



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Architectenbureau A.M. Gijselaers v.o.f.
t.a.v. De heer Albert Gijselaers
Lage Kanaaldijk 47
6212 AH MAASTRICHT

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

	DATUM 26 november 2024	BIJLAGEN
BEHANDELD DOOR G.E.H. Smeets	DOORKIESNUMMER 043 3505047	ONZE REFERENTIE Z2024-00007795
E-MAILADRES geert.smeets@maastricht.nl	FAXNUMMER 043 3504448	UW REFERENTIE
ONDERWERP: Aanpassen proj. op grond inhoudelijke aanpassingen		VERZONDEN:

Beste heer Gijselaers,

Op 27 augustus 2024 hebben wij uw aanvraag voor een Verkennen en begeleiden initiatief voor de locatie Mathijs Heugenstraat te Maastricht ontvangen. Uw aanvraag is geregistreerd onder referentienummer Z2024-00007795. De aanvraag gaat over het bouwen van 5 woningen en omvat de volgende activiteit(en):

- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit (Omgevingsplan)

Omgevingsplan

Voor de locatie waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, geldt het Omgevingsplan Maastricht voormalig bestemmingsplan 'Heer Scharn'. De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 6.2.1 a en c van het voormalig bestemmingsplan 'Heer Scharn' omdat

- er enkel hoofdgebouwen binnen het aangeduide bouwvlak gebouwd mogen worden, er is ter plaatse geen bouwvlak aangeduid
- Nieuwbouw niet is toegestaan

Waarom ontvangt u deze brief?

Zoals bij de behandeling van de externe omgevingstafel van 19 november uitgebreid besproken is moet het ingediende plan aangepast worden. Hierbeneden onder de 'conclusie' de concrete conclusie met de daaraan gekoppelde voorwaarden, daaronder per vakdiscipline de uitgeschreven overwegingen.

Bij het aanpassen van het ingediende plan onderstaande als leidraad hanteren.

PAGINA

1 van 7



DATUM

26 november 2024

Conclusie

Op basis van onderstaande stedenbouwkundige overweging kan geconcludeerd worden dat het gevraagde plan van 5 woningen in een gestapelde vorm niet gewenst is op onderhavige locatie omdat dit niet aansluit bij de karakteristiek van de woonstraat met grondgebonden woningen. Medewerking aan een afwijking van het omgevingsplan voor voorgestelde bouwplan is dan ook niet mogelijk.

Medewerking aan een afwijking van het omgevingsplan wordt in beginsel wél mogelijk geacht als de ontwikkeling zich aanpast aan de karakteristiek van de woonstraat en het plan wordt door ontwikkelt naar maximaal 3 grondgebonden woningen.

Randvoorwaarden voor verdere ontwikkeling

- De ontwikkeling heeft betrekking op maximaal 3 grondgebonden woningen (woningen met elk een eigen entree deur direct aan maaiveld);
- Maximaal 2 bouwlagen met kap;
- Voor elke woning een deugdelijke buitenruimte;
- Positionering van het nieuwe volume, zoals reeds voorgesteld is akkoord (voortuin, trottoir, parkeerstrook);
- Onderzoek de mogelijkheden om werken aan huis te optimaliseren;
- De ontwikkeling aan de Matthijs Heugenstraat mag het gebruik van de panden aan de Akersteenweg niet hinderen. Dat betekent dat bij verdere ontwikkelingen aangetoond moet worden hoe het laden- en lossen en de parkeerverplichtingen van de panden aan de Akersteenweg op eigen terrein wordt opgelost;
- Het parkeren ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling moet in beginsel op eigen terrein geschieden. Inclusief de onderzoeksvraag voor het creëren van groene buitenruimte met daarbij het parkeren op eigen terrein;
- Eisen betaalbaarheid, 2/3 betaalbaar. Op dit moment ligt in de regio de grens op het NHG-niveau (2024 NHG €435.000,-). In de toekomstige ontwikkeling moeten we bedacht zijn op eventuele wijzigingen in deze drempelwaarde;
- Omliggende bedrijfsbestemmingen en feitelijke aanwezige bedrijfsvoeringen mogen niet in hun rechten worden aangetast.

Overwegingen

Stedebouw

De Mathijs Heugenstraat is gelegen in de buurt Heer Onder de Kerk. Het kenmerkt zich als een smalle straat die loopt in de oost/west richting. De karakteristiek is die van een woonstraat met grondgebonden woningen met aan de noordelijke zijde een terug liggende rooilijn. Deze noordzijde kent geen continue bebouwing en veel van de kavels hier vormen een ruime achterom/ laad en losruimte voor de panden aan de Akersteenweg. Dit utilitaire gebruik van de 'achterom' resulteert in

PAGINA

2 van 7



DATUM

26 november 2024

een lage ruimtelijke kwaliteit en verlaagd de woonkwaliteit in de omgeving. Het afmaken van de noordwand met woningbouw zou dus de ruimtelijke kwaliteit en de woonkwaliteit in de omgeving ten goede kunnen komen. De vraag is ook in hoeverre de centrumvoorzieningen aan de beperkt toegankelijke ventweg van de Akersteenweg zulke grote expeditieterreinen nodig hebben.

In het verleden lagen er dan ook bestemmingsplannen die het afmaken van het bouwblok met woningbouw als uitgangspunt hebben. Het vigerende bestemmingsplan is tot stand gekomen middels een inventarisatie van het toenmalige gebruik en verruimd tot Centrumfunctie voor het gehele blok (in plaats van alleen aan de Akersteenweg. Dat legaliseerde dus de toenmalige toestand die voortkwam uit de historisch gegroeide situatie: de woningbouw aan de zuidzijde (Heer onder de Kerk is immers hoofdzakelijk na-oorlogs terwijl de Akersteenweg al werd gerealiseerd in de periode 1823-1828. Als 'steenweg' was het oorspronkelijk niet meer dan een lint zonder achterliggende bebouwing). In de huidige situatie is de Akersteenweg echter geheel ingesloten door bebouwing van het gegroeide Heer.

Wonen past rechtstreeks in de bestemming Centrumdoeleinden, de bouwregels staan echter nieuwbouw niet toe. Stedebouwkundig is het echter goed voorstelbaar dat hier de Mathijs Heugenstraat als woonstraat wordt versterkt zonder dat dat de centrumvoorzieningen aan de Akersteenweg onmogelijk maakt. Wel is het wenselijk om daarbij de parkeerdruk laag te houden en aansluiting te zoeken bij de woningtypologie in de omgeving. Dat past beter bij het straatbeeld en de woonfunctie en er is ook een behoefte aan grondgebonden koopwoningen (met name in het betaalbare segment). De op de tekening aangegeven perceelsgrenzen zijn (nog) geen kadastrale grenzen.

Stedebouw gaat daarom akkoord met woningbouw maar gezien de breedte van de gezamenlijke kavels (14 meter) wel onder de volgende voorwaarde:

- Grondgebonden woningen (woningen met elk een eigen entree deur direct aan maaiveld);
- Maximaal 2 bouwlagen met kap;
- Niet meer dan 3 woningen: onderzoek de mogelijkheid om werken aan huis te optimaliseren
- Voor elke woning een deugdelijke buitenruimte
- Positionering van het nieuwe volume, zoals reeds voorgesteld is akkoord (voortuin, trottoir, parkeerstrook);
- Samen met verkeer onderzoeken of parkeren gewoon op straat kan plaats vinden: liever voor- en achtertuinen dan verharde terreinen.

Economie

Geen weigeringsgrond, wel voorwaarden.

Geen bezwaar tegen een invulling met wonen aan de zijde van de Mathijs Heugenstraat. De ruime langgerekte kavels bieden voldoende ruimte om bij een woning aan de Mathijs Heugenstraat werk/bedrijfsruimte voor de bewoners te realiseren voor bijvoorbeeld consument verzorgende en/of ambachtelijke activiteiten.

