



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Afdoening toezeggingen bouwplan Jodenstraat
7

DATUM
26 januari 2023
Verz. 27 januari 2023

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
EJMW (Etienne) Waterval

TELEFOONNUMMER
043 350 5439

ONZE REFERENTIE
2023.00539

E-MAILADRES
Etienne.Waterval@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief ga ik in op de toezeggingen uit de Domeinvergadering Fysiek van 10 januari 2023 over de Ontwerp verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van 11 appartementen aan de Jodenstraat 7.

Toezeggingen

Tijdens het debat heb ik 3 toezeggingen gedaan:

1. De toezegging deze week de participatieleidraad naar uw raad te sturen.
2. De toezegging vóór eind volgende week uit te zoeken of er jurisprudentie is over hoe er gehandeld dient te worden als er sprake is van twee tijdvakken.
3. De toezegging de initiatiefnemer te vragen het voorstel bij te stellen op basis van de elementen betaalbaarheid en grootte (vierkante meters).

Participatieleidraad

De Participatieleidraad ruimtelijke ontwikkelingen zoals vastgesteld door uw raad op 16 november 2021 heb ik met de [raadsinformatiebrief](#) van 13 januari 2023 gestuurd.

Jurisprudentie

Zoals ik heb aangegeven tijdens het debat op 10 januari j.l. is de hoofdregel dat bij het nemen van een besluit het recht en het beleid moet worden toegepast zoals dat op dát moment geldt. Indien sprake is van bijzondere gevallen en omstandigheden kan volgens jurisprudentie een uitzondering op deze hoofdregel aan de orde zijn. De jurisprudentie of er zich bijzondere omstandigheden voordoen, is casuïstisch en nooit 100% vergelijkbaar. In dit geval is de inschatting gemaakt dat vanwege gewekt vertrouwen en de rechtszekerheid een uitzondering op de genoemde hoofdregel moet worden gemaakt. De jurisprudentie zoals deze is opgenomen in bijlage 1 van deze raadsinformatiebrief levert volgens ons steun op voor de door ons gemaakte inschatting.

Gesprek met initiatiefnemer

Op 18 januari 2023 heb ik een gesprek gehad met de initiatiefnemer en diens architect. De initiatiefnemer heeft in zijn brief aangegeven dat het bouwen van kwalitatief hoogwaardige woningen



DATUM
26 januari 2023

op deze locatie een zeer kostbare aangelegenheid is gezien de status van rijksmonument, de grondprijs en de gewenste woningkwaliteit. Met een sociale huurprijs is deze investering nooit terug te verdienen en kunnen de woningen dus ook niet gerealiseerd worden, aldus de initiatiefnemer. De gemeente heeft bovendien meerdere malen bevestigd aan de initiatiefnemer dat de woningen niet hoefden te voldoen aan de normering van 60% betaalbaarheid (zie hiervoor ook de brief van 21 juni 2021 van gemeente Maastricht).

Betaalbaarheid en grootte woningen

De voorgenomen prijsstelling (een huurprijs tussen 750-1000 euro) is hoger dan recent door de gemeente vastgestelde maximale huurprijzen van betaalbare woningen, maar past wel binnen de rijksnormering¹ voor betaalbare woningen en valt ook onder de provinciale definitie van betaalbare woningbouw die ook door de raad is vastgesteld met de beleidsregel ruim baan voor woningbouw².

Wat het element “grootte appartementen” betreft heeft de initiatiefnemer laten weten bereid te zijn tot een vergroting van 3 van de 9 nieuwbouwappartementen op het achterterrein³. Hiermee wordt qua gebruiksoppervlak de nieuwe gemiddelde grootte 36 m² (zie ook de brief van 25 januari 2023 van de initiatiefnemer). Het vergroten van méér appartementen is volgens zijn architect niet mogelijk gelet op lichttoetreding, bezonning en vanwege stedenbouwkundige overwegingen.

Om dit goed voor het voetlicht te kunnen brengen heeft de initiatiefnemer u met zijn brief van 25 januari 2023 (nummer 2023.00459) uitgenodigd de situatie ter plekke te komen bekijken.

Woonbeleid

Verder wil ik u met het oog op de komende vervolgbehandeling van dit agendapunt in de Domeinvergadering Fysiek van 7 februari 2023 ook een chronologisch overzicht geven van het woonbeleid. Dit om duidelijkheid te geven op welk moment de initiatiefnemer kennis had kunnen hebben van de eisen die de gemeente nu stelt aan prijs en aan minimale oppervlakte. Dit treft u aan in bijlage 2 bij deze RIB. Hieruit blijkt dat pas na indiening van de aanvraag voor het eerst sprake was van toepassing van de 60% betaalbaarheidseis op woningbouwplannen in het centrum en ook dat pas na de aanvraag voor het eerst werd gesproken over eisen aan vierkante meters.

Procesmatige verbeteringen

U heeft bij de behandeling in de domeinvergadering aandacht gevraagd voor betere communicatie naar initiatiefnemers over beleidswijzigingen, om er zo voor te zorgen dat zoveel mogelijk plannen voldoen aan de meest recente door de raad gestelde kaders. Graag wil ik u informeren over enkele procesmatige verbeteringen op dit vlak.

Zo wordt inmiddels in de eindbrief bij positieve beslissingen op principeverzoeken niet langer de tekst ‘*deze medewerking is geldig voor de termijn van één jaar*’ opgenomen, maar de mededeling ‘*teneinde misverstanden te voorkomen, wordt uitdrukkelijk onder uw aandacht gebracht dat deze*

¹ Zie ‘ Nationaal Woningbouwprogramma’ <https://open.overheid.nl/repository/ronl-7cf320fe661a5079d9b9c431d6fa3a96c8d558ff/1/pdf/programma-woningbouw.pdf> en https://wetten.overheid.nl/BWBR0023798/2021-07-01/0#search_highlight0 - artikel 3.1.2. - lid 1:

² Zie <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR656844>

³ Van de 11 appartementen worden er 2 appartementen in de bestaande bouwmassa aan de Jodenstraat gerealiseerd



DATUM
26 januari 2023

beslissing is genomen op een verzoek. Eventuele zienswijzen en/of gewijzigde regelgeving kunnen leiden tot een ander eindoordeel dan uw verzoek”.

Qua advisering is de huidige gang van zaken dat op het moment van het voorleggen van het advies in het systeem voor vergunningen alle beleidsdisciplines toetsen aan het dan geldende beleid, tenzij er in een (anterieure) overeenkomst andere afspraken zijn gemaakt.

Wanneer een procedure langer duurt, kan het zo zijn dat na het afgeven van de adviezen in het systeem het beleid nog verandert. We willen gaan onderzoeken of het mogelijk is een extra stap in het systeem in te brengen door de ‘eindvergunning’ voorafgaand aan toezending naar de aanvrager nog ter laatste toetsing terug te koppelen met de beleidsdisciplines. Daarmee zou beter verankerd kunnen worden dat op het moment van besluitvorming getoetst wordt aan het dan geldend beleid.

Tevens gaan wij op korte termijn een inventarisatie maken van lopende aanvragen waarbij de communicatie richting aanvrager nog niet helemaal duidelijk is geweest dat bij besluitvorming getoetst zal worden aan het dan geldend beleid.

Ik ga ervan uit met deze raadsinformatiebrief voldoende te hebben geïnformeerd. Graag voer ik met u verder het gesprek over dit bouwplan in de Domeinvergadering Fysiek van 7 februari 2023.

Hoogachtend,

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



DATUM
26 januari 2023

Bijlage 1

Overzicht jurisprudentie

In chronologische volgorde:

ECLI:NL:RVS:2010:BL6214 (3 maart 2010)

Rechtsoverweging 2.4 : "Bij een heroverweging in bezwaar, als bedoeld in artikel 7:11 van de Algemene wet bestuursrecht, geldt als uitgangspunt dat rekening moet worden gehouden met alle relevante feiten en omstandigheden zoals die zich op dat moment voordoen en dat het recht moet worden toegepast zoals dat op dat moment geldt. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 18 november 2009 in zaak nr. 200904080/1/H3) geldt dit eveneens voor beleidsregels. De rechtbank heeft terecht overwogen dat alleen in bijzondere gevallen hiervan kan worden afgeweken. De rechtszekerheid kan bijvoorbeeld met zich brengen dat toch nog aan reeds vervallen voorschriften moet worden getoetst".

