



> 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
bouwplan Jodenstraat 7

DATUM
22 februari 2023
Verz.: 23-02-2023

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
EJMW (Etienne) Waterval

TELEFOONNUMMER
043 350 5439

ONZE REFERENTIE
2023.00987

E-MAILADRES
Etienne.Waterval@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief wil ik u verder informeren over de toetsingscriteria over “wonen achter over wonen” zoals toegezegd dinsdag 7 februari 2023 in de domeinvergadering Fysiek.

Wonen achter wonen in historisch perspectief

Begin/midden 19^e eeuw vond door de industriële revolutie een enorme trek naar de steden plaats. Het gebrek aan beschikbare woningen leidde tot speculatiebouw, over-bewoning en verkrotting. Veel gebouwen werden tot de nok gevuld en ook werd er in veel bijgebouwen op binnenterreinen gewoond. Als gevolg daarvan ontstonden gezondheids- en sociale problemen met grote maatschappelijke gevolgen.

Tegen deze achtergrond kwam de Woningwet in 1901 tot stand, die toezag op de kwaliteit van de woning en de woonomgeving door deze te borgen in bestemmingsplannen. Met de bouwverordening (inmiddels het Bouwbesluit 2012) werden er ook minimum kwaliteitsnormen vastgelegd.

Sturen op woonkwaliteit via bestemmingsplan

Om vanuit stedenbouw op gemeentelijke niveau sturing te geven aan de gewenste woonkwaliteit werd gestuurd op specifieke karakteristieken zoals:

- het aantal woningen per hectare (woningdichtheid)
- het bouwtype (grondgebonden, en soms gestapeld) en
- de wijze waarop de woningen onderling gegroepeerd werden (verkaveling, grootte van de bouwkvavels, ontsluitingswijze/straten, hoeveelheid groen, etc.).

Hierdoor ontstonden in de stad diverse woonmilieus die zich onderscheiden in de mate van rust, privacy, groen, bereikbaarheid, beschikbaarheid van voorzieningen en levendigheid. Deze zijn te onderscheiden in :

- Stadsranden (lage dichtheid)
- Centrum stedelijke wijken (hoge dichtheid)
- Tusseliggende parkwijken (gemiddelde dichtheid)



DATUM
22 februari 2023

In de bestemmingsplannen die vanaf begin 20ste eeuw worden gebruikt, worden deze karakteristieken vervolgens ook vastgelegd. Enerzijds om de beoogde kwaliteiten te borgen, anderzijds om nieuwe misstanden (overbewoning, overlast, overvolle straten) te voorkomen. In bestemmingsplannen is in specifieke gevallen ook sprake geweest van het toestaan van wonen achter wonen waarbij de effecten op de woonkwaliteit expliciet zijn afgewogen en benoemd. Een goed voorbeeld hiervan is bestemmingsplan Looiershof in het Jekerkwartier (vastgesteld door uw raad op 26 mei 2015).

Bestemmingsplan Looiershof

“Vast staat dat continuering van bedrijfsmatige activiteiten en derhalve een bedrijfsmatige ontwikkeling niet meer mogelijk is vanwege de omliggende woonbebouwing. De herontwikkeling van dit binnenstedelijke terrein tot woongebied past daarom uitstekend binnen de omgeving. Er wordt een aantrekkelijk woonprogramma en een gewild woonmilieu op topniveau gecreëerd in de historische binnenstad van Maastricht, waarbij tevens aanwezige monumentale waarden in het gebied worden ‘teruggegeven aan de omgeving’. De, sinds 20 jaar, niet meer in gebruik zijnde industriële locatie wordt heringericht tot een binnenstedelijke woonlocatie. Hiermee wordt niet alleen een gesloten gebied in de binnenstad toegankelijk gemaakt, maar wordt tevens de woonfunctie van de binnenstad verder versterkt. Daarnaast vindt door deze vorm van inbreiding geen verder uitbreiding van het stedelijk gebied plaats, hetgeen passend is binnen het Rijksbeleid in dezen”.

De Raad van State [oordeelde op 15 december 2015](#) dat de ingediende beroepen ongegrond waren en dat er geen sprake was van onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Hiermee is de afweging om wonen achter wonen in specifieke gevallen wel toe te staan en de onderbouwing daarvan ook juridisch getoetst.

