



MAASTRICHT

**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 1 maart 2023
No. 2023- 01082 (RAAD)
No. 2023- 01083 (BO-Ruimte)**

DATUM 1 maart 2023

Betreft:

Technische vragen van de CDA.

Inzake: beleidsstuk notitie 2006 (raadsvoorstel Jodenstraat) waarop het wonen achter wonen beleid gebaseerd is

Graag wil ik deze technische vraag/verzoek indienen:

Tijdens de domeinvergadering waar het raadsvoorstel Jodenstraat behandeld werd, heb ik gevraagd op welk vastgesteld beleidsstuk het wonen achter wonen-beleid gebaseerd is. Er werd toen geantwoord dat dit op een notitie uit 2006 gebaseerd zou zijn en dat ik deze notitie ook zou krijgen. Ik heb echter een RIB met veel uitleg en slechts enkele bijzinnen over deze notitie gekregen. Graag zou ik dus alsnog de notitie uit 2006 ontvangen waarop het wonen achter wonen-beleid gebaseerd is, zoals gezegd in de domeinvergadering.

Tot slot, zou ik willen aangeven dat ons Raadsinformatiesysteem teruggaat tot het jaar 2010. Als er momenteel nog uitvoering berust op beleidsstukken van voor 2010, zou het noodzaak zijn deze ook in het systeem te voegen zodat raadsleden te alle tijde hierbij kunnen.

Groet, Gabriëlle Heine
Fractievoorzitter CDA Maastricht

Antwoord:

Zoals eerder door mij is aangegeven tijdens de raadsvergadering van 28 februari jl., is er geen sprake van een door het College of door de raad vastgesteld beleidsstuk voor 'Wonen achter wonen'.

Dat er wel al decennialang sprake is van toetsing aan diverse criteria voor de beoordeling van 'Wonen achter wonen' heb ik meegedeeld in de beantwoording van eerdere vragen van uw fractie (brief van 27 januari jl.).

U kunt daaruit afleiden dat het beoordelen van situaties waar sprake is van 'Wonen achter wonen' op basis van verschillende aspecten of criteria geschiedt, waaronder woonkwaliteit, ruimtelijke kwaliteit, privacy, toegankelijkheid, bebouwingsdichtheid, monumentaliteit, etc. Deze beoordeling gebeurt bovendien door vakinhoudelijke deskundigen. Doordat deze vakinhoudelijke deskundigen steeds opnieuw toetsen aan een vaste reeks van criteria wordt een consequente en objectieve beoordeling van aanvragen 'Wonen achter wonen' gewaarborgd.

De genoemde criteria hebben in de afgelopen jaren uitwerking gevonden in diverse structuurvisies en bestemmingsplannen, waarin analoge beschrijvingen en uitgangspunten zijn opgenomen. Bij elke aanvraag voor 'Wonen achter wonen' (waarvan het aantal overigens relatief beperkt is), wordt gekeken naar de unieke feiten en omstandigheden van het geval en wordt vervolgens beoordeeld in hoeverre dat passend is binnen de verschillende aspecten en uitgangspunten.

Juist vanwege het feit dat het maar gaat om een relatief beperkt aantal aanvragen¹ en omdat elke casus uniek is, waardoor het lastig is generieke beleidsregels op te stellen, is er in 2006 eenmalig een Powerpoint presentatie gemaakt enkel en alleen voor intern ambtelijk gebruik.

Hierin is een aantal casussen geanalyseerd, met als doel een meer algemene lijn op te stellen wanneer 'Wonen achter wonen' wél en wanneer 'Wonen achter wonen' niet in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals hiervoor beschreven. Dit om zo bestendig mogelijk te toetsen en ook om kennis overdraagbaar te maken aan collega's.

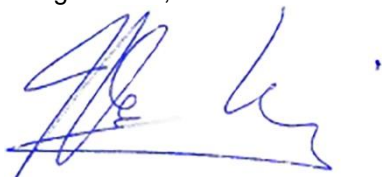
Zoals reeds eerder is vermeld, heeft deze interne ambtelijke presentatie uit 2006 geen enkele formele status. Dat neemt niet weg dat deze wel een praktisch hulpmiddel is bij de beoordeling van diverse aanvragen, waaronder de casussen uit de RIB van 23 februari j.l.. De interne, ambtelijke presentatie treft u in de bijlage aan.

Belangrijk om te onderstrepen is het feit dat de presentatie met interne richtlijnen uit 2006 geen trendbreuk vormt met de toetsing vóór die tijd. De bestendige lijn van toetsing pre-2006 is post-2006 doorgezet en in diverse casussen als dusdanig door de raad bekrachtigd (zie ook bijlage 2). Middels beoordeling door de bestuursrechter is de interne, bestendige beoordelingslijn inmiddels in diverse dossiers ook juridisch getoetst.

Niettemin staande het voorafgaande, constateren we dat er behoefte is aan het nog duidelijker en transparanter vastleggen van de wijze waarop naar 'Wonen achter wonen' wordt gekeken. We willen deze verbetering graag oppakken in het kader van het proces van de actualisatie van de omgevingsvisie. Daar kunnen we immers ook het onderscheid maken tussen de verschillende typen gebieden in de stad.

Tot slot deel ik u mee dat, voor zover ons bekend is, er geen uitvoering meer rust op beleidsstukken van vóór 2010.

Hoogachtend,



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

Bijlage: *Presentatie 'Wonen achter wonen' 2006*

¹ In orde van grootte 5-20 aanvragen jaarlijks.

wonen achter wonen



kwaliteit of bedreiging?

vastgesteld BT/SEB 11.01.06

inhoud

- probleembeschrijving
- definitie
- categorieën
- criteria
- toets

probleemstelling

wonen achter wonen

sterk verdeelde meningen bij
beoordeling initiatieven:

- verdere verdichting leidt tot verlies aan woon- en leefkwaliteit
- uitponding van panden en kavels leiden tot problemen met veiligheid en misstanden
- stiltegebied in hartje binnenstad
- monumentale sfeer en groen; prachtig wonen

belang van formuleren beoordelingscriteria

de gemeente / SEB

kan dan beter:

- kwaliteit herkennen en risico nemen
- eisen stellen
- plannen afwijzen die geen meerwaarde hebben.

definitie

Er is sprake van wonen achter wonen 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 (m.a.w. via het privé terrein van een ander)

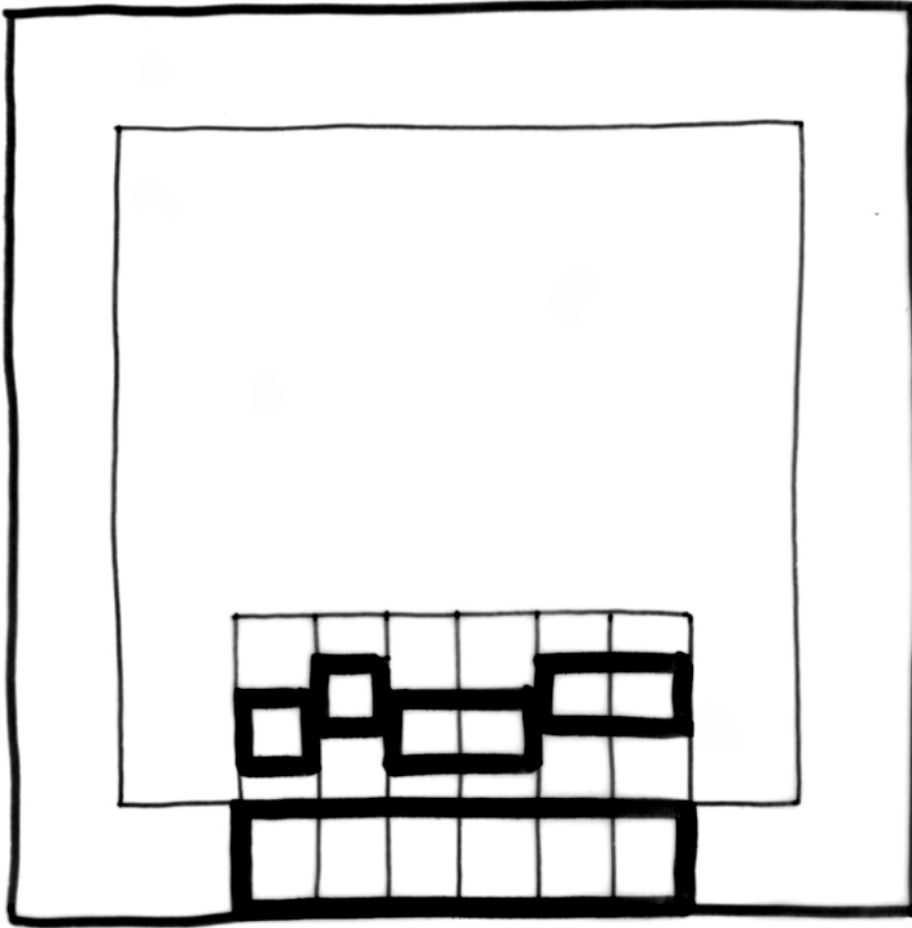
recente initiatieven

- Jekerstraat/brusselsestraat
- Jekerstraat 19-22
- Jekerweg 52b
- Palace locatie
- Papenstraat
- Etc. etc.

