



> 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
Toezeggingen n.a.v. behandeling Kaderbrief
op 14 juli 2021
BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

DATUM
7 september 2020
Verzonden 7 sept. 2021
TELEFOONNUMMER
043 350 4450

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2021.25294

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Tijdens de behandeling van de Kaderbrief heb ik u op het vlak van wonen drie toezeggingen gedaan. Twee daarvan vul ik met deze brief in (omzetten van wonen naar andere functies; motie LPM regels en beleid t.a.v. slopen en bouwen). Over mijn toezegging om meer informatie te geven hoe de gemeente omgaat met dakterrassen wordt u via een aparte brief geïnformeerd.

Omzetten van wonen naar andere functies

Uitgangspunt van beleid is behoud en versterking van de woonfunctie in de binnenstad. Dat is al jaren het credo. Daaronder valt ook het behoud van in de binnenstad schaarse gezinswoningen, omdat in het beleid -met het oog op een gedifferentieerde bevolkingsopbouw- waarde wordt gehecht aan het behoud van gezinnen voor de binnenstad. De gemeente werkt in de regel dan ook mee aan het omzetten naar een woonfunctie, tenzij andere belangen zich daartegen verzetten (bijvoorbeeld omdat het wegvallen van een winkelfunctie op de betreffende locatie ongewenst wordt geacht).

Het omgekeerde, het omzetten van wonen naar een andere functie, komt natuurlijk ook voor. In de afweging om hier al dan niet medewerking aan te geven wordt een planspecifieke afweging gemaakt. Het is dus zeker niet altijd mogelijk, maar in specifieke gevallen wel.

Als een woning courant is, zal een aanvraag voor omzetten wonen naar een andere functie in de regel worden afgewezen. Bij de vraag of een woning courant is wordt gekeken naar de kenmerken van de woning zelf, de locatie waar deze zich bevindt en de bewoningsgeschiedenis.

Als een woning niet courant is en het plan een verbetering inhoudt van de huidige situatie (bijvoorbeeld een zogenaamde "rotte plek"), wordt in de regel vanuit het woonbeleid positief over het omzetten van een woonfunctie naar een andere stedelijke functie.

Motie Liberale Partij Maastricht – Slopen en bouwen goed geregeld

Het is in principe een goed uitgangspunt om de termijn tussen sloop en nieuwbouw kort te houden. In die lijn maakt de gemeente daar nu ook in goed overleg met partijen afspraken over. Maar de gemeente kan dit nu niet generiek afdwingen. Dit kan nu alleen als er een sloopvergunning nodig is en dat is alleen het geval bij gemeentelijke of Rijksmonumenten.

Het is mogelijk om in het bestemmingsplan de verplichte koppeling op te nemen onder de titel 'planologisch slopen'. Dat is nu geen enkel bestemmingsplan opgenomen, omdat dit meer nadelen dan voordelen heeft:



DATUM
7 september 2021

- Soms kan sloop en nieuwbouw niet direct aan elkaar worden gekoppeld. Denk daarbij aan:
 - bepaalde procedures vanuit de Flora en Fauna wetgeving,
 - het rekening moeten houden met broedseizoenen,
 - de planning van corporaties met hun investeringen/aannemers,
 - de korting voor corporaties als ze voor een bepaalde datum slopen,
 - soms kunnen tijdelijke huurcontracten niet meer verlengd worden en is slopen beter dan gekraakt worden, of is directe sloop vanuit veiligheidsoogpunt wenselijk, etc.
- Dat een terrein tijdelijk braakligt is niet in alle gevallen slecht voor een buurt. Het biedt immers soms ook kansen voor tijdelijk gebruik (denk aan de voorbeelden van tijdelijke natuur/crossbaan/moestuinbakken).
- Het aannemen van de motie zou veel werk en een lange doorlooptijd inhouden. Dit zou namelijk moeten worden verankerd in de gebiedsgerichte transitieaanpak van het omgevingsplan. En dat zou betekenen dat pas in 2029 het laatste gebied dan zou zijn geregeld.
- De in het omgevingsplan op te nemen vergunningsplicht voor sloop zorgt voor vertraging en extra procedurekosten voor corporaties en andere ontwikkelende partijen omdat ze dan in plaats van een melding een vergunning moeten aanvragen.

Al met al wegen de voordelen van een dergelijke vergunningsplicht niet op tegen de nadelen.

Hoogachtend,

Vivianne Heijnen,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie