

Informatiebijeenkomst Herontwikkeling KPN centrale aan de Achter de Oude Minderbroeders te Maastricht.

Datum : 04 december 2021

Referentie :

Onderwerp : Toelichting

Status : CONCEPT

Inleiding

Informatiebijeenkomst Herontwikkeling KPN centrale aan de Achter de Oude Minderbroeders te Maastricht (hierna; KPN-complex). In totaal hebben 36 omwonenden zich aangemeld voor deze bijeenkomst. Van deze 36 omwonenden hebben twee omwonenden aangegeven de sessie digitaal bij te willen wonen. Deze omwonenden hebben een Teams link ontvangen voor de tweede sessie.

Sessie 1 van 9:30 tot 11:00 uur ca. 15 aanwezigen

Sessie 2 van 11:30 tot 13:00 uur ca. 12 aanwezigen.

Presentatie gegeven door:

Alexander Smeets, directeur / architect bij CB5

Bob Bergmans, projectontwikkelaar bij Capricorn Capital Group b.v. (CCG)

Presentatie is digitaal beschikbaar via: www.capricorncapital.nl/jeker-project-maastricht

Toelichting

Aan de hand van een presentatie en aanwezige maquette geven Alexander en Bob de ambitie voor het KPN-complex weer in ca. 30 minuten. Aansluitend hebben alle aanwezigen gelegenheid om vragen te stellen en / of nadere toelichting te vragen. Hiervan is ruimschoots gebruik gemaakt.

Met elkaar is afgesproken dat benoemde punten worden opgenomen in dit verslag. Derhalve bijgaand een weergave van de meest relevante opmerkingen, vragen en suggesties.

Redactie van het concept verslag

Tijdens de presentaties heeft Bob aan de aanwezige leden (Marijke van Lierop en Wouter Mulder) van het Bewoners Jeker Kwartier (BJK) aangeboden om te reageren op het concept verslag. Deze reactie is op 10 december ontvangen en integraal als BIJLAGE aan dit verslag toegevoegd.

Opmerkingen vragen en suggesties

Belangrijkste aandachtspunt is de omvang en beoogde doelgroep in het plan. Er worden ca. 100 zelfstandige appartementen gerealiseerd voor starters en de jonge professional op de woningmarkt. De aanwezigen hebben daar de volgende zorgen bij:

- Te intensieve programmering.
- Verkeers aantrekkende werking voor de omgeving.
- Overlast van bewoners en bezoekers in de vorm van (in willekeurige volgorde):
 - geluid (feestjes);
 - het parkeren in de buurt waar de parkeerdruk al te hoog is;
 - veel verhuisbewegingen die tot opstoppingen zullen leiden;

- fietsen van bezoekers en bewoners die op straat worden geparkeerd;
- akoestiek van het binnen cour;
- vuilnis, is juist aangeboden;
- inkijk vanuit de appartementen.
- Ondanks de beoogde doelgroep starters en de jonge professional is de verwachting vanuit de buurt dat ook studenten zullen gaan huren. Is dit te reguleren?
- Een betere differentiatie binnen de omvang van de appartementen geeft ook een ander bewonersprofiel. CCG geeft aan nogmaals kritisch te kijken naar de differentiatie maar waarschuwt ook nadrukkelijk dat ze hier maar zeer beperkt mogelijkheden ziet.
- Het beheer en exploitatie van het complex is een zeer belangrijk aspect voor het functioneren. Advies is om hier ook een goed beheersplan op te stellen als onderdeel van het plan.
- Voor de bewoners heeft het gebouw 4 entrees inclusief entree via de fietskelder. Is het mogelijk om de bewoners te reguleren over deze entrees?
- Overlast tijdens de sloop en realisatie. Goede communicatie is hierbij van belang.
- Kunnen toekomstige bewoners een parkeervergunning krijgen?

Tot slot

Wij danken de bewoners voor de aanwezigheid en de input. Omstreeks begin februari zijn wij voornemens een tweede informatiebijeenkomst te organiseren. Hierover wordt u later geïnformeerd.

EINDE VERSLAG

BIJLAGE: Reactie van Marijke van Lierop en Wouter Muller.

Dank voor het snelle concept verslag en de link naar de uitgebreide presentatie van Capricorn.

Algemeen

- In het verslag missen wij de overheersend afwijzende reacties van de aanwezigen tegen het woningbouwprogramma respectievelijk de concentratie van kleine mini/micro appartementen. Men was faliekant tegen zo'n eenzijdig programma en het zeer hoge aantal (ca 100) kleine woonunits. Appartement units die in de praktijk bewoond zullen worden door veelal tijdelijke bewoners waaronder shortstayers, studenten, starters en doorstromers. Er is letterlijk gezegd dat je dan de bewoners 'tegenover' je zult vinden. Anders gezegd: dan gaat men tegenliggen, bezwaren indienen en zal men (naar inschatting) doorgaan met procederen zolang men kan.

Het verslag

Opmerkingen programmering.

- Bewoning werd prima bevonden, maar het programma met uitsluitend kleine appartementen wijst men af. Men was faliekant tegen het huidige eenzijdig programma en het zeer hoge aantal (ca 100) kleine appartementen. Units die in de praktijk bewoond zullen worden door veelal tijdelijke bewoners als shortstayers, studenten, starters en doorstromers.
- Die hoge (over) concentratie met uitsluitende kleinere woonunits zal leiden tot een extra druk en aantasting van de omliggende buurt. De bewoning overstijgt de draagkracht van de buurt en verstoort de woon- en leefsituatie en de sociale consistentie. Een vlottende bewoning draagt doorgaans niet bij aan 'duurzaamheid en sociale cohesie' van een buurt.
- Verzocht werd het programma aan te passen aan de omgeving, te mengen met grotere woningen en daarmee af te stemmen op de aard en behoefte van de omliggende buurt. Grotere woningen waarvoor hier ook duidelijk interesse en belangstelling bestaat: zowel in de koop als de huursector en mogelijk ook als doorstroming vanuit de buurt.
- Capricorn gaf aan nader te onderzoeken of het plan daarop aangepast zou kunnen worden.

Andere opmerkingen/ vragen.

- Welke extra bijdrage kan het plan bieden aan de omgeving zoals wandelroutes, openlegging binnenterreinen en monumentale omgeving.
- Men heeft zorg over de realisatie van het plan in dit dicht bebouwde stadsdeel, met een problematische verkeerssituatie en moeizame ontsluiting voor af en aanvoer. Wat betekent dat voor de omgeving en hoe wordt dat opgelost.
- Het grote aantal woningen geeft een extra druk op het beperkte aantal parkeerlocaties in de omgeving aangezien het plan daar niet zelf in voorziet en er ook geen gemeentelijke verplichting daartoe bestaat. Hoe denk men die druk op de omgeving op te lossen.

Overige vragen tav het plan:

- Bestaat er al duidelijkheid over de realisatie van het plan: qua beleggers, exploitant/eigenaar.
- In welke prijsklasse en sector liggen de appartementen: Huur/Koop en Prijsklasse.

Wij verzoeken u deze reactie te verwerken in het verslag

Met vriendelijke groet, Marijke van Lierop en Wouter Mulder

Reactie van Wouter Mulder & Marijke van Lierop op het verslag bijeenkomst KPN-gebouw d.d. 04/12/21