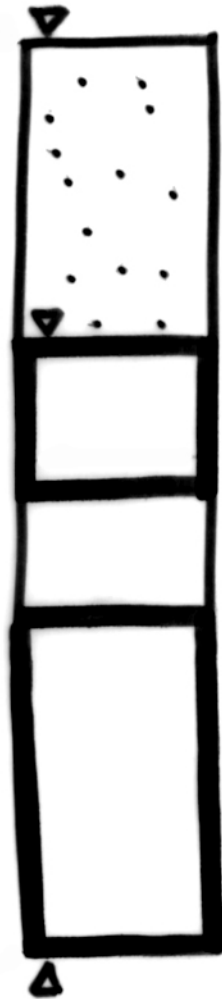
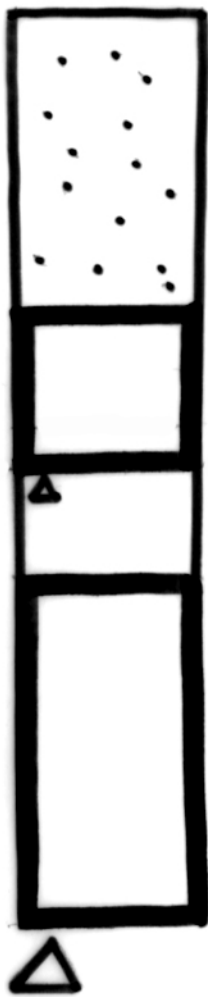
voorbeeld categorieën

- Achterhuis
- Hof of cour
- Steeg
- Woonplein

type achterhuis



varianten achterhuis

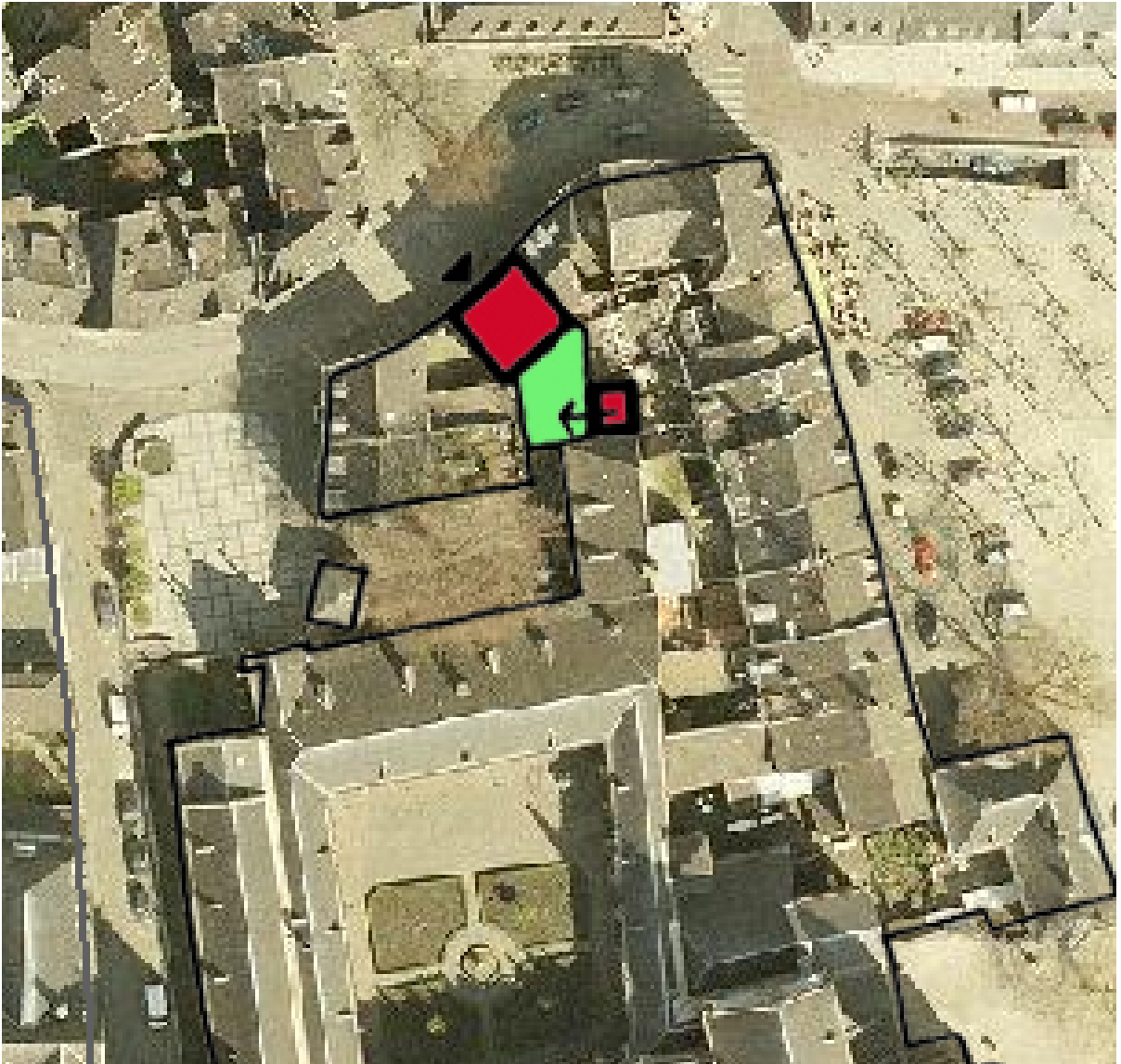


achterhuis



Keizer
karelplein 27

achterhuis



Keizer
kareplein 27

(beoordeling goed want:
historische situatie, kwaliteit
van wonen)

achterhuis



Hoogbrug
straat 14

achterhuis



Hoogbrug
straat 14

(beoordeling goed want:
historische situatie, kwaliteit
van wonen)

achterhuis



Wyckergracht straat

(beoordeling zuidzijde fout
want: historische situatie,
geen kwaliteit van wonen)

achterhuis



Wyckergracht
straat

(beoordeling noordzijde goed
want: historische situatie,
kwaliteit van wonen)