Bestendige lijn in de toetsing

Verzoeken om wonen toe te staan op een manier zoals die voorheen niet toegestaan was in het bestemmingsplan zijn veelvuldig van aard. Om de integrale stedenbouwkundige adviezen bij initiatieven/bouwplannen te stroomlijnen en consequent te adviseren, worden interne richtlijnen en vuistregels gehanteerd, gericht op de meest voorkomende afwijgingsverzoeken. Alhoewel tijdens de domeinvergadering Fysiek van 7 februari j.l. gesproken is over een notitie uit 2006, gaat het feitelijk om interne richtlijnen die de discipline Stedenbouw al sinds begin jaren '90 als bestendige lijn in de toetsing van bouwplannen hanteert en die in 2006 op papier zijn gezet in het kader van de overdraagbaarheid. Consequent adviseren, leidt tot bestendiging van het achterliggende gedachtengoed van het beleidsadvies. Omdat deze lijn ook voor de bestuursrechter stand heeft gehouden, spreken we van een bestendige lijn.

De afweging start altijd bij het beleid dat door de raad is vastgesteld. Op visieniveau zijn de gebiedsprofielen van de Omgevingsvisie Maastricht 2040 daar een voorbeeld van. Deze profielen geven een kader voor ruimtelijke en programmatische ontwikkeling als gevolg van actuele opgaven (klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteitstransitie, woningbouwbehoefte, vergroening, etc.) waarbij ook op de langere termijn een nieuwe, aantrekkelijke woonkwaliteit ontstaat.



DATUM
22 februari 2023

In de huidige Omgevingsvisie Maastricht 2040 wordt daarom bijvoorbeeld gestuurd op verdichten en toevoegen van woningen aan het (binnen-)stedelijk gebied, maar daarbuiten wordt terughoudendheid betracht juist om de bestaande kwaliteiten te behouden.-Uw raad heeft hiermee de kaders bepaald. Bij de toetsing aan “Wonen achter wonen” zijn deze kaders vertaald in interne richtlijnen die voor verdere concretisering zorgen. Zoals is aangegeven in de [raadsinformatiebrief van 26 januari 2023](#) bevatten deze richtlijnen enkele criteria die worden afgewogen.

In het centrum/beschermd stadsgezicht en bij monumentale gebouwen met status is de insteek “nee, tenzij” waarbij voor “tenzij” echter geldt:

- woonkwaliteit wordt gerealiseerd/vergroot
- monumentale panden worden veilig gesteld door geschikt hergebruik/herstel
- (stedelijke) openbare ruimte met verblijfskwaliteit wordt gerealiseerd, met minimaal twee toegangen
- overlast wordt opgeheven bijv. sociaal onveilige plekken worden opgeheven
- niet ten koste van bestaande kwaliteit (beplanting, rust/privacy)
- adequate parkeervoorziening wordt opgenomen.

Zoals aangegeven, gaat het in de afweging om het samenspel van genoemde randvoorwaarden, feiten en omstandigheden die maken dat wel of niet in het centrum (binnenstedelijk gebied) meegewerkt kan worden aan “wonen achter wonen”. Bij die omstandigheden kunnen ook aspecten als de afname van het bebouwd oppervlak ten gevolge van het bouwplan of het feit dat hiermee andere ruimtelijke ontwikkelingen realistischer worden een rol spelen. Bijvoorbeeld “Wonen boven winkels” wordt ook op andere gronden mogelijk doordat er vanwege het bouwplan een toekomstige ontsluitingsmogelijkheid ontstaat.

Hieronder zetten wij een aantal bouwplannen op een rij waarbij ‘Wonen achter wonen’ aan de orde was. Daarbij is aangegeven aan welke randvoorwaarden wordt voldaan bij de verschillende projecten.

<i>Project</i>	<i>Type/omschrijving</i>	<i>Woon kwaliteit omgeving</i>	<i>monumentaal</i>	<i>verblijfs- kwaliteit</i>	<i>overlast</i>	<i>Behoud kwaliteit</i>	<i>parkeren</i>
Jekerstraat/ Brusselsestraat 107	Omgevingsvergunning; / 2 woningen i.p.v. oude bakkerij	gaat vooruit	n.v.t.	neemt toe	neemt af	n.v.t	intern
Jekerstraat 37c t/m n	Bouwvergunning ¹ ; bouwen 8 woningen op binnenterrein	gaat vooruit ²	n.v.t	Neutraal	Neemt af	n.v.t	intern
De Ridder (Oeverwal)	Bestemmingsplan; monumenten op het binnenterrein wordt wonen ³	gaat vooruit	veilig gesteld	neemt toe	neemt af	n.v.t	intern
Capucijnengang 9B	bouwvergunning; 3 woningen	gaat vooruit	veilig gesteld	neemt toe	n.v.t	ja	intern

¹ Vóór de inwerkingtreding van de Wabo op 1 oktober 2010 werd nog gesproken over bouwvergunning.

