Vragen en Antwoorden | De Botermijn | Februari - Oktober 2021

Hieronder vindt u de meest gestelde vragen, afkomstig uit verschillende momenten van het participatie- en communicatietraject rondom de Botermijn. Dit traject liep vanaf februari 2021 tot oktober 2021. De vragen zijn gethematiseerd en in lijn met de opstelling van de marktkramen bij de participatie- en informatiemarkten in mei en september. Onderaan dit document vindt u de onderwerpen die tijdens de vervolgsessies met bewoners in juni en juli zijn behandeld.

1. Historie

Wat houdt het cultuurhistorische onderzoek in?

Wij hebben een onafhankelijk cultuurhistorisch onderzoek laten uitvoeren door 'ANNO Bouwhistorie'. Het onderzoek geeft inzicht in de cultuurhistorie, bouwgeschiedenis, stedenbouwkundig en architectonische kwaliteiten, met als doel om de waardevolle elementen en patronen te inventariseren en te waarderen. Het onderzoek draagt bij aan het formuleren van de toekomstvisie van het plangebied en het restaureren en transformeren van de monumentale gebouwen.

Welke gebouwen worden opgeknapt?

De goederenloods, de zuiveldistributieloods en het reservoirgebouw zijn monumentaal erfgoed en worden opgeknapt met veel aandacht voor de cultuurhistorische elementen. De bouwkundige status van het casco van deze monumenten is geïnventariseerd en vertaald naar een gebrekenplan met restauratieplan. Uit de inventarisatie is gebleken dat het onderhoud aan de panden achterstallig is, maar geen grote bouwkundige en constructieve gebreken kent. Het casco van het monumentaal erfgoed op de Botermijn, wordt met veel aandacht voor de cultuurhistorische elementen hersteld. Wij achten slechts minimale ingrepen noodzakelijk; hieronder verstaan wij onder andere het herstellen van scheurvorming, het goed leggen van de dakpannen en het uitvoeren van schilderwerk.

Welke gebouwen worden gesloopt?

Het voormalig kantoor van Woonpunt zal binnen de herontwikkeling van de Botermijn worden gesloopt. Het kantoorgebouw met kleine loods/garage heeft geen cultuur-/historische waarde.

2. Wonen & beleid gemeente Maastricht

Voor welke doelgroepen worden er woningen gebouwd en waarom voor deze doelgroepen?

We willen ongeveer 240 woningen bouwen. Een deel daarvan wordt huurwoningen, bestemd voor studenten en starters. Hierbij wordt aangesloten op het huidige woonbeleid van de gemeente Maastricht vastgesteld door de raad. Hierin is gesignaleerd dat er een groot tekort is aan woningen voor deze doelgroepen in de hele stad. Daarbij werd tijdens de markt door de gemeente aangegeven dat onder het begrip 'starters' diverse leeftijdsgroepen kunnen vallen. Ook ouderen kunnen dus in aanmerking komen voor een woning. Belangrijk is dat de woningen betaalbaar zijn.

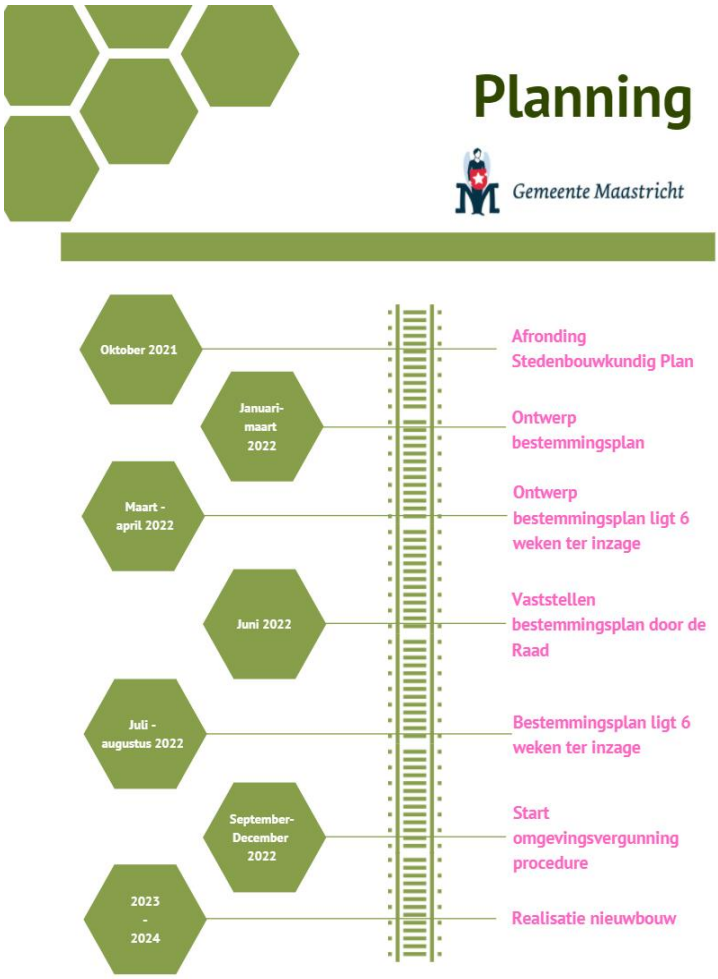
Zijn deze woningen ook toegankelijk voor ouderen?

De woningen voor starters zijn groter dan de woningen voor studenten en beschikken dan ook bijvoorbeeld over een grotere badkamer. Daarbij bouwen wij duurzaam en voor de lange termijn: mocht er in de toekomst vanuit gemeentelijk beleid gestuurd worden op meer woningen voor ouderen en hulpbehoevenden, dan moeten de woningen ook geschikt zijn voor ouderen. De levensloopbestendigheid van woningen in dit gebied is dus van belang in deze ontwikkeling.

Kunnen huidige bewoners doorstromen?

Tijdens de participatie- en informatiemarkt in mei kregen we de vraag of huidige bewoners in Sint Maartenspoort en mogelijk familieleden voorrang kunnen krijgen op een huurwoning in de Botermijn. Wij vinden dit een goed idee, om op deze manier ook bij te kunnen dragen aan doorstroming binnen de wijk. Dit idee krijgt daarom (naast andere nog verder uit te diepen ideeën) een plek in het stedenbouwkundig plan.

Aan wat voor voorzieningen wordt gedacht en worden er ook voorzieningen gebouwd die toegankelijk zijn voor ouderen?
De vervolgparticipatiesessies in juni en juli maakten de wensen van betrokken buurtbewoners met betrekking tot voorzieningen inzichtelijk. Zo werd een ontmoetingsplek voor omwonenden genoemd. Ook een kleine lokale brouwerij (als dag-horeca) werd aangehaald. Dit maakt dat deze beoogde gemeenschappelijke voorzieningen in de conceptversie van het Stedenbouwkundig Plan zijn opgenomen. Ons uitgangspunt hierbij is om inclusief te bouwen, dat wil zeggen dat dat deze voorzieningen toegankelijk moeten kunnen zijn voor alle leeftijds- en doelgroepen. Ook voor mindervalide bezoekers moet het dus toegankelijk zijn. Dit sluit aan op het beleid om de stad inclusief te maken voor iedereen.