achterhuis



rechtstraat



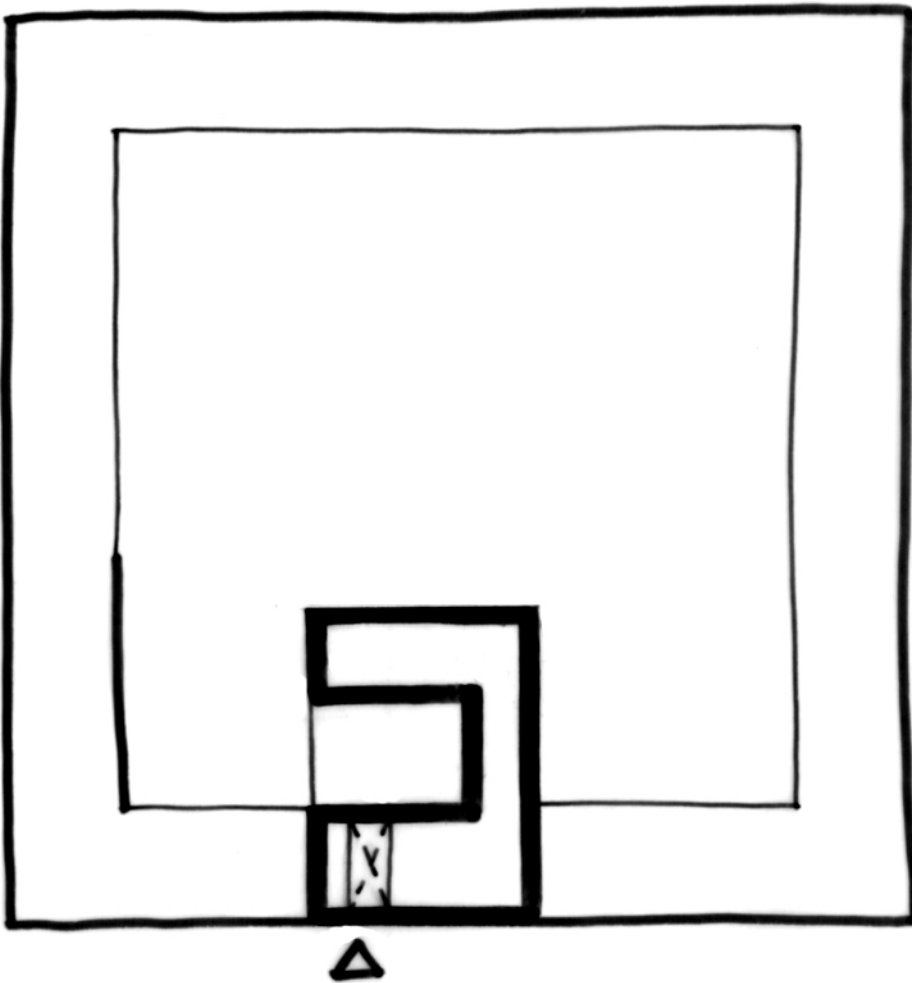
achterhuis



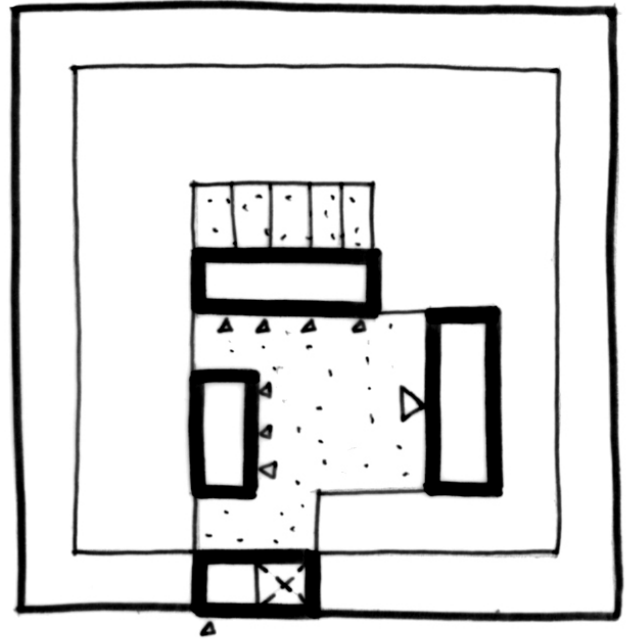
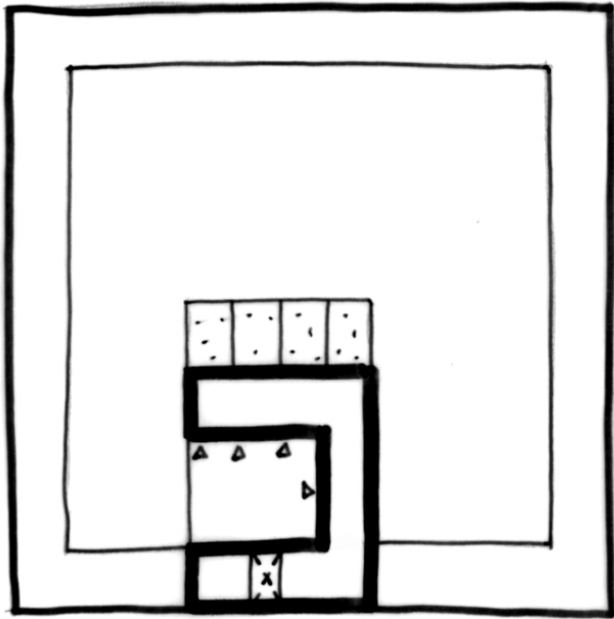
rechtstraat

(beoordeling goed want:
historische situatie, kwaliteit
van wonen)

type hof/cour



varianten hof/cour



Hof / cour



Vrijthof 23

(beoordeling goed want:
historische situatie, kwaliteit
van wonen)

Hof / cour



stadsboerderijen
Calvariestraat

Hof / cour



stadsboerderijen
Calvariestraat

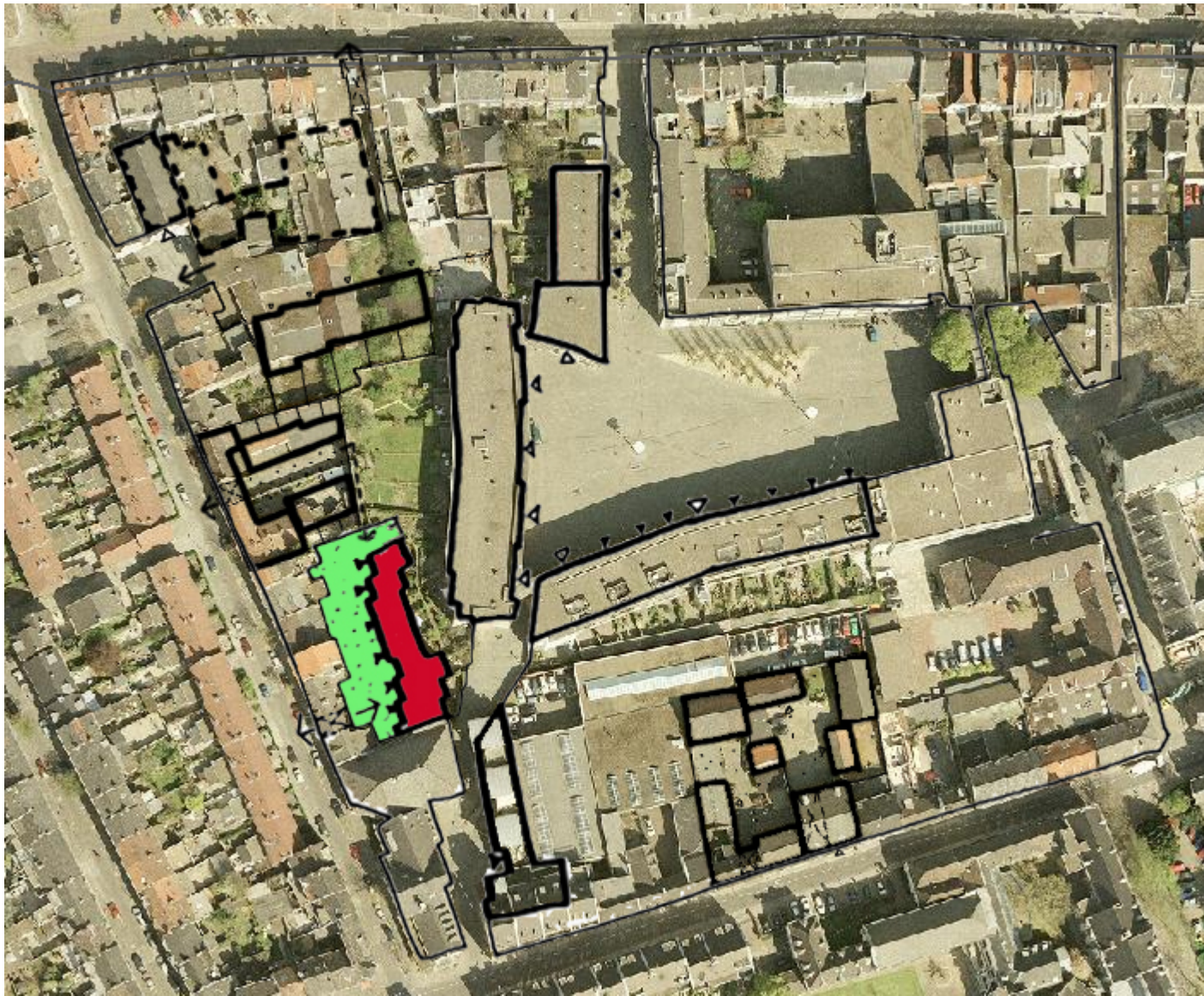
(beoordeling goed want:
historische situatie, kwaliteit
van wonen)

Hof / cour



stadsboerderijen
Jekerstraat 37

Hof / cour



stadsboerderijen
Jekerstraat 37

(beoordeling goed want:
historische situatie, kwaliteit
van wonen)

Hof / cour



martinushofje

Hof / cour



martinushofje

(beoordeling goed want:
historische situatie, kwaliteit
van wonen)

Hof / cour



XII apostelen
hofje



Hof / cour



XII apostelen
hofje



Hof / cour



XII apostelen
hofje

(beoordeling goed want: deels
historische situatie, kwaliteit
van wonen, verblijfskwaliteit)

