



Gemeente Maastricht

> 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
Reactie op brief Buurtbalans 9 januari 2023
inzake ontwerp-verklaring van geen
bedenkingen 11 appartementen Jodenstraat 7

DATUM
10 januari 2023
Verz. 10 januari 2023

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
EJMW (Etienne) Waterval

TELEFOONNUMMER
043 350 5439

ONZE REFERENTIE
2023.00082

E-MAILADRES
Etienne.Waterval@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Op 9 januari 2023 hebben wij kennis genomen van de brief van Buurtbalans inzake de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor de 11 appartementen aan de Jodenstraat 7 te Maastricht.

Omdat het college en de raad al actief met elkaar in gesprek zijn over casussen binnen ruimtelijke ordening, leek het ons goed om vanuit het college op de brief van buurtbalans per raadsinformatiebrief te reageren en u hiermee als raad zo goed als mogelijk te equiperen.

Middels deze raadsinformatiebrief geven wij dan ook een reactie op deze brief.

Wij citeren daarbij eerst uw brief en geven puntsgewijs een reactie.

“Met veel interesse hebben wij als dagelijks bestuur van Stichting Buurtbalans kennisgenomen van bovenstaand ontwerp van een verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van 11 appartementen in het middensegment huur voor de Jodenstraat 7, waarvan 4 met een oppervlakte van minder dan 35 m², bestemd voor starters, expats en studenten. Wij willen zowel reageren op het niveau van de stad, als op het concrete planinitiatief.

Wij vinden het, allereerst, positief, dat de raad om een verklaring van bedenkingen wordt gevraagd. Dit is een van de uitzonderingen in het afgelopen, tenminste 1,5 jaar, dat de Raad, terecht, in die positie wordt gebracht, gelet op de voorgestelde afwijking van het geldende bestemmingsplan Centrum en in het verlengde van het Raadsbesluit uit 2011 (!) m.b.t. de lijst, waarin de raad om een verklaring van geen bedenkingen moet worden gevraagd.

Echter onduidelijk is waarom dat bij dit bouwinitiatief wel gebeurt en bij belangrijke bouwinitiatieven, die afwijken van het bestemmingsplan, van veel grotere omvang en impact op de leefbaarheid als de ombouw van de Telefooncentrale in het Jekerkwartier en de Abtstraat 2, niet. Het al dan niet van toepassing verklaren door het College van de kruimelgevallenregeling als keuze en de tekst van het Raadsbesluit 2011 vinden wij op

Raadsinformatiebrief



DATUM
10 januari 2023

voorhand een onduidelijke en aanvechtbare verklaring. Maar wat is dan een gemotiveerde verklaring voor de gang van zaken? Graag uw reactie”.

Reactie:

In de eerdere RIB van 10 oktober 2022 (over het bouwplan Calvariënberg i.r.t. toepassen kruimelafwijkingen) is al aangegeven dat indien uit die beoordeling blijkt dat een initiatief past binnen de kruimelgevallenregeling, zoals in het geval Calvariënberg, dan kan het college niet kiezen voor de route van buitenplanse projectafwijking via de uitgebreide procedure.

Het College moet dan kiezen voor de kruimelgevallenregeling.

Omgekeerd : indien uit de beoordeling blijkt dat een initiatief niet past binnen de kruimelgevallenregeling, zoals in het geval Jodenstraat 7, dan resteert voor het college de route van buitenplanse projectafwijking via de uitgebreide procedure (Het College mag dan niet toch kiezen voor de kruimelgevallenregeling). Ook is een postzegelbestemmingsplan mogelijk.

De initiatiefnemer bepaalt of hij een aanvraag indient voor afwijken bestemmingsplan of een aanvraag voor bestemmingsplanherziening. De keuze voor een buitenplanse projectafwijking via de uitgebreide procedure of een verzoek om bestemmingsherziening ligt dus bij initiatiefnemer.

In tegenstelling tot hetgeen de term “kruimelafwijkingen” doet vermoeden, beperkt de wetgever zich met de “kruimellijst” niet tot planologisch “ondergeschikte” gevallen (zie de casus Calvariënberg). Omgekeerd kan het echter zo zijn dat planologisch (relatief) “ondergeschikte” gevallen niet onder de kruimellijst vallen en moet daarvoor de route van buitenplanse projectafwijking via de uitgebreide procedure worden doorlopen.

Overigens heeft het College¹ bij beide routes (kruimelgevallenregeling en de route van buitenplanse projectafwijking via de uitgebreide procedure) wel beleidsvrijheid. Indien de aanvraag omgevingsvergunning niet past binnen de geldende beleidskaders en binnen “een goede ruimtelijke ordening” dan kan deze ook geweigerd worden.

“Een tweede positief punt is het gegeven dat het College het Raadsbesluit van 21 juni 2022 m.b.t. gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw en de daarbij genoemde minimale oppervlaktes, zichtbaar benoemt in verband met de door het College voorgestelde afwijking van het raadsbesluit en goedkeuring gevraagd wordt voor deze afwijking.

Naar onze mening zou deze procedure bij iedere afwijking van genoemde raadsbesluit moeten worden gevolgd, ongeacht of een verklaring van geen bedenkingen gevraagd moet worden aan de Raad. Dus ook bij honorering van bouwinitiatieven via de kruimelgevallenprocedure, waarop de Raad geen invloed kan uitoefenen. Dit laatste onder verwijzing ook weer naar de recente honorering van de bouwinitiatieven Telefooncentrale Jekerkwartier en Abtstraat 2 m2 met toegestane oppervlaktes per wooneenheid van 25 m2

¹ En ook de raad bij afgifte van de Verklaring van geen Bedenkingen (VGGB)



DATUM
10 januari 2023

resp. 18m2; ruim onder het voorgeschreven minimumoppervlak van 35 m2 (zie bijlage). Bij de recente vergunningverlening voor deze projecten door het College was van een zichtbare belangenafweging bij de gehanteerde afwijking geen sprake, laat staan dat de Raad om een akkoord voor deze afwijking van een geldend raadsbesluit is gevraagd. Gaarne uw reactie, ook op dit voorstel”.

Reactie:

De aanvragen omgevingsvergunning voor Jodenstraat en Calvariënberg zijn beide ingediend ruim vóór inwerkingtreding van de Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw (per 17 juli 2022). Beide aanvragen zijn niet aan dit nieuwe beleid getoetst. In het nieuwe beleid is niet voorzien in overgangsrecht waardoor in principe ex nunc toetsing geldt (d.w.z. bij de besluitvorming het dan geldend beleid toepassen). Echter er was aanleiding om een uitzondering op de ex nunc toetsing voor deze bouwplannen. De rechtszekerheid en reeds gedane investeringen speelden een rol waardoor bij de toetsing aan het oude beleid diende te worden vastgehouden.

Bij Jodenstraat 7 is in de overwegingen hieraan inderdaad expliciet aandacht besteed. Bij de andere genoemde bouwinitiatieven heeft die toetsing ook wel degelijk plaatsgevonden maar is die niet expliciet teruggekeerd in de overwegingen.

Bij Calvariënberg is niettemin in de toetsing geconcludeerd dat hier eveneens sprake is van een uitzondering op ex nunc toetsing.

Verder was van toetsing aan minimale woonoppervlaktes in geval van de voormalige telefooncentrale Jekerkwartier geen sprake, aangezien de woningen rechtsreeks zijn toegestaan in het bestemmingsplan en er dan geen toetsing aan beleid plaatsvindt.

“Wij pleiten voor duidelijkheid en transparantie bij bovengenoemde bouwinitiatieven, in plaats van de schijn van willekeur bij de gevolgde procedures.

Ten aanzien van het concrete voorliggende bouwinitiatief zijn wij benieuwd naar de reactie van de Raad op de voorgestelde afwijkingen van eerdere raadsbesluiten. Wij plaatsen grote vraagtekens bij het niet hanteren van een ex nunc beoordelen en vragen concreet op welke jurisprudentie i.v.m. het hanteren van uitzondering op het vertrouwensbeginsel e.e.a. gebaseerd is. Is er bijvoorbeeld sprake van een eerdere concrete toezegging door het verantwoordelijke bestuursorgaan? Gaarne uw reactie.

Reactie :

Wat betreft de jurisprudentie inzake gedane investeringen verwijzen wij naar ABRvS 7 september 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2423).

Voor wat betreft jurisprudentie dat de rechtszekerheid kan verlangen dat het oude beleid moet worden toegepast, verwijzen wij naar ABRvS 3 maart 2010 (ECLI:NL:RVS:2010:BL6214).

Er zijn geen concrete toezeggingen door het verantwoordelijke bestuursorgaan (het college c.q. de raad) gedaan.



DATUM
10 januari 2023

“Verder vragen wij ons af of bij de hier voorgestelde middenhuur niet sprake is van een vereist minimumoppervlak van 45 m², waardoor de afwijking groter wordt”.

Reactie :

Allereerst is er geoordeeld dat ex tunc diende te worden getoetst. Daarmee gelden de minimale oppervlaktes van de Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw in principe niet.

Overigens worden de nieuwbouw appartementen in de middenhuur gerealiseerd. Op grond van regionale beleidsregel ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021’ wordt dit verankerd in de voorschriften van de omgevingsvergunning.

“Afsluitend constateren wij dat niet voldaan wordt aan de geldende participatieverordening, zonder dat e.e.a. klaarblijkelijk consequenties heeft. Wij menen dat bij deze verdichting met 11 appartementen en wonen achter wonen de opvatting van direct omwonenden zwaar moet wegen bij het al dan niet vergunnen van dit bouwinitiatief”.

Reactie:

Allereerst geldt er voor dit bouwplan strikt genomen nu geen participatieverplichting.

De initiatiefnemer heeft in dit geval ermee volstaan alleen middels een brief (op 84 adressen in de omgeving verspreid) de omgeving te informeren. Met een achterbuurman heeft een gesprek plaatsgevonden.

De raad heeft op 16 november 2021 wel de “Leidraad participatie” vastgesteld. Deze ging er nog vanuit dat de Omgevingswet per 1 juli 2022 zou zijn ingevoerd, hetgeen inmiddels is uitgesteld naar (op zijn vroegst) 1 juli 2023. In de Leidraad staat dat bij buitenplanse activiteiten participatie verplicht is. Echter deze participatie is vormvrij (“maar u bepaalt wel zelf hoe u de omgeving betreft bij uw plan”, Leidraad)

Uit de recente jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2022:4001) blijkt dat in samenhang met andere (ruimtelijke) argumenten het ontbreken van een maatschappelijk draagvlak aan een weigeringsbesluit ten grondslag worden gelegd. Dit kan dus nooit het enige doorslaggevende argument zijn.

Hoogachtend,

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