



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de realisering van 11 huurappartementen aan de Jodenstraat 7. De afwijking van het bestemmingsplan heeft betrekking op het afwijken van het geldende bestemmingsplan 'Centrum'. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Centrum'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan nieuwe woningen te realiseren op de begane grond. Het is verder niet toegestaan het hoofdgebouw uit te breiden anders dan in de vorm van aan-, uit- en bijgebouwen.

De afwijking van het bestemmingsplan valt niet binnen de categorieën van gevallen die de gemeenteraad heeft aangewezen waarvoor geen Verklaring van geen bedenkingen is vereist. Als er geen zienswijzen worden ontvangen op de ontwerp-omgevingsvergunning, is er geen definitieve verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad meer nodig. Gezien het feit dat er sprake is van uitzonderingen op de ex nunc toetsing, wordt in dit geval qua beleid "ex tunc" getoetst¹.

Beslispunten

1. besluiten dat de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten van het project, niet zodanig van invloed op het milieu zijn, dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.
2. Akkoord te gaan met de ruimtelijke onderbouwing en de raad voor te stellen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de realisatie van 11 appartementen aan de Jodenstraat 7.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 14 november 2022:

Conform.

¹ Normaliter dient bij de beoordeling van de aanvraag nieuw beleid te worden meegenomen bij de beoordeling (ex nunc toetsing). Op grond van jurisprudentie kunnen er echter goede redenen zijn om daarvan af te zien.



1. Aanleiding

Op 16 augustus 2021 heeft de initiatiefnemer een aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan. Dit op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het te realiseren programma gaat om 11 huurappartementen bedoeld voor starters, expats en studenten.

In het bestaande gebouw worden 2 woningen gerealiseerd. Achter het bestaande gebouw worden op het binnenterrein 2 achterbouwen gerealiseerd. Daarvan bevat 1 achtergebouw 6 woningen en het andere achtergebouw 3 woningen. Er worden daar dus in totaal 9 nieuwbouw woningen toegevoegd.

In het kader van de te volgen procedure heeft initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, bijgevoegd als bijlage 3. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid ingegaan op de ontwikkeling en de gevolgen van het project voor de omgeving. Ook is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. boordeling door de initiatiefnemer opgesteld (zie paragraaf 2.4.1, bijlage 3). Hieruit blijkt, dat de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten van het project, niet zodanig van invloed op het milieu zijn, dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

2. Context

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) vraagt het college van burgemeester en wethouders een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad als de omgevingsvergunning (mede) betrekking heeft op het afwijken van planologische regels, in dit geval het bestemmingsplan. De afwijking van het bestemmingsplan heeft betrekking op het afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Centrum' van de gemeente Maastricht. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Centrum'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan nieuwe woningen te realiseren op de begane grond. Het uitbreiden van het hoofdgebouw anders dan in de vorm van aan-, uit- en bijgebouwen is evenmin toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

De beoogde ontwikkeling valt niet binnen de eerder door de gemeenteraad (bij raadsbesluit van 28 juni 2011) aangewezen categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet is vereist; reden waarom dit adviesverzoek aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Op grond van artikel 6.5, tweede lid, van het Besluit omgevingsrecht geldt dat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen slechts kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.



Een aanvraag omgevingsvergunning moet in principe “ex nunc” worden getoetst. Dat betekent dat het college moet toetsen worden aan het geldende beleid. Het plan voldoet qua huurprijzen en qua plattegronden van de appartementen niet geheel aan het huidige woonbeleid, zoals vastgelegd in de op 21 juni 2022 vastgestelde “Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw”. Daarin geldt nl. ook voor het centrum een minimumeis, namelijk 60% betaalbare woningbouw in sociale huur. Dit houdt in: maximale huur onder de liberalisatiegrens van € 763,- (prijsspeil 2022). De initiatiefnemer heeft via de architect (op 22 november 2021) laten weten dat de huurprijs tussen de €750 en €1000 euro zal bedragen. Verder dient voor appartementen volgens de Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw” de minimale oppervlakte 35 m² te zijn ; 4 van de appartementen zijn kleiner dan deze oppervlakte (de kleinste is 28 m²) .