Hof / cour



achter de
molens
tafelstraat

Hof / cour



achter de
molens
tafelstraat

(beoordeling goed want:
historische situatie, kwaliteit
van wonen, verblijfskwaliteit)

Hof / cour



achter de molens
verwerhoek

Hof / cour



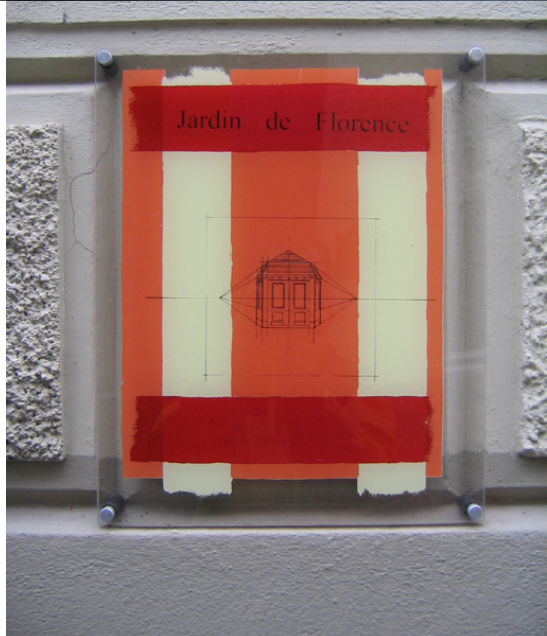
achter de molens
verwerhoek

(beoordeling goed want:
historische situatie, kwaliteit
van wonen, verblijfskwaliteit)

Hof / cour



hondstraat



Hof / cour



hondstraat

(beoordeling goed want:
behoud monumentale tuin,
kwaliteit van wonen, parkeren
ondergronds)