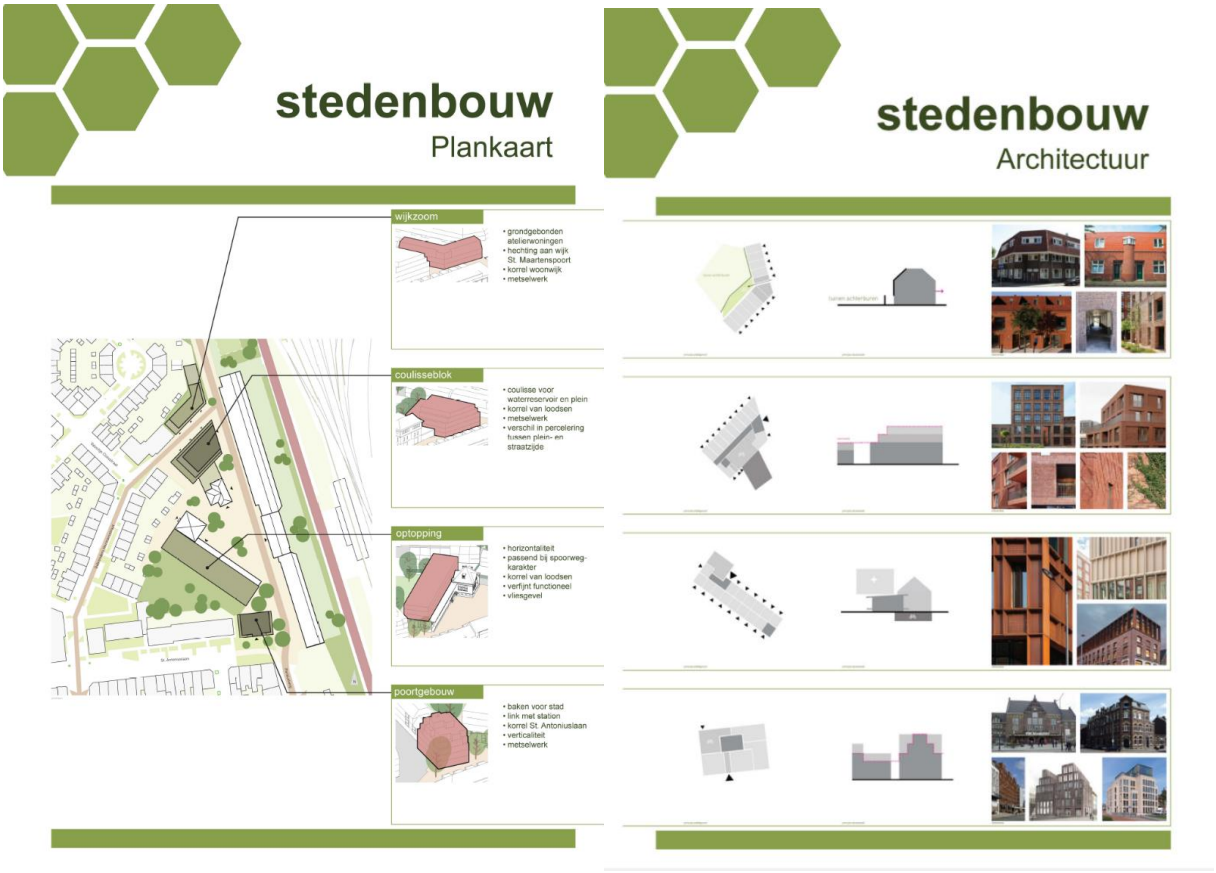


Hoe ziet jullie planning eruit?
Hiernaast vindt u een globaal overzicht van de planning. Deze planning is indicatief; in het proces kunnen vertragingen of versnellingen ontstaan afhankelijk van de besluitvorming van betrokkenen en de zienswijzen die ingediend worden. Daarbij vindt u in deze planning de formele momenten waarop u uw zienswijze kunt indienen, bij de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan in maart 2022 en de tervisielegging van het definitieve bestemmingsplan in juni 2022. Na vaststelling van het bestemmingsplan zullen de benodigde vergunningen worden aangevraagd.

Wat gaat er met bestaande partijen in het gebied gebeuren?
Uiteraard hebben wij contact met de huidige belanghebbende partijen in het gebied om te onderzoeken of en hoe het mogelijk is om deze te herbestemmen in de toekomstige Botermijn. Op het moment dat we hier samen vervolgstappen in zetten dan zullen we u hier tijdig via onze website en actuele e-mail updates over informeren.

3. Stedenbouw

Wat is de opbouw van het stedenbouwkundig plan?
In het huidige concept Stedenbouwkundig Plan zoomen wij in op de thema's die tijdens de markt werden uitgelicht: de historische context, de beleidskaders en planning, de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van de openbare ruimte en groen (incl. parkeren en mobiliteit). De buurtparticipatie van de afgelopen maanden vormden samen met onderzoeken (zoals geluidsonderzoek, onderzoek naar externe veiligheid en bomenonderzoek) de basis voor de thematische invulling van dit plan.



Waar worden woningen bijgebouwd en in welk volume?

In het conceptplan is opgesteld dat er op vier plekken in het gebied ongeveer 240 woningen bij komen, waarbij de bouwlagen variëren van drie tot vijf lagen. De bovenstaande afbeelding links geeft hier inzicht in: een *coulissegebouw* op de plek waar nu het voormalige WoonPunt kantoor staat, een aantal grondgebonden woningen in de *wijkzoom* naast dit *coulissegebouw*, studentenwoningen in de *optopping* boven het zuiveldistributiegebouw en een *poortgebouw* aan de St Antoniuslaan bij de entree van het gebied.

De positionering van de nieuwe gebouwen is zo gekozen dat de stedelijke ruimten, de open plekken en straten worden versterkt. De straatwand van de St. Antoniuslaan wordt aangevuld door middel van het *poortgebouw*. Door de sloop en nieuwbouw van het huidige Woonpunt-gebouw wordt de Gebroeders Hermansstraat voortgezet. Het centrale plein zal met de *optopping* en het *coulissegebouw* een geborgen en gezellig karakter krijgen.

Wie zijn de initiatiefnemers?

Ontwikkelaar MOOI Ontwikkelt neemt samen met investeerders Monitor Capital Partners en MAES Vastgoed het initiatief voor deze ontwikkeling.

Hoe gaat het eruit zien?

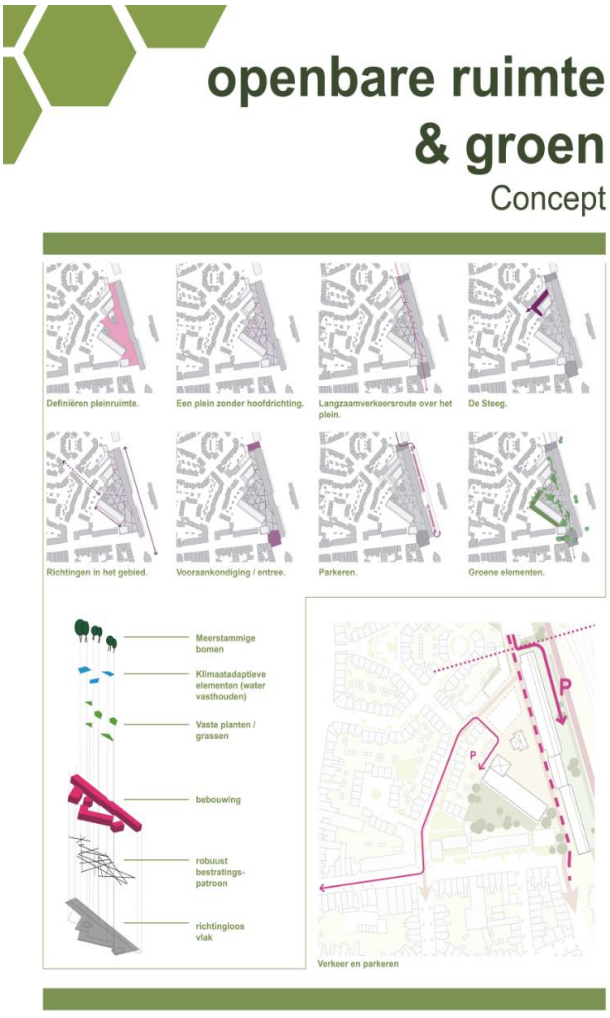
De afbeelding rechtsboven geeft referentiebeelden weer die richtinggevend zijn voor de te ontwikkelen gebouwen. Werkende vanuit het uitgangspunt dat wij het verleden van de Botermijn een nieuwe toekomst willen geven, willen aansluiten op kenmerken van de karakteristieke monumenten. Zo hebben deze monumenten samenhang door de gebruikte baksteen. Wij willen graag dat de nieuwe gebouwen hierop aansluiten. De nieuwbouw zal daarom worden uitgevoerd in metselwerk. Daarbij is het ontwerp van het *poortgebouw* stedelijk, om aan te sluiten op de stadse bebouwing van de St. Antoniuslaan. De *optopping* boven de distributieloods zal in een lichter materiaal worden uitgevoerd en refereert aan het spoorweg verleden van de botermijn. De kleur zal worden

afgestemd op de overige gebouwen. De *wijkzoom* willen wij graag laten aansluiten bij de stijl van de wijk het ‘rode dorp’ en het *coulissegebouw* krijgt een industrieel karakter dat recht doet aan het DNA van de Botermijn.

Openbare ruimte, groen, mobiliteit en parkeren

Waar kunnen bewoners auto’s en fietsen kwijt in de toekomst?

Het parkeren van auto’s en het stallen van fietsen zijn belangrijke aandachtspunten bij de planontwikkeling van Botermijn. Wij gaan nieuw gegenereerde parkeerdruk niet afwentelen op de wijk maar oplossen op eigen terrein. Parkeren wordt dus niet ontsloten via de woonwijk. In onze visie worden auto’s geparkeerd op het terrein van de Botermijn achter de goederenloods en tegen het spoor aan. Deze parkeerplaatsen zijn voor bewoners en gebruikers bereikbaar vanuit het parkeerterrein aan de Noordzijde van het plangebied. Het openen van de Botermijn naar Sint Maartenspoort zal enkel voor langzaam verkeer gerealiseerd worden en zeker niet voor (sluip-)verkeer. Fietsen van de bewoners worden gestald in de bestaande en/of nieuwe gebouwen. Voor bezoekers komen er fietsparkeerplekken op het plein. Het plangebied krijgt een community manager die toeziet op het beheer van gebouwen.



