



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van CDA
Mat Brüll

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen ontwerp verklaring van geen bedenkingen Jodenstraat 7	27 januari 2023 Verz. 31 januari 2023	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
EJMW (Etienne) Waterval	043 350 5439	2023.00132
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Etienne.Waterval@maastricht.nl	043 - 350 4141	---

Geachte heer Brüll,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

U vraagt de gemeenteraad af te wijken van het bestaand bestemmingsplan "Centrum", hoe verhoudt zich dit met de gevraagde afwijking op de bestemmingsplannen in de rest van onze stad?

Antwoord 1:

Binnen de gemeente hebben we duidelijk afgebakend wanneer er sprake is van "wonen achter wonen". Er is hiervan sprake indien:

- *het woongebouw achter de achtergevel rooilijn van de bebouwing ligt die de randen van het bouwblok vormen.*
- *het woongebouw geen zelfstandige entree heeft aan de straat, maar via andere bebouwing of steeg / poort geregeld is*

Bij het bouwplan voor de Jodenstraat is dit aan de orde.

De al jarenlangs bestaande bestendige lijn in de toetsing houdt in dat buiten het centrum "wonen achter wonen" niet is toegestaan, tenzij sprake is van bijzondere omstandigheden (zoals tijdelijke mantelzorg of een rijksmonument).

In het centrum en bij monumentale gebouwen met status is de insteek "nee, tenzij" waarbij voor "tenzij" echter geldt:

- *woonkwaliteit wordt gerealiseerd*
- *monumentale panden behouden blijven*
- *stedelijke openbare ruimte met verblijfskwaliteit wordt gerealiseerd, met minimaal twee toegangen*
- *overlast problemen worden opgeheven*
- *niet ten koste van bestaande kwaliteit (beplanting, rust/privacy)*
- *adequate parkeervoorziening wordt opgenomen*

Het gaat in de afweging om het samenspel van genoemde randvoorwaarden, feiten en omstandigheden die maken dat wel of niet in het centrum meegewerkt kan worden aan "wonen



DATUM
27 januari 2023

achter wonen". We werken in ieder geval niet mee aan situaties van "wonen achter wonen" in het centrum wanneer er géén sprake is van stedenbouwkundige meerwaarde.

Ook wonen op de begane grond in het hoofdgebouw aan de Jodenstraat wordt toegestaan. In dit geval kon hiervoor een uitzondering worden gemaakt vanwege het herstel van de gevel van het aanwezige rijksmonument. Wat ook heeft meegespeeld is dat de Jodenstraat niet geschikt is voor normale winkelbevoorrading vanwege de geringe breedte en slechte bereikbaarheid. Het behouden van Jodenstraat voor een mogelijke detailhandelsfunctie is daardoor minder relevant.

Vraag 2:

Bent u zich ervan bewust dat u inconsequent over komt als u elders in de stad in vergelijkbare casussen niet wenst af te wijken van een bestemmingsplan en in deze casus wel?

Antwoord 2:

Zie het antwoord op vraag 1.

Vraag 3:

Kunt u duiden waarom u in deze casus wel wenst af te wijken en in de vergelijkbare casussen bijvoorbeeld op de Populierweg en de Scharnerweg niet?

Antwoord 3:

De algemene lijn ten aanzien van "wonen achter wonen" is reeds verwoord bij de beantwoording van vraag 1. Wat betreft de vergelijking met de 2 specifieke gevallen Populierweg en de Scharnerweg merken wij als volgt op.

Het bouwplan Scharnerweg 66 is in eerste aanleg ingetrokken en nu is een (nieuw) principeverzoek in behandeling. Er is alleen sprake van een vergelijking op hoofdlijnen tussen de Jodenstraat en de Populierweg. Dat in het ene geval wonen achter wonen beleidsmatig niet akkoord werd bevonden (Populierweg) en in het andere geval wel (Jodenstraat 7) houdt verband met de specifieke kenmerken van de locatie. Bij Jodenstraat 7 werd de toevoeging van een gemeenschappelijke patio van belang geacht voor de woonkwaliteit en was tevens van belang dat het behoud van privacy in het dynamische centrum minder zwaar weegt dan in Limmel. Bovendien zijn in het centrum ook andere situaties van wonen achter wonen.

De bebouwingdichtheid neemt af omdat de huidige bijgebouwen op het achterterrein gesloopt worden. De geplande binnenruimte/ patio draagt bovendien bij aan een beter woonmilieu en aan voldoende daglichttoetreding voor de geplande appartementen. Dit levert ook een karakteristiek beeld op voor de onderlinge beleving van geplande bebouwing. De ruimtelijke uitstraling van het plan is niet alleen afhankelijk van de mate van afwijking van het bestemmingsplan, maar ook van de omgeving (de binnenstad heeft een andere dynamiek dan een buitenwijk) en de ruimtelijke uitstraling op die omgeving. Daarom is het lastig om van vergelijkbare gevallen te spreken.

Verder wordt in het geval van de Jodenstraat ook het Rijksmonument hersteld voor wat betreft de façade aan de Jodenstraat. Dit levert een positief bijdrage op aan het straatbeeld.

Vraag 4:

Wat maakt het verschil in de regels wonen achter wonen, aan-, uit- en bijgebouwen in de casus Jodenstraat en bijvoorbeeld Populierweg en Scharnerweg?



DATUM
27 januari 2023

Antwoord 4:

Zie het antwoord bij vraag 3.

Vraag 5:

Waarin ziet u de precedentwerking bij de casussen Jodenstraat, Populierweg en Scharnerweg?

Antwoord 5:

Zoals reeds vermeld bij de beantwoording van de vragen 3 en 4 is er wat ons betreft geen sprake van vergelijkbare gevallen.

Vraag 6:

Is bij u bekend dat bijvoorbeeld bij de casus Populierweg een schoon voorbeeld is van burgerparticipatie? Daar hebben alle omwonenden en het buurtnetwerk juist gepleit voor dit plan en dat ook kenbaar gemaakt bij behandelend ambtenaar.

Antwoord 6:

*Feit is dat deze aanvraag, ondanks het kennelijk voorhanden zijn van maatschappelijk draagvlak bij dat bouwplan, is geweigerd vanwege strijdigheid met het gemeentelijk beleid. In de casus Jodenstraat 7 heeft de ontwikkelaar aan participatie gedaan door het informeren van omwonenden met een brief. Participatie is vormvrij. Wij hebben vernomen dat de ontwikkelaar bereid is op dit vlak verdere actie te ondernemen, gelet op de volgende passage in zijn brief :
"Naar aanleiding van de 84 brieven die ik bij omwonenden heb bezorgd én de vele krantenartikelen die er inmiddels over het plan zijn verschenen, heeft zich één omwonende gemeld met vragen over het plan. Deze omwonende heb ik uitgebreid te woord gestaan en hij is enthousiast over de plannen. Om een inhaalslag te maken op het thema participatie doe ik onderaan deze brief een uitnodiging aan de fracties van de gemeenteraad. Daarnaast heb ik ook contact gezocht met BuurtBalans en hen uitgenodigd voor een gesprek, naar aanleiding van de brief die zij in de domeinvergadering inbrachten."*

Ook wordt er richting direct omwonenden verdere actie ondernomen qua participatie door de initiatiefnemer.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Frans Bastiaens

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Schriftelijke vragen