Hof / cour



kombiterrein



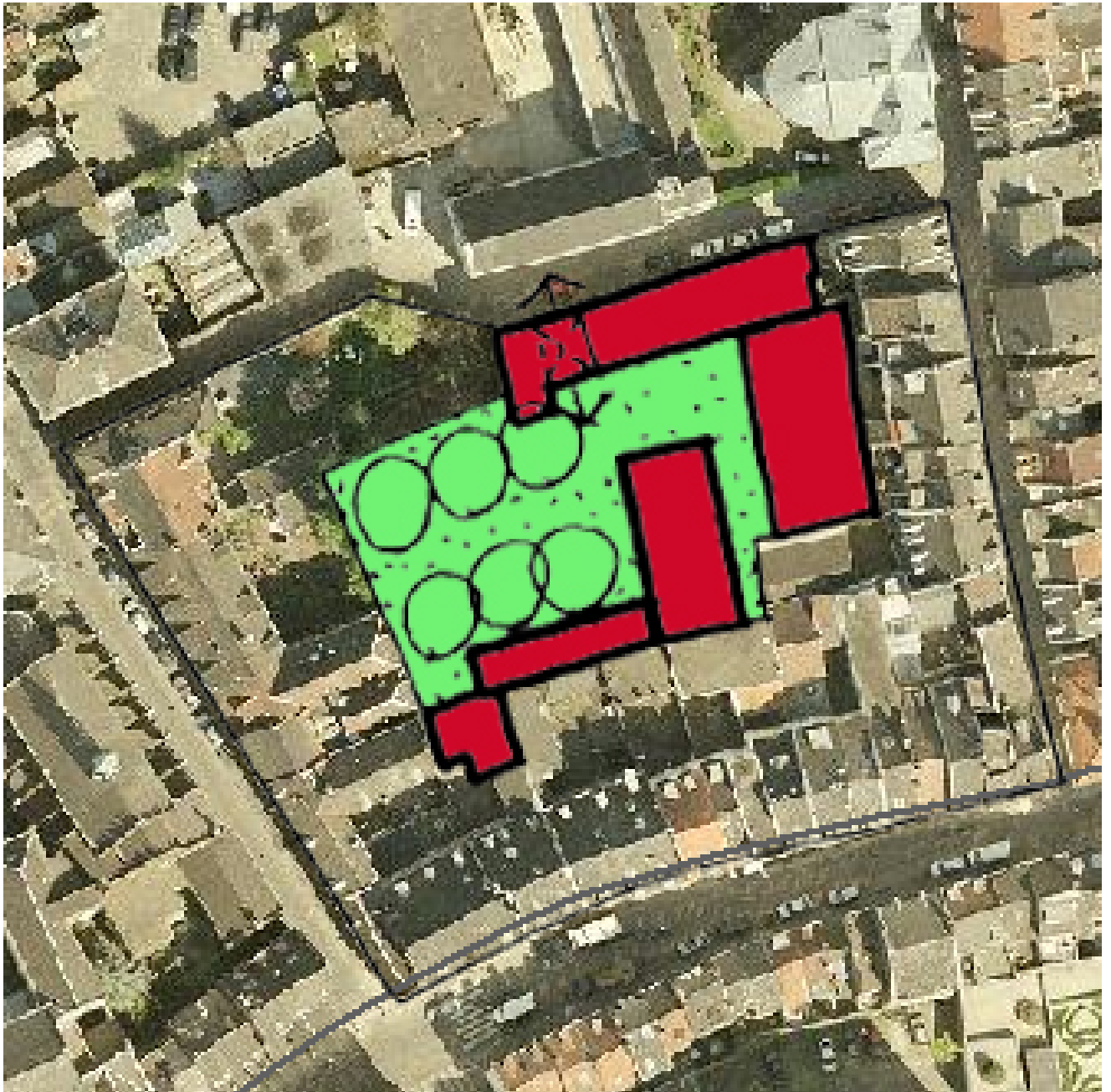
Hof / cour



kombiterrein



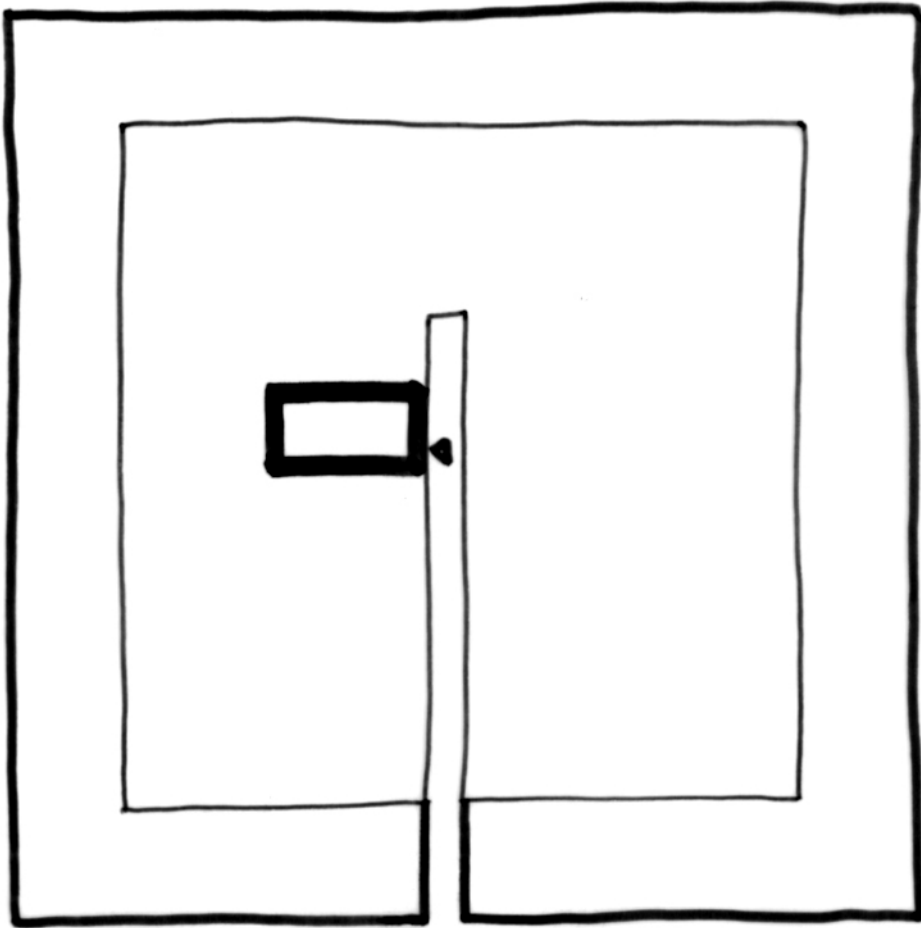
Hof / cour



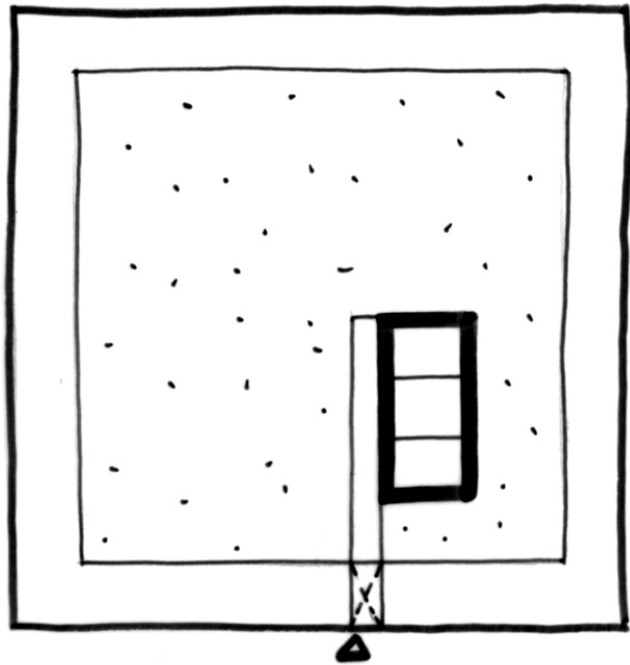
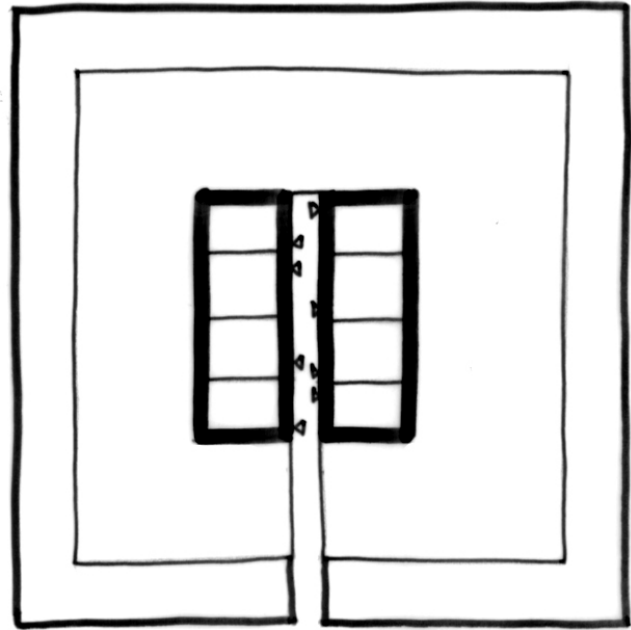
kombiterrein

(beoordeling goed want:
historische situatie, kwaliteit
van wonen, verblijfskwaliteit)