ECLI:NL:RVS:2012:BY4455 (28 november 2012)

Rechtsoverweging 6.1. e.v. "6.1. Dit betoog slaagt. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 3 maart 2010 in zaak nr. [200906261/1/H2](#), geldt bij een heroverweging in bezwaar als bedoeld in artikel 7:11 van de Algemene wet bestuursrecht, als uitgangspunt dat rekening moet worden gehouden met alle relevante feiten en omstandigheden zoals die zich op dat moment voordoen en dat het recht moet worden toegepast zoals dat op dat moment geldt. De enkele omstandigheid dat een belanghebbende door toepassing van nieuw recht in een ongunstiger positie komt, is onvoldoende om van dit uitgangspunt af te wijken. Wel kan in bijzondere gevallen van dit uitgangspunt worden afgeweken. Een zodanig bijzonder geval doet zich hier voor. Daartoe wordt het volgende overwogen (...)"

ECLI:NL:RVS:2013:BZ9043 (1 mei 2013)

Rechtsoverweging 6.2 :

"Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 3 maart 2010, zaaknr. 200906261/1/H2), geldt bij een heroverweging in bezwaar als bedoeld in artikel 7:11 van de Awb, als uitgangspunt dat rekening moet worden gehouden met alle relevante feiten en omstandigheden zoals die zich op dat moment voordoen en het recht moet worden toegepast zoals dat op dat moment geldt. Dit geldt eveneens voor beleidsregels. De enkele omstandigheid dat een belanghebbende door toepassing van de nieuwe beleidsregels in een ongunstigere positie komt, is onvoldoende om van dit uitgangspunt af te wijken. Wel kan in bijzondere gevallen van dit uitgangspunt worden afgeweken. Een zodanig bijzonder geval doet zich hier voor".

ECLI:NL:RVS:2018:2125 (27 juni 2018)

Rechtsoverweging 4.1. : "Bij de heroverweging in bezwaar op grond van artikel 7:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht geldt als hoofdregel dat het recht moet worden toegepast zoals dat op dat moment geldt. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan aanleiding bestaan om een uitzondering op dit uitgangspunt te maken. Volgens vaste jurisprudentie bestaat in zaken over de verlening van een bouwomgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo aanleiding voor een uitzondering, indien ten tijde van de indiening van de aanvraag het bouwplan in overeenstemming was met het toen geldende bestemmingsplan en er op dat moment geen voorbereidingsbesluit van kracht was noch een ontwerp voor een nieuw bestemmingsplan ter inzage was gelegd waarmee het bouwplan in strijd was. In dat geval moet in het besluit op bezwaar aan het ten tijde van de indiening van de aanvraag geldende bestemmingsplan worden getoetst (zie onder meer de uitspraak van 22 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:741)".



DATUM
26 januari 2023

ECLI: NL:RVS: 2022:2542 (31 augustus 2022)

Rechtsoverweging 5.1: “De Afdeling stelt voorop dat de raad bij een besluit over het vaststellen van een bestemmingsplan moet uitgaan van het op dat moment geldende recht. Alleen in bijzondere gevallen kan van dit uitgangspunt worden afgeweken”.

Vertrouwensbeginsel

Rechtsoverweging 8 : “Voor zover Vindo Solar op de zitting heeft betoogd, onder verwijzing naar het raadsvoorstel voor de vergadering van 23 april 2019, dat zij erop mocht vertrouwen dat het beleidskader buiten toepassing zou worden gelaten, overweegt de Afdeling als volgt. In het raadsvoorstel, waarin wordt voorgesteld om het door Vindo Solar aangevraagde bestemmingsplan vast te stellen, staat dat lopende aanvragen over zonneparken in afwachting van op te stellen beleid worden aangehouden, maar dat door de commissie Grondgebied is ingestemd om daar wat betreft de aanvraag van Vindo Solar een uitzondering op te maken. De Afdeling ziet in de uitlating van de commissie Grondgebied geen inhoudelijke toezegging over het verloop van de door Vindo Solar gestarte bestemmingsplanprocedure die aan de raad is toe te rekenen en op grond waarvan zij de gerechtvaardigde verwachting mocht ontlenen dat de raad het bestemmingsplan niet zou toetsen aan het beleidskader. Daarbij betreft de Afdeling dat de raad dat raadsvoorstel niet heeft aangenomen en ook anders niet is gebleken dat de raad het standpunt van de commissie Grondgebied tot de zijne heeft gemaakt. De toepassing van het beleidskader acht de Afdeling daarom niet in strijd met het vertrouwensbeginsel”.