In deze casus zijn evenwel de uitzonderingsregels van de betreffende jurisprudentie over het vertrouwensbeginsel van toepassing. Hierbij is van belang dat de nieuwe regels pas zeer recent zijn ingegaan, namelijk op 16 juli 2022 (datum publicatie). De aanvraag dateert – zoals vermeld - al van 16 augustus 2021, van bijna een jaar eerder. De aanvraag is zelfs ook van ruim eerdere datum dan de Verordening Betaalbare woningbouw die door de raad in de vergadering van 16 november 2021 is vastgesteld en op 30 november 2021 is gepubliceerd. Onder die oude regels had de aanvrager ervan uit mogen gaan dat het initiatief paste en medewerking verleend zou worden. De afweging is derhalve dat het niet billijk is ex nunc te toetsen (vertrouwensbeginsel).

Eventuele precedentwerking zou zich overigens mogelijk alleen kunnen voordoen ten aanzien van “oude “ aanvragen. Op aanvragen die zijn binnengekomen ná 16 juli 2022 (datum publicatie Notitie “gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw”) geldt immers zonder meer de toetsing aan de nieuwe regels qua betaalbaarheid en minimum oppervlakte. Het risico op precedentwerking wordt al met al als beperkt ingeschat (hooguit 1 vergelijkbare casus speelt nog).

Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning, die deel uitmaakt van het bijgevoegde raadsvoorstel, blijkt verder dat de aangevraagde activiteiten ruimtelijk aanvaardbaar zijn en daarmee voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Korthedshalve wordt voor de motivering hiervan verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.

² Althans voor appartementen met huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en liberalisatiegrens > € 443, en < € 763,- ; voor appartementen met huur daarboven is dat 45 m².



3. Gewenste situatie

Het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad aan het college ten behoeve van de bouw van 11 appartementen aan de Jodenstraat 7.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Een deel van de appartementen wordt gerealiseerd met energielabel A++ , een ander deel met energielabel A+++.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ontwikkeling voorziet in de realisering van een 'bouwplan' zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Op grond van artikel 6.2.1a sub b van het Bro kan worden afgezien van het verplichte kostenverhaal als het totaal aan exploitatiebijdragen minder bedraagt dan € 10.000,-. Na interne afstemming is gebleken dat dit hier het geval is. Voor het bouwplan worden wel leges in rekening gebracht conform de geldende Legesverordening.

Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht. De risico's verbonden aan de realisering van het project liggen bij de initiatiefnemende partij. Ter beperking van eventuele risico's voor de gemeente wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.



10. Participatie tot heden

De initiatiefnemer heeft per persoonlijke brief de omwonenden op de hoogte gebracht van zijn plannen. Conform de leidraad participatie is initiatiefnemer geadviseerd méér aan participatie te doen, echter de initiatiefnemer heeft daar geen gehoor aan gegeven. Zo is van het houden van een informatieavond afgezien.

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt samen met de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, conform de wettelijke vereisten bekendgemaakt en daarin wordt aangegeven dat door eenieder (schriftelijk of mondeling) zienswijzen kunnen worden ingediend. In de bekendmaking van de ontwerp-omgevingsvergunning wordt duidelijk gemaakt waar en hoe informatie over de aanvraag kan worden verkregen. De informatie zal waar nodig gezamenlijk door aanvrager en gemeente worden verstrekt.

11. Voorstel

1. besluiten dat de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten van het project, niet zodanig van invloed op het milieu zijn, dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen;
2. Akkoord te gaan met de ruimtelijke onderbouwing en de raad voor te stellen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de realisatie van 11 appartementen aan de Jodenstraat 7.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De procedure tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen vereist dat een project in beginsel tweemaal aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. De eerste keer wordt aan de gemeenteraad een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen gevraagd, die - na afgifte door de gemeenteraad - samen met de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. De terinzagelegging wordt via de gebruikelijke media bekend gemaakt. Binnen de termijn van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen kenbaar maken.

Vervolgens kan de gemeenteraad, met inachtneming van eventuele zienswijzen en de reactie hierop, besluiten om de verklaring van geen bedenkingen definitief af te geven of te weigeren. Weigeren is alleen mogelijk in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Pas nadat de gemeenteraad definitief heeft verklaard geen bedenkingen te hebben, kan het college de aangevraagde omgevingsvergunning verlenen. Als de verklaring wordt geweigerd, dient ook de omgevingsvergunning te worden geweigerd.