type steeg



varianten steeg

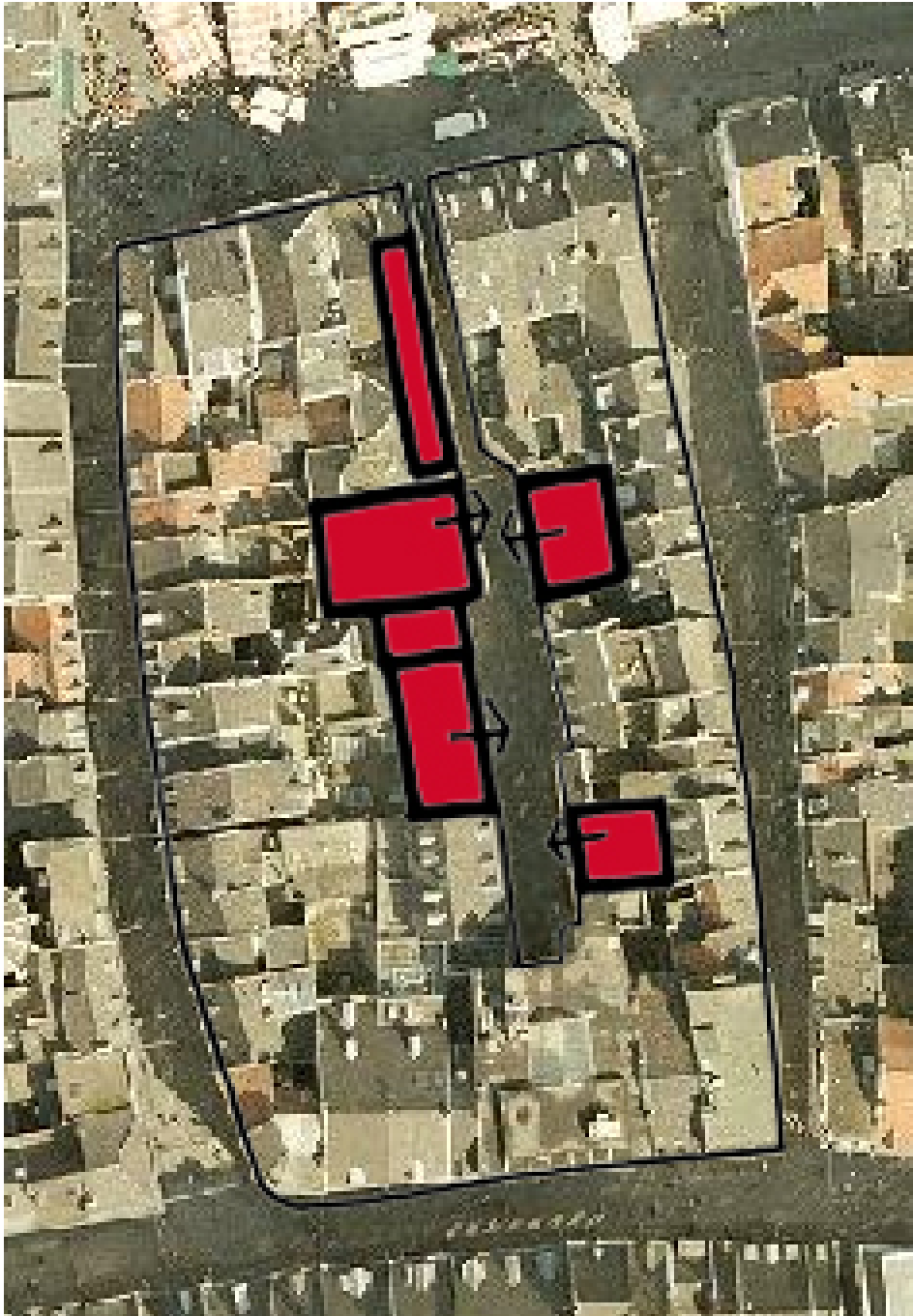


steeg



Heilige geest

steeg



Heilige geest

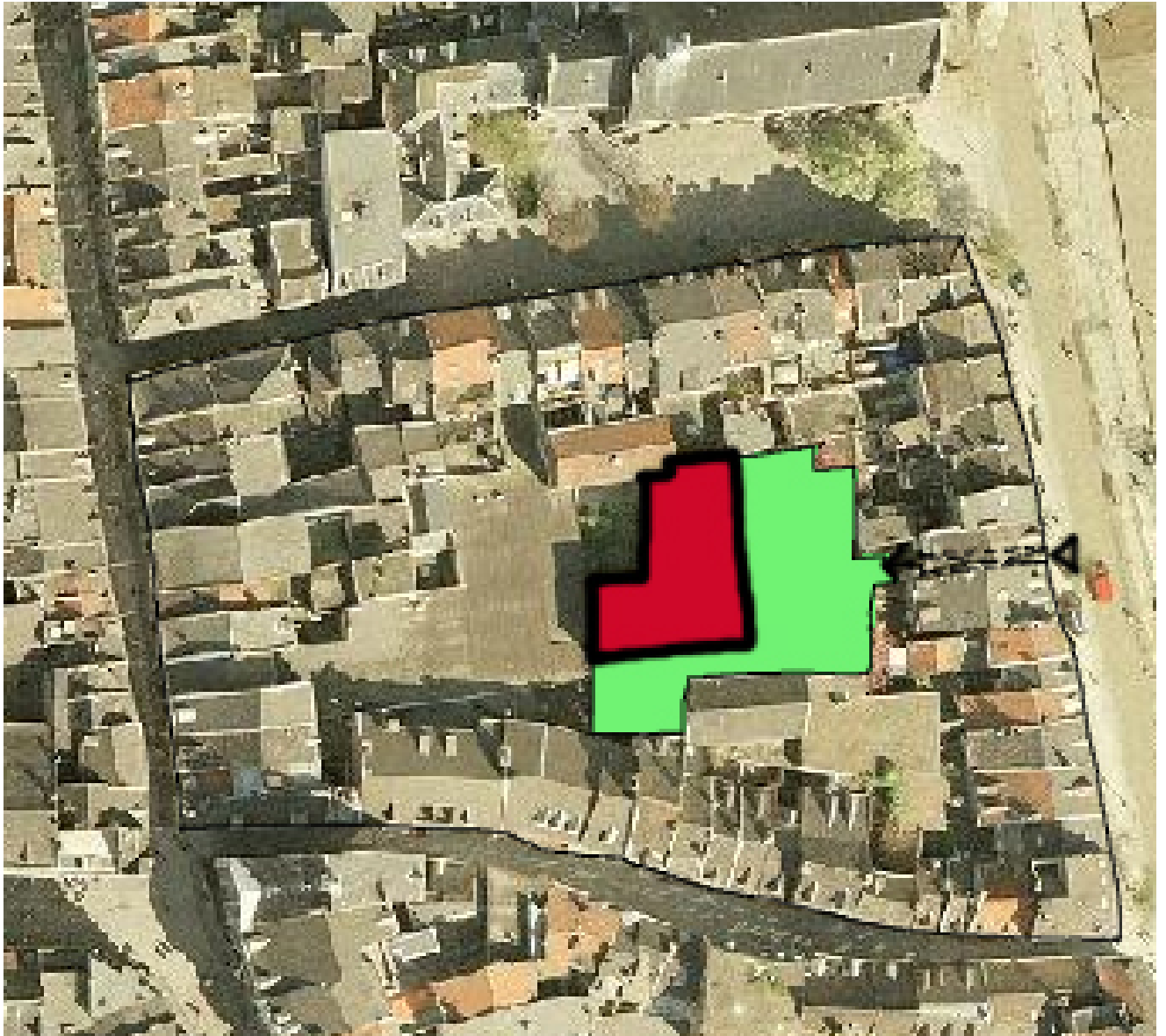
(beoordeling twijfelachtig want:
hoewel historische situatie,
weinig kwaliteit van wonen door
bevoorrading)

steeg



kesselskade

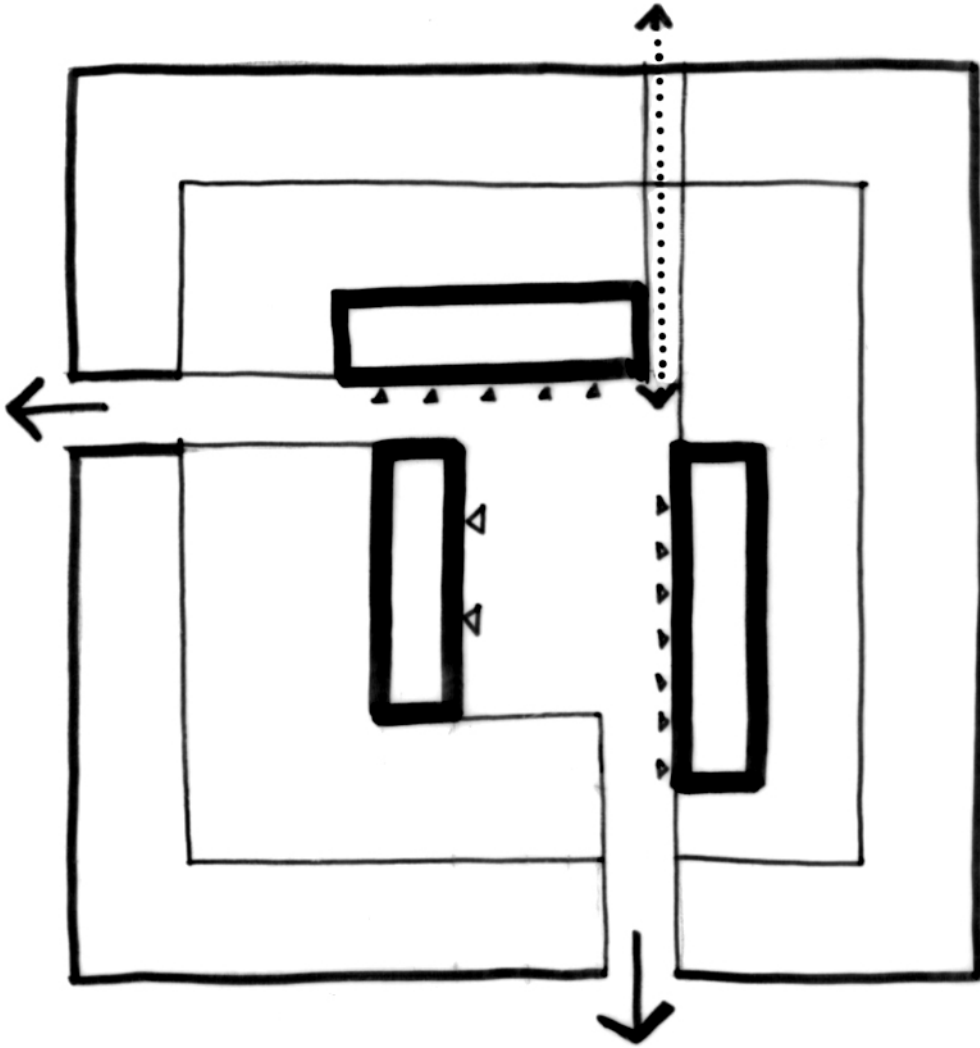
steeg



kesselskade

(beoordeling fout want: geen
meerwaarde)

type woonplein



woonplein



hoogfrankrijk

(beoordeling goed want:
historische situatie, kwaliteit
van wonen, verblijfskwaliteit)

woonplein



hondertmarck



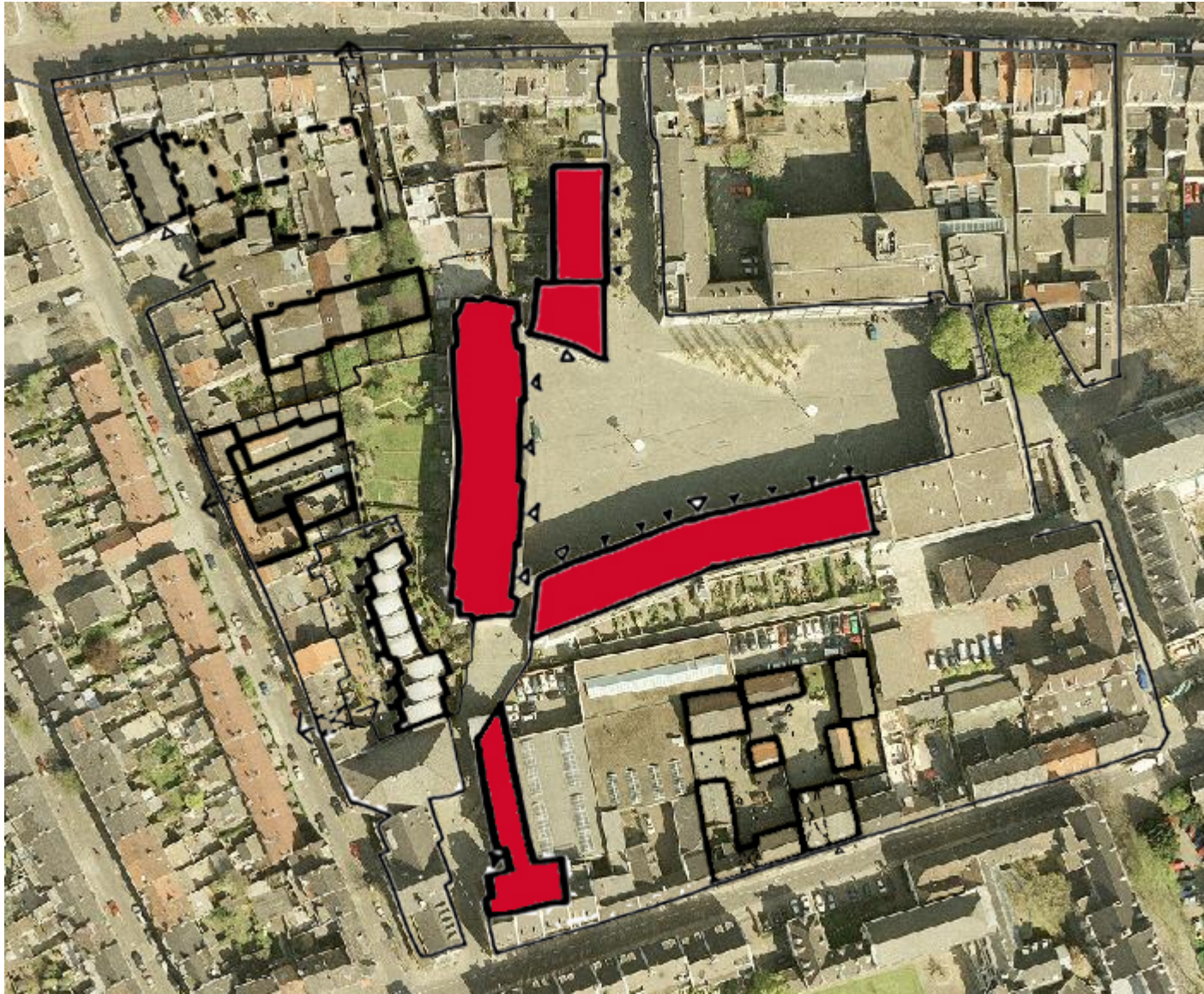
woonplein



hondertmarck

(beoordeling goed want:
kwaliteit van wonen,
verblijfskwaliteit)