² In combinatie met ontwikkeling Herdenkingsplein.

³ Betreft transformatie van historische bedrijfslocatie tot een woongebied, gecombineerd met horeca- en detailhandelsfuncties, waarbij Rijks- en gemeentelijke monumenten worden gehandhaafd en niet-monumentale bebouwing wordt gesloopt.



DATUM
22 februari 2023

Kesselskade 53	Omgevingsvergunning; hergebruik monumentale panden	behouden	veilig gesteld	neutraal	neutraal	ja	anders
St. Jacobstraat 14	Omgevingsvergunning/ 2 grondgebonden woningen i.p.v. kantoor	behouden	veilig gesteld	neutraal	n.v.t	ja	anders
St.Maartenslaan 23 en 23A	Omgevingsvergunning; het verbouwen van een voormalige bakkerij naar 2 woningen en kamerverhuur	gaat vooruit	n.v.t ⁴	neemt toe	neemt af	ja	anders
Looiershof	Bestemmingsplan; 11 grondgebonden woningen en 27 appartementen	Gaat vooruit	Restauratie fabrieks-schoorsteen	Neemt toe	Neemt af ⁵	n.v.t	intern
Lage Kanaaldijk 1	Omgevingsvergunning; 9 woningen op achterterrein i.p.v. kantoor	behouden	n.v.t	Neemt toe ⁶	neutraal	n.v.t.	intern

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat bij deze bouwplannen consequent steeds aan meerdere randvoorwaarden voldaan werd en dit geleid heeft tot een positieve advisering voor “Wonen achter wonen” vanuit de discipline Stedenbouw.

Anderzijds zijn er ook voorbeelden te noemen van bouwplannen waaraan geen medewerking kon worden verleend, wegens strijd met de interne richtlijnen “Wonen achter wonen”. Te noemen zijn:

- Jekerweg 52a: in 1970 bouwvergunning verleend voor berging. Illegale gebruik van bijgebouw aangetroffen tijdens controle in 2011. Gebruik ten behoeve van wonen niet aanvaardbaar omdat bijgebouw ondergeschikt moet blijven
- Heugemerstraat 112: zelfstandige woning in bijgebouw in de stadsrandzone afgewezen; ook na koppeling middels lange droogloop/gang. In de stadsrand streven wij ernaar om te verdunnen en geen extra woningen toe te voegen. Wanneer schuren worden omgezet in een woning betekent dit bovendien dat, na eventuele splitsing, beide woningen weer een nieuwe schuur nodig hebben en op deze wijze treedt er verdere verdichting op. De woning in het bijgebouw mag ook om deze reden niet als zelfstandige woning functioneren.
- Statensingel 20: bijgebouw in achtertuin illegaal gebruikt voor 2 woningen. Legalisatie is afgewezen; bijgebouw moet functioneel ondergeschikt zijn. Daarnaast leidt het verdichten van het achtergelegen terrein achter de hoofdbebouwing niet tot woonkwaliteit en brengt in dit geval ook de grenzen van privacy in gevaar.
- Bilserbaan 9a: tijdelijke vergunning zorgwoning in ‘bijgebouw’ niet omgezet naar permanente vergunning voor bewoning.

Dit overzicht is niet volledig, maar geeft wel een goede indruk van de bestendige lijn in de toetsing door Stedenbouw. Deze lijn in de toetsing heeft ook een sturende werking op de aanvragen, want

⁴ Gaat om ontwikkeling achter gemeentelijk monument.

⁵ Vanwege sloop oude deegwarenfabriek en sanering bodem.

⁶ Mede in relatie tot terugbrengen bebouwingsmassa.



DATUM
22 februari 2023

het aantal verzoeken om buiten het centrum mee te werken aan wonen achter wonen is relatief beperkt te noemen.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

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