Wat zijn jullie ideeën over de verkeersontsluiting en parkeren?

Als initiatiefnemers spannen wij ons met de gemeente in voor verkeersontsluiting via de Noordzijde (aan de kant van de Mediamarkt). Dit is ook ons streven voor het bouwverkeer. Ons primaire uitgangspunt is dat de ontwikkeling niet mag leiden tot een hogere parkeerdruk in de wijk en wij parkeren dus op eigen terrein gaan oplossen. Dit moet niet leiden tot sluipverkeer in de wijk. De doelgroepen en voorzieningen hebben een lage parkeerbehoefte en autobezit wordt ontmoedigd. Gebruik van OV en deelmobiliteit is onderdeel van het stedenbouwkundig plan.

Wat gebeurt er met het bestaande groen?

Wij doen er alles aan om zo veel mogelijk groen in tact te houden en daarbovenop meer groen toe te voegen. Ook in andere projecten die wij uitvoeren gaan wij altijd op een zorgvuldige manier om met bestaand groen: alleen als het echt nodig is (bv. wegens de herindeling van een gebied of andere aanleg van openbare ruimte) verplaatsen of verwijderen wij groen, om er vervolgens samen met betrokkenen een passende alternatieve locatie in de buurt voor te zoeken. Van belang daarbij is wel dat het reeds aanwezige groen in het gebied gezond en levensvatbaar is.

Waar wordt wat voor soort groen gerealiseerd?

Tijdens de participatie- en informatiemarkt in mei en bij de vervolgsessies in juni en juli zijn door buurtbewoners verschillende ideeën geopperd die een plek hebben gekregen in de huidige versie van het Stedenbouwkundig Plan. Een aantal van die ideeën is de toevoeging van gevelgroen, klimaatadaptieve maatregelen, groene routes en toevoeging van meerdere meerstammige bomen. In de komende maanden werken we deze elementen verder uit tot in de definitieve versie van het Stedenbouwkundig Plan.

Wat is de status van de bestaande bomen in het gebied?

In de afgelopen maanden is er een bomenonderzoek verricht door Algemene Bomendienst Limburg B.V.. Dit onderzoek geeft inzicht in de gezondheid en levensvatbaarheid van de bomen. Uit dit onderzoek blijkt dat alle zes de onderzochte Aesculus hippocastanum (witte paardenkastanje) de kastanjebloedingsziekte hebben. De bomen verkeren in fase 1 en fase 2 van de kastanjebloedingsziekte. Kastanjebloedingsziekte is een terminale ziekte en kenmerkt zich door bloedingen op de stam en op de gesteltakken. Na verloop van tijd sterven grote delen van het weefsel in de stam af en dat leidt tot verdroging van takken die hiermee in verbinding staan. Deze takken groeien langzamer, hebben kleinere bladeren, vertonen vroeger bladverlies en sterven uiteindelijk. Deze resultaten van dit bomenonderzoek verwerken wij in het Stedenbouwkundig Plan, waarbij leidend is dat indien bomen weggehaald moeten worden, wij er (al dan niet elders in het gebied) gezonde en levensvatbare bomen voor in de plaats terugbrengen.

Hoe gaat de openbare ruimte in het gebied eruit zien?

De openbare ruimte in het gebied willen wij ontwikkelen tot levendige plek. Wij kijken hierbij naar verschillende plekken in het gebied: naar de Boterpoort, Sint Maartenshof, het Boterplein, de Steeg en het Spoorpark. In de onderstaande afbeelding ziet u de *look* en *feel* die we voor ogen hebben om het verleden van de Botermijn een nieuwe toekomst te geven. Dit is een schets van het Boterplein: een levendig, verkeersarm plein waar mensen elkaar ontmoeten, kinderen kunnen spelen en bezoekers kunnen genieten van de kenmerkende historische architectuur om zich heen.

Vervolg: updates via website & e-mail

Heeft u aanvullende vragen of opmerkingen? Schroom niet om contact op te nemen via info@debotermijn.nl of 030 293 4399.