woonplein



herdenkingsplein

(beoordeling goed want:
historische situatie, kwaliteit
van wonen, verblijfskwaliteit)

toets criteria binnen de singels

wonen achter wonen niet
toegestaan, tenzij:

- 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

toets actuele projecten

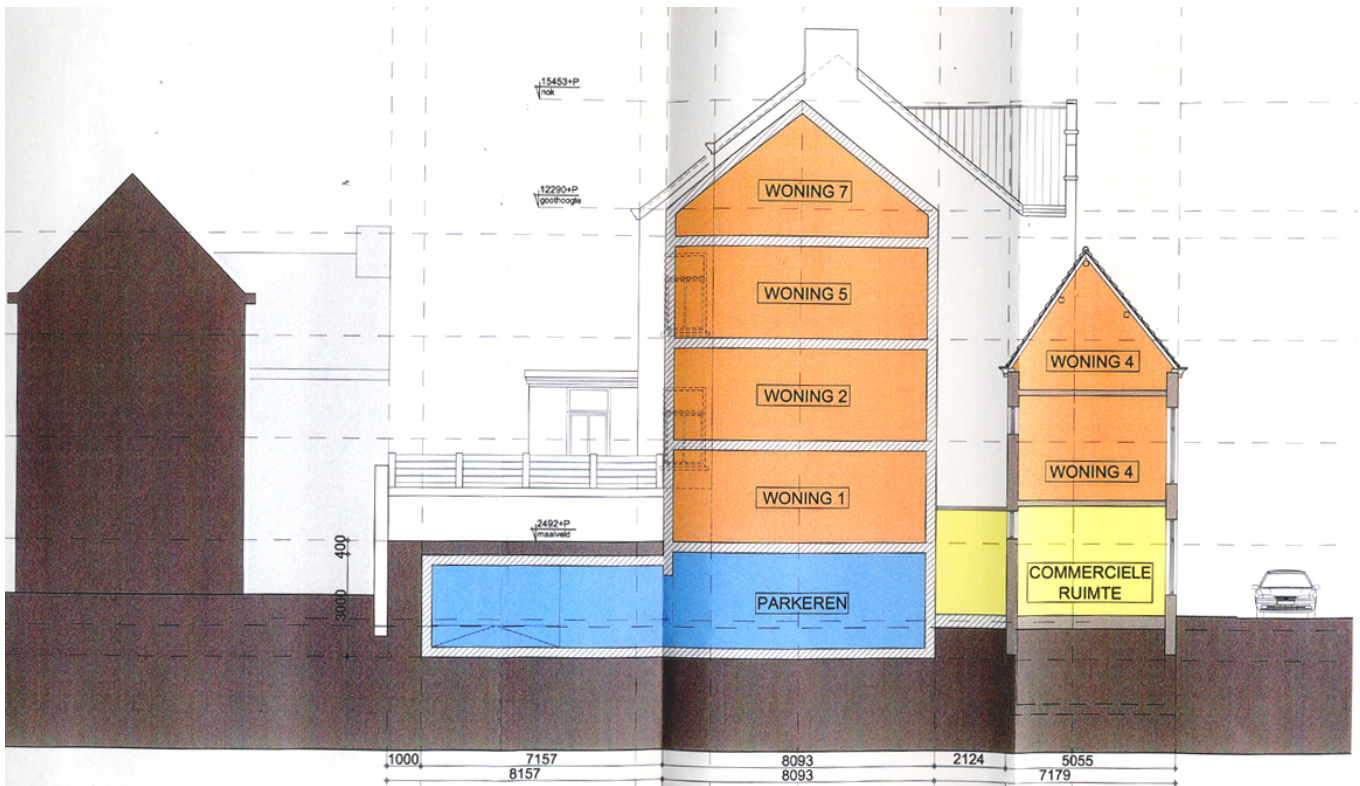
- Papenstraat
- Jekerstraat/brusselsestraat
- Jekerstraat 19-22
- Jekerweg 52b
- Etc. etc.

achterhuis



Papenstraat 6

achterhuis



Papenstraat 6

(beoordeling goed want:
historische situatie, kwaliteit
van wonen)

steeg



Jekerstraat 5
brusselsestraat

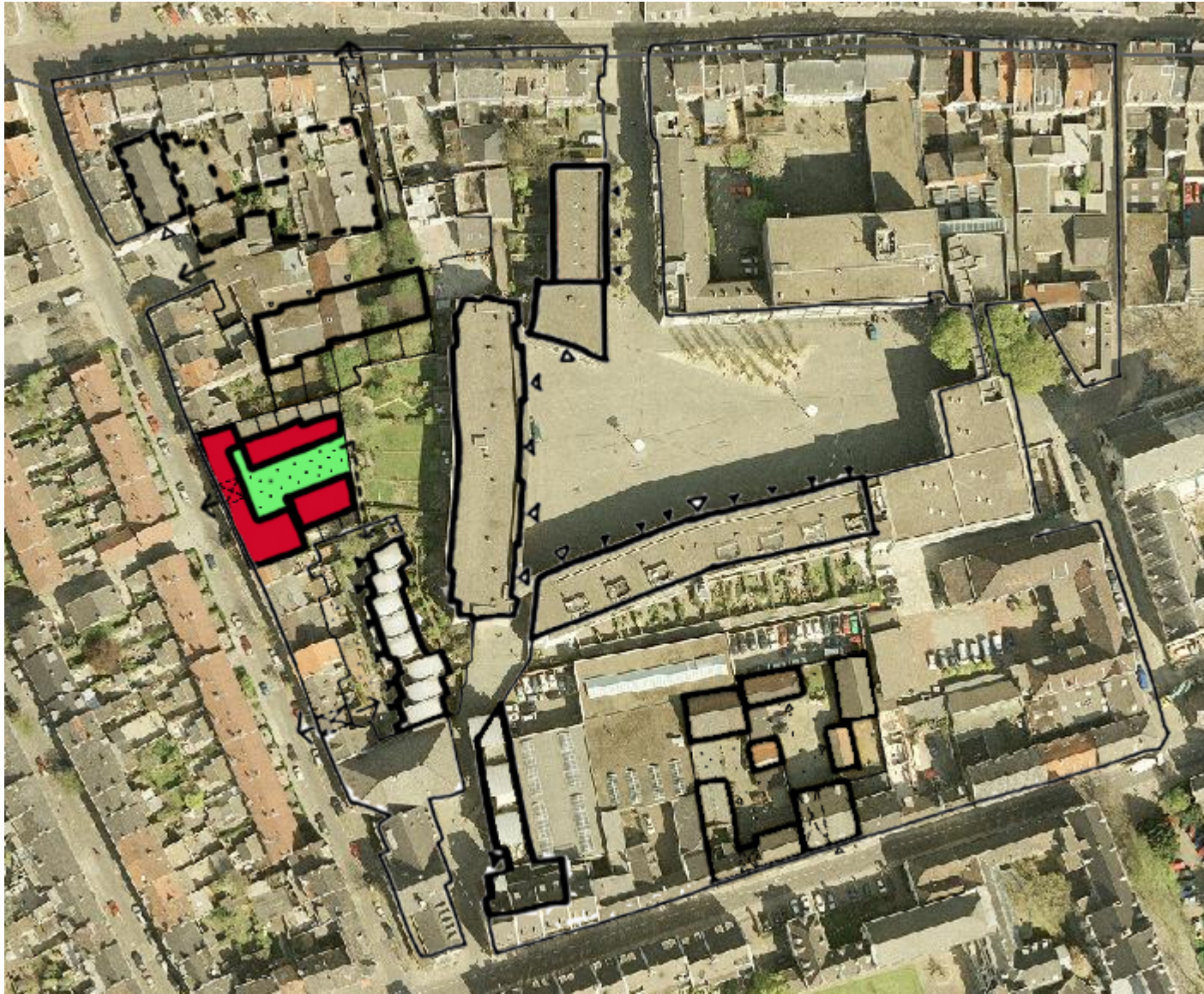
steeg



Jekerstraat 5
brusselsestraat

(beoordeling goed want:
kwaliteit van wonen mits,
totaalbeeld gerealiseerd en
adequate parkeervoorziening.)

