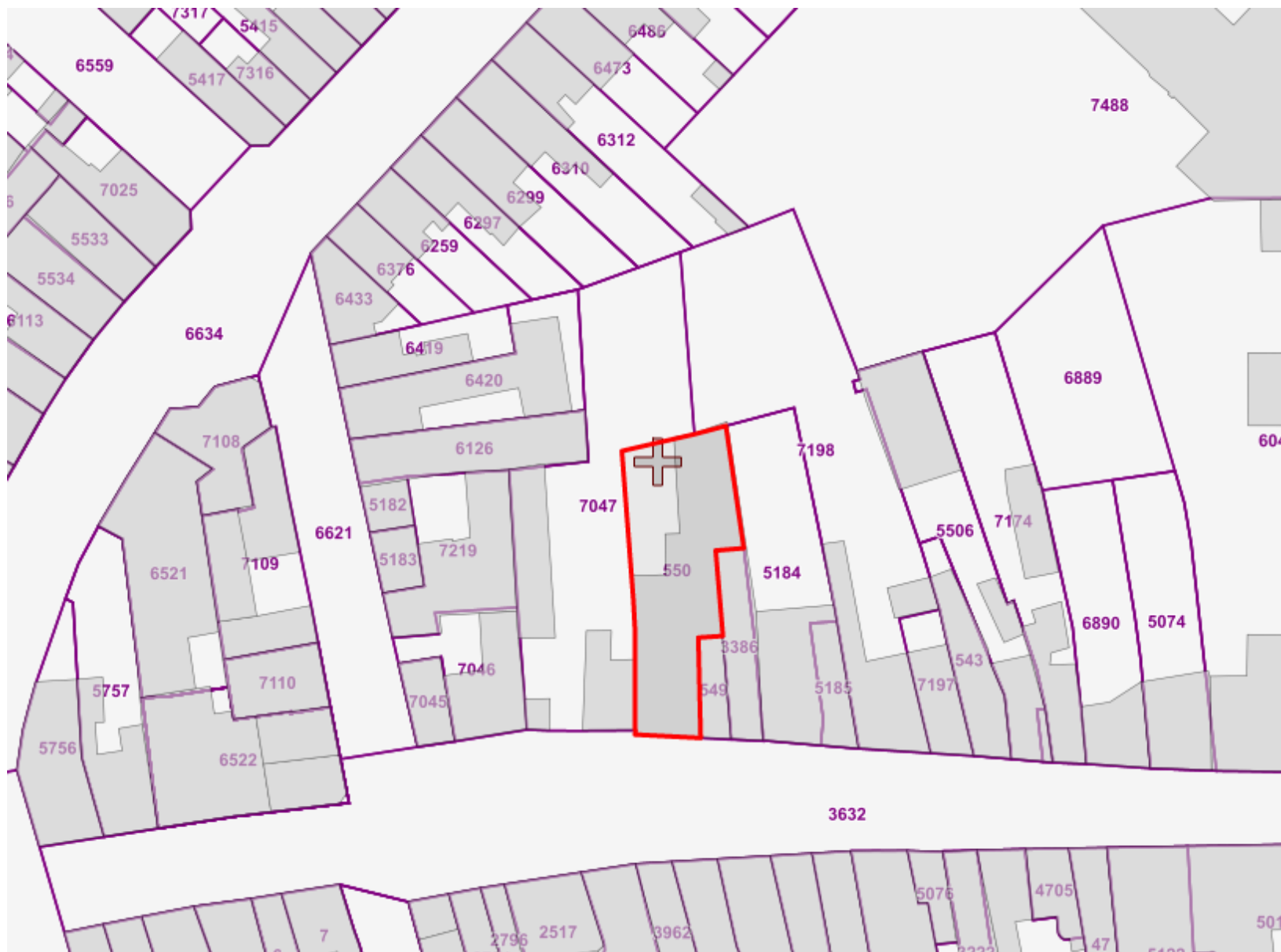
Centrum
Gemeente Maastricht
bestemmingsplan geconsolideerd (2014-08-27)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

175653.6, 317809.6

- Enkelbestemming**
Gemengd - 1
- Dubbelbestemming**
Waarde - Maastrichts Erfgoed
- Functieaanduiding**
specifieke vorm van waarde - archeologische zone a
- Functieaanduiding**
specifieke vorm van waarde - beschermd stadsgezicht
- Functieaanduiding**
specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied
- Bouwaanduiding**
specifieke bouwaanduiding - rijksmonument
- Gebiedsaanduiding**
overige zone - Horeca-overig Centrum (C)