PAGINA

3 van 7



DATUM

26 november 2024

Voorwaarde:

Aan de Akersteenweg liggen panden met op de begane grond een centrumfunctie die nu aan de achterzijde rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de Mathijs Heugenstraat. Voorwaarde is dat met deze invulling de centrumfunctie aan de voorzijde aan de Akersteenweg niet wordt gehinderd in het uitvoeren van zijn activiteiten. Dit betekent dat in overleg met de gebruikers en eigenaren van de centrumfunctie aangetoond moet worden op welke wijze bijvoorbeeld het laden en lossen en het huidige parkeren opgelost wordt (wel of niet via de Akersteenweg of met 'onderdoorgang' via de Mathijs Heugenstraat).

Beleid: Omgevingsvisie Maastricht 2040

Wonen

Door Stedenbouw worden randvoorwaarden gesteld welke een ontwikkelmogelijkheid biedt van 3 grondgebonden woningen. Bij de ontwikkeling naar 3 grondgebonden woningen kan het volgende gesteld worden vanuit team Wonen.

Behoefte aan grondgebonden woningen in de betaalbare sector is groot. Daarbij is er ook nog een grote behoefte aan nultredenwoningen geschikt voor ouderen. De locatie in de nabijheid van voorzieningen is daar zeer geschikt voor.

Qua betaalbaarheid kunnen ze zich richten op 2/3 betaalbaar. In de regio ligt de grens op het NHG-niveau (2024 NHG €435.000,-) Maar in een ongunstiger geval gaat de wet regie op de volkshuisvesting in werking (2025) en die zal sturen op € 390.000,-.

Nultredenwoningen

Een uitzondering bovenstaande betaalbaarheidseisen is van toepassing als er nultredenwoningen worden gebouwd. Het regionaal behoefteonderzoek geeft aan dat we nog een behoefte hebben in levensloopbestendige nultreden woningen, in alle prijscategorieën.

Mix van nultredenwoning en reguliere doelgroep

Er kan ook gedacht worden aan een levensloopbestendige woning met alle functies op de begane grond (nultreden) waarbij op de verdieping nog extra kamers zoals een 2e slaapkamer, berging of hobbyruimte kunnen worden gerealiseerd. Zo zijn de woningen flexibeler inzetbaar bij verschillende doelgroepen (ouderen, starters, gezinnen).

Er kan ook nog gedacht worden aan 2 betaalbare woningen en 1 duurdere nultreden woning. Ook bij 3 woningen is het mogelijk om te differentiëren in doelgroep door prijs en plattegrond.

Verkeer/parkeren

Het principeverzoek heeft betrekking op het bouwen van woningen

PAGINA

4 van 7

**A. Advies**

Vanuit Mobiliteit kan medewerking worden verleend aan dit initiatiefplan, mits er voldoende aandacht is voor onderstaande punten.

B. Motivatie

Het plan moet verder worden uitgewerkt voor de vergunningsaanvraag.

Voor de (door)ontwikkeling gelden de volgende aandachtspunten:

- De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het bieden van een goede en toekomstbestendige parkeeroplossing voor auto's en fietsen.
- Het aanleveren van een parkeerbalans voor zowel auto- als fietsparkeren volgens het toepassingskader.
- o De parkeerberekening verloopt altijd volgens van het vastgesteld stappenplan. Zie hoofdstuk 6.3 van de nota.
- o De keuzes gemaakt in de berekening worden gemotiveerd.
- Het initiatiefplan bevindt zich in zone 3 (parkwijken). Per zone verschilt het autobezit- en gebruik en kan de parkeernorm (per functie) verschillen. Voor fietsparkeren geldt geen onderscheid in zones.
- Voor de berekening van de nieuwe autoparkeerbehoefte moet uitgegaan worden van de functie(s) woning, tussen 30 en 60 m². Het eventueel afwijken van deze norm(en) moet worden gemotiveerd.
- Voor de berekening van de fietsparkeerbehoefte van de ontwikkeling moet uitgegaan worden van de functie(s) appartement. Het eventueel afwijken van deze norm(en) moet worden gemotiveerd.
- o Aanvullend moet rekening worden gehouden met de afzonderlijke bezoekersnorm van 0,5 per woning die geldt voor woonfunctie(s).
- Het uitgangspunt is dat het auto- en fietsparkeren volledig op eigen terrein wordt opgelost. Op eigen terrein zijn 5 parkeerplaatsen aangegeven. Er zijn momenteel twijfels of de indeling van het terrein voldoende manoeuvreerruimte biedt voor het autoparkeren. Voor fietsparkeren kan (deels) gebruik worden gemaakt van de aanwezige bergingen (mits deze voldoen) en/of een deel van het parkeerterrein.
- Voor aan te leggen auto- en fietsparkeerplaatsen gelden kwaliteitseisen. Deze moeten een integraal onderdeel zijn van het ontwerp. Dit betekent onder andere dat tenminste de autoparkeervakken en –weg en fietsparkeervakken voorzien moeten worden van afmetingen.
 - o De kwaliteitseisen voor autoparkeren zijn opgenomen in hoofdstuk 3.1.4.
 - o De eisen voor fietsparkeren zijn opgenomen in bijlage 7.
- Voor autoparkeerplaatsen op eigen terrein kan het berekeningsaantal afwijken van de werkelijke parkeercapaciteit (zie bijlage 5).
- De auto- en fietsparkeervoorziening moeten toegankelijk te zijn voor bewoners en bezoekers. Initiatiefnemer moet o.a. inzichtelijk maken hoe de toegang (voor de verschillende gebruikers) is geregeld.



DATUM

26 november 2024

- Geadviseerd wordt om de autoparkeervakken voor te bereiden op of te voorzien van oplaadpunten.
- Voor fietsparkeerplaatsen geldt dat er oplaadmogelijkheden moeten worden geboden voor het opladen van elektrische tweewielers. Voor de overige eisen wordt verwezen naar de eerdergenoemde bijlage.
- In geval van het oplossen van de autoparkeereis op eigen of private terrein volgt dat adressen horende bij de ontwikkeling een GROEP-status krijgen. Bewoners of ondernemers van deze adressen kunnen geen aanspraak maken op een parkeervergunning voor het parkeren in de openbare ruimte.

C. Beleids- en beoordelingskader

Het plan wordt getoetst aan het facetbestemmingsplan Parkeren. Het facetbestemmingsplan Parkeren verwijst naar de meest recente versie van de Nota parkeernormen gemeente Maastricht. Deze is gepubliceerd in het Gemeenteblad en is te vinden op officielebekendmakingen.nl.

Verstoring

Met het inpassen van nieuwe woonfuncties mogen omliggende bedrijfsbestemmingen en feitelijke aanwezige bedrijfsvoeringen niet in hun rechten worden aangetast. Door middel van nader onderzoek moet dit onderzocht en aangetoond worden

Welstand

Omdat het plan op planologische gronden aangepast moet worden is er nog geen welstandadvies ingewonnen.

Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)

Omdat het plan op planologische gronden aangepast moet worden is er nog geen technische Bbl toets uitgevoerd.

Wel alvast aandacht voor het onderstaande:

- In het aangeleverde ontwerp is er geen lift voorzien in het aangepaste plan rekening hiermee houden. Het Bbl schrijft in hoofdstuk 4 voor dat woongebouwen met een vloer hoger dan 3,00 meter een opstelplaats voor een lift moeten hebben. Dit heeft gevolgen voor de ontwikkeling en het woonoppervlakte.

Hoe nu verder?

Wij vragen u de aanvraag aan te passen zodat deze wel voldoet. Stuur ons de aangepaste stukken of documenten binnen 28 dagen na de datum van deze brief. Als wij de gegevens niet op tijd ontvangen, dan gaan wij ervan uit dat u geen aangepaste aanvraag wilt indienen. Wij beëindigen dan deze aanvraag.

Meer informatie

PAGINA

6 van 7



DATUM

26 november 2024

Heeft u vragen over deze brief? Mail of bel dan de heer G.E.H. Smeets, e-mail geert.smeets@maastricht.nl of telefoonnummer 043 3505047

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

G.E.H. Smeets
Vergunner Gebouwde Omgeving

Deze brief is digitaal aangemaakt.

PAGINA

7 van 7