hof / cour



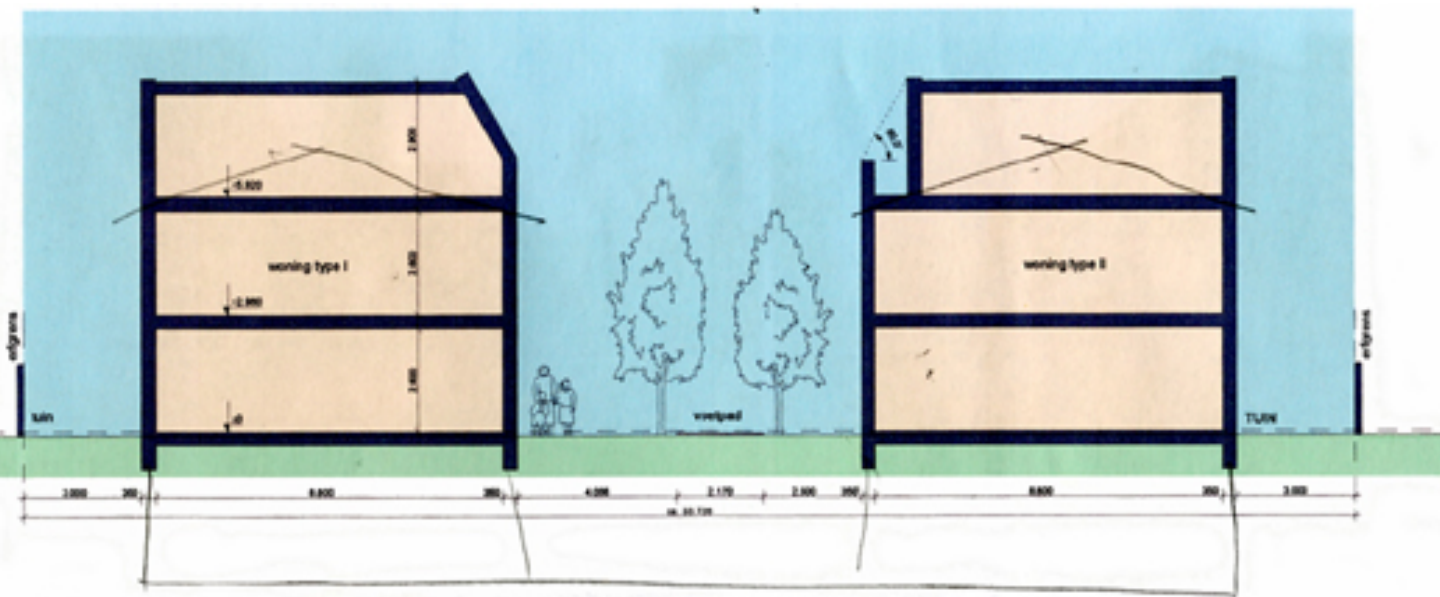
Jekerstraat
19-22

hof / cour



Jekerstraat
19-22

hof / cour



Jekerstraat
19-22

(beoordeling fout want:
te intensief, geen
verblijfskwaliteit, geen kwaliteit
van wonen

toets criteria buiten de singels

wonen achter wonen niet toegestaan, tenzij:

- behoud van bijzondere historische panden mogelijk wordt
- extra ruimtelijke- en woonkwaliteit wordt gerealiseerd
- bijzondere plekken uit het collectieve geheugen openbaar kunnen worden
- evidente overlast wordt opgeheven
- plan past binnen de gewenste woonmilieu differentiatie

hof / cour



Jekerweg 52b

(beoordeling fout want: geen
kwaliteit van wonen, geen
meerwaarde)

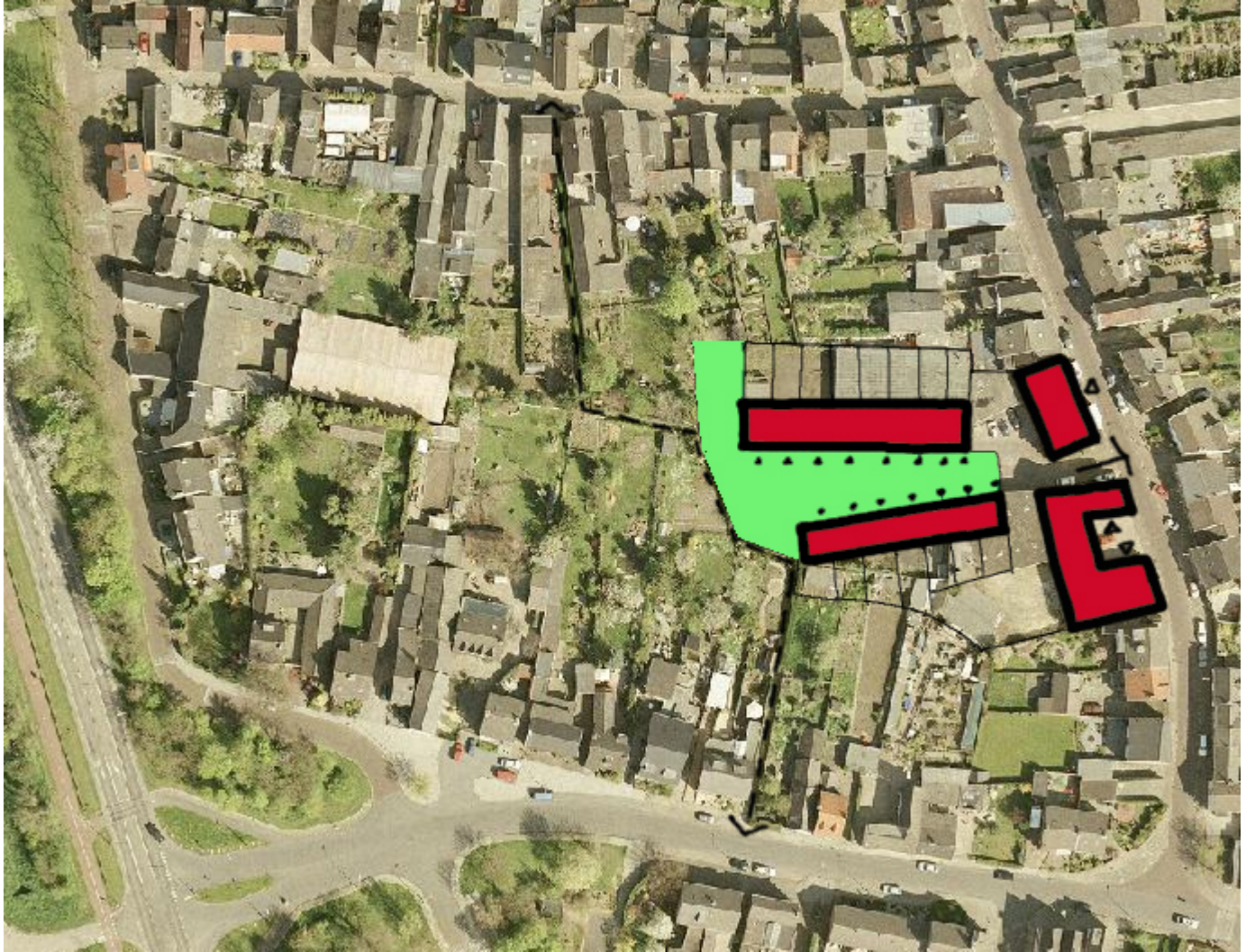
Hof/cour



Van Akenweg

(beoordeling goed want:
historische situatie, kwaliteit
van wonen maar, kwaliteit tuin
en adequate
parkeervoorziening realiseren.)

woonplein



Heugemerstraat
garage rosier

(beoordeling goed want:
kwaliteit van wonen mits,
verblijfskwaliteit en adequate
parkeervoorziening
gerealiseerd.)