DATUM
26 januari 2023

Bijlage 2

Overzicht beleidsstukken Wonen

Naam (beleids)stuk	Fase (ontwerp/definitief)	datum	betaalbaarheidseis	Oppervlakte-eis
Ruimtelijk plan of omgevingsdocument: Regionale Structuurvisie Wonen Zuid Limburg	Definitief (raad)	19 juli 2016 collegevergadering, 27 september 2016 vastgesteld in de raad Datum publicatie: 17-10-2016 Jaargang en nummer: Staatscourant 2016, 55212	Nee, maar wel gekoppeld aan Beleidsregel: Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 > compenseren tenzij	Nee
Ander besluit van algemene strekking: Woonprogrammering studentenhuysvesting 2019-2024 NB: hebben we niet op getoetst want aanvraag was voor doelgroep starters / expats	Definitief (raad)	26 februari 2019 collegevergadering, 25 juni 2019 vastgesteld in de raad Datum publicatie: 26-07-2019 Jaargang en nummer: Gemeenteblad 2019, 187135	Bij grootschalige studentenhuysvesting met campuscontract, niet zijnde splitsen/omzetten/herbestemmen: Onzelfstandige eenheden: woonlasten maximaal €390 p.m. Zelfstandige eenheden: woonlasten maximaal €530 p.m.	minimumeis van 5 m2 voor onzelfstandige woonruimten en 18m2 voor zelfstandige woonruimtes.
Beleidsregel: Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg	Definitief (college)	7 juli 2020 vastgesteld door college Datum publicatie 28-07-2020 Jaargang en nummer Gemeenteblad 2020, 193067	Nee, maar wel gekoppeld aan beleidsregel: Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 > indien compensatie nodig is dan bedraagt de hoogte van de financiële compensatie 7% van de (toekomstige) WOZ-waarde van de nieuw te realiseren woning(en) in bewoonde staat.	nee
Motie LPM – Betaalbare woningen	Definitief (raad)	8 december 2020	Nee, maar wel: 'draagt het college op om een instrument van doelgroepenverordening in te gaan zetten en meer te gaan sturen op betaalbare woningen zoals goedkope koop, vrije kavels midden huur en sociale huur'.	nee
Beleidsregel: Woonprogrammering Maastricht 2021-2030	Definitief (raad)	15 december 2020 in college, 9 februari 2021 vastgesteld door de raad Datum publicatie: 26-03-2021 Jaargang en nummer: Gemeenteblad 2021, 94634	wordt alleen medewerking verleend aan nieuwe woningbouwplannen waar minimaal 60% betaalbare woningen (sociale huur, sociale koop) gerealiseerd worden. Voor het centrumstedelijk gebied geldt deze eis niet.	nee
Beleidsregel: Ruim baan voor goede	Definitief (raad)	15 december 2020 in college, 9 februari 2021	Goede woningbouwplannen hoeven niet meer te worden gecompenseerd. T.a.v.	nee



DATUM
26 januari 2023

woningbouwplannen 2021		vastgesteld door de raad Datum publicatie: 19-04-2021 Jaargang en nummer: Gemeenteblad 2021, 124534	betaalbaarheid en de definitie van 'goede woningbouwplannen' wordt aangegeven: Bovendien zijn goede plannen met name die plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met name: woonwagens, sociale en middeldure huur en eventueel koop (onder voorwaarden) voor doelgroep starters en ouderen tot een maximale koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens 2021: € 325.000,-).	
Algemeen verbindend voorschrift (verordening): Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021	Definitief (raad)	20 juli 2021 in college, 16 november 2021 vastgesteld door de raad. Datum publicatie: 30-11-2021 Jaargang en nummer: Gemeenteblad 2021, 431497	Met deze verordening kan de raad via het bestemmingsplan bepalen dat bij nieuwbouw en transformatie een bepaald aandeel betaalbare woningen gerealiseerd moet worden. De verordening specificeert de 60% betaalbaar niet nader dan dat de woonprogrammering dit doet, maar door de verordening kunnen woningbouw categorieën als sociale huur ook worden vastgelegd in het bestemmingplan en wordt duidelijk wat er wordt verstaan onder 'sociale huur', prijspeilen, doelgroepen en instandhoudingstermijnen.	nee
Beleidsregel: Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw	Definitief (college)	Eerste ontwerp toegestuurd aan de Raad op 21 september 2021. Na verdere consultatie aangepast en definitief vastgesteld door het college op 21 juni 2022. Datum publicatie: 15-07-2022 Jaargang en nummer: Gemeenteblad 2022, 324100	Zie tabel hieronder, onderdeel 11 of meer & centrum: binnenstad > 60% betaalbaarheid (huur en koop) Min. 30% sociale huur	Zie tabel hieronder, onderdeel centrum, appartementen met huur tussen €443 en €763 >35m ² en boven de liberalisatiegrens > 45 m ²

	Kwetsbare wijken	Niet-kwetsbare wijken met een aandeel sociale huur op of boven het stedelijke gemiddelde	Overige wijken
	Centrum: Sint Maartenspoort West: Caberg West: Malberg	West: Daalhof West: Oud-Caberg Noord-west: Boschpoort Noord-west: Frontenkwartier	Centrum: Binnenstad Centrum: Boschstraatkwartier Centrum: Jekerkwartier Centrum: Kommelkwartier



DATUM
26 januari 2023

	West: Malpertuis West: Mariaberg West: Pottenberg Oost: Heugemerveld Oost: Limmel Oost: Nazareth Oost: Wittevrouwenveld Oost: Wyckerpoort	Zuid-oost: De Heeg Zuid-oost: Heer Zuid-oost: Heugem	Centrum: Statenkwartier Zuid-west: Biesland Zuid-west: Campagne Zuid-west: Jekerdal Zuid-west: Sint Pieter Zuid-west: Villapark Zuid-west: Wolder West: Belfort West: Brusselsepoort West: Dousberg-Hazendans Noord-west: Boscherveld Noord-west: Lanakerveld Oost: Amby Oost: Scharn Noord-oost: Beatrixhaven Noord-oost: Borgharen Noord-oost: Itteren Noord-oost: Meerssenhoven Zuid-oost: Randwyck Zuid-oost: Vroendaal
3 woningen of minder	Geen	Geen	Geen
4 t/m 10 woningen	Geen	60% betaalbaarheid	60% betaalbaarheid
11 woningen of meer	60% betaalbaarheid (huur en koop) Min. 20% en max. 40% sociale huur	60% betaalbaarheid (huur en koop) Min. 20% sociale huur	60% betaalbaarheid (huur en koop) Min. 30% sociale huur
CPO	Geen	Geen	Geen
Studentenhuisvesting	Woonlasten onzelf. maximaal €390 p.m. Woonlasten zelf. maximaal €530 p.m.	Woonlasten onzelf. maximaal €390 p.m. Woonlasten zelf. maximaal €530 p.m.	Woonlasten onzelf. maximaal €390 p.m. Woonlasten zelf. maximaal €530 p.m.
Tijdelijke woningbouw	100% sociale huur	100% sociale huur	100% sociale huur

	Centrum	Overig
Studentenwoningen	Bouwbesluit = minimeis van 5 m2 voor onzelfstandige woonruimten en 18m2 voor zelfstandige woonruimtes.	Bouwbesluit = minimeis van 5 m2 voor onzelfstandige woonruimten en 18m2 voor zelfstandige woonruimtes.
Appartementen met huur onder kwaliteitskortingsgrens < € 442,-	Bouwbesluit = minimeis van 5 m2 voor onzelfstandige woonruimten en 18m2 voor zelfstandige woonruimtes.	Bouwbesluit = minimeis van 5 m2 voor onzelfstandige woonruimten en 18m2 voor zelfstandige woonruimtes.
Appartementen met huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en liberalisatiegrens > € 443, en < € 763,-	35 m2	45 m2
Appartementen met huur boven de liberalisatiegrens > € 763,-	45 m2	55 m2