BIJLAGE 2



Aan de bewoner(s), eigenaar en/of eigenaren

Meerssen, 6 maart 2023

Betreft: plannen ontwikkeling Brusselsestraat 124/126/128 te Maastricht

Beste heer/mevrouw,

Zoals u wellicht heeft vernomen via de openbare bekendmaking vergunningen van de gemeente Maastricht, zal er op de Brusselsestraat 124/126/128 een nieuw project worden gerealiseerd. Het gaat hierbij de renovatie van de panden en het terrein en de realisatie van wooneenheden voor studenten. Verbouwwerkzaamheden in uw buurt roepen wellicht vragen op of brengen zorgen met zich mee of wellicht heeft u bepaalde ideeën waar in dit stadium nog rekening mee kan worden gehouden.

Wij zijn TECTA en namens opdrachtgever verantwoordelijk voor het ontwerp, vergunningstraject en de bouwbegeleiding. Graag willen wij met u als directe omwonende in gesprek gaan om een goed verloop en ook een goede toekomst te kunnen waarborgen. Hiervoor willen wij u vragen om contact op te nemen met ons, voor het maken van een afspraak voor een persoonlijk gesprek op korte termijn.

Voor het maken van een afspraak kunt u ons mailen: info@tecta.nl of bellen op 043-3020100.

Met vriendelijke groet,

R. Arufe y Vankan
TECTA



Project: Brusselsestraat 124, 126 en 128

MEMO 2023_03_21: Planaanpassingen naar aanleiding van gesprekken met buurtbewoners.

Begin maart vingen we signalen op dat de buurt zienswijzen had ingediend bij de gemeente Maastricht en dat men via raadleden en wethouders druk uitoefent om, zelfs voordat er überhaupt een beslissing is genomen op de ingediende stukken, hun bezwaren kenbaar te maken.

Hierna hebben we besloten, in overleg met opdrachtgever, om een brief te maken om voor te stellen om op persoonlijk niveau met bewoners/eigenaren van de buurt in gesprek te gaan. Deze brief is op maandag 6 maart in de bus gedaan bij alle panden die rechtstreeks grenzen aan de percelen van het project.

In die week en de aansluitende week zijn met diverse bewoners die zich gemeld hadden gesprekken geweest, op 1op1 basis. Uit die gesprekken zijn de volgende planaanpassingen gekomen waar wij van denken dat het ten goede komt aan het project en het toekomstige gebruik hiervan.

In het kader van AVG hebben we geen van de ingediende zienswijzen mogen ontvangen van de gemeente Maastricht.

Ook in het kader van AVG maken we geen melding van namen en adressen van de gesproken betrokkenen.

Aanpassingen n.a.v. de gesprekken:

- 1 De binnentuin, patio en dakterrassen Brusselsestraat 124 en 126 niet meer toegankelijk maken voor bewoners. Contractueel aangeven dat deze gebieden niet gebruikt mogen worden. Geen te openen deuren vanuit kamer en/of algemene ruimtes.
- 2 Parkeerplaats terrein achter afsluiten d.m.v. poort en daardoor alleen toegankelijk voor huurders parkeerplaatsen. Contractueel aangeven dat deze gebieden niet gebruikt mogen worden.
- 3 Hekwerk plaatsen om fietsenstalling, zonder afdak. Buitenruimte duidelijk toewijzen voor gebruik als fietsenstalling, contractueel verplicht gebruiken alleen voor stallen fietsen.
- 4 Toegangspoort aan straatzijde, automatisch deel voor huurders autoparkeerplaatsen en looppoort voor bewoners/gebruikers fietsenstalling.
- 5 Camera bewaking van de terreinen met opslag zodat bij klachten de beheerder kan controleren wat er aan de hand was, en welke huurder hierop aangesproken dient te worden.
- 6 Plaatsing rolcontainers 2x bij fietsenstalling tbv afvalverwerking.
- 7 Kleinere ramen voorzijde Brusselsestraat 124 met dubbel glas en niet te openen ramen
- 8 Dakraam in oostelijk dakvlak ter plaatse van de gangzone niet te openen i.v.m. mogelijk geluidsoverlast.
- 9 Het plaatsen van bomen vanwege het feit dat de vele verhardingen in de hoek Herbenusstraat, Zakstraat en Brusselsestraat negatief ervaren worden omdat dit als een klankkast zou fungeren. We hebben gekozen voor een wintergroene boom met oppervlakkige wortelvorming gezien de plaatsing in de buurt van muren.
- 10 Het aanstellen van een professionele beheerder die kan acteren op klachten van de buurt. De beheerder is BorderEstate, nu ook al te contacteren mochten er problemen zijn met het bestaande studentenhuus Brusselsestraat 126.