



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van CDA
de heer P.M.H. Brüll
mevrouw G. Heine

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen inzake Wonen achter Wonen bij 9 appartementen in Sint Pieter	20 februari 2024 Verz. 21 februari 2024	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
E.Waterval	043 350 5439	2023.05063
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Etienne.waterval@maastricht.nl		

Geachte heer Brüll en mevrouw Heine,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie op 9 december 2023 heeft gesteld.

Vooraf vind ik het belangrijk aan te geven dat ik mij goed kan voorstellen dat het desbetreffende artikel uit de Limburger tot verwarring leidt en vragen bij u oproept. Dit artikel geeft slechts een beperkt deel van de beoordeling weer. Dat de beoordelingscriteria waaraan getoetst wordt niet altijd duidelijk zijn voor de raad en samenleving is reeds eerder met uw raad besproken. De toetsing van een situatie waarin van “wonen achter wonen” sprake zou kunnen zijn, gebeurt op basis van interne richtlijnen en beoordelingscriteria. Er is, mede binnen de uitvoering van de motie “Wonen achter wonen” zoals aangenomen op 25 april 2023, toegezegd om tot meer duidelijke en transparante beleidsregels te komen alsook tot een onderzoek naar (gebiedsgericht) meer ruimte voor wonen achter wonen. We zijn dan ook als college aan de slag gegaan om hier invulling aan te geven via het proces van actualisatie van de omgevingsvisie die begin 2025 zal worden opgeleverd.

Vraag 1:

Klopt hetgeen dat in dit artikel van de Limburger staat? Wordt wonen achter wonen alleen afgewezen wanneer de woningen via een poort onder een gebouw te bereiken zijn?

Antwoord 1:

Zoals in de inleiding gesteld, schetst het artikel in de Limburger een onjuist en onvolledig beeld. Ik begrijp goed dat dit tot verwarring en onduidelijkheid heeft geleid. De wijze van ontsluiting van een perceel is zeker niet het enige toetsingskader. Zoals ook in de [RIB van 23 februari 2023](#) is aangegeven, worden aanvragen voor wonen achter wonen getoetst op basis van diverse aspecten, waaronder woonkwaliteit, omgevingskwaliteit, behoud monumenten, oplossing voor het parkeren en toegang tot het perceel.

Vraag 2:

Zo ja, waar kan ik dit criterium terugvinden? Staat hierover iets in de desbetreffende memo wonen achter wonen of blijkt dit uit de richtlijn?



DATUM
20 februari 2024

Antwoord 2:

De uitgangspunten waaraan wordt getoetst zijn verschillend, afhankelijk van het gebied waar de aanvraag voor geldt.

Binnen de singels¹ gaat het om:

- realisatie woonkwaliteit
- behoud monumentale panden
- realisatie stedelijke openbare ruimte met verblijfskwaliteit, met minimaal 2 toegangen
- opheffen overlast
- niet ten koste van bestaande kwaliteit (beplanting, rust/privacy)
- adequate parkeervoorziening

Buiten de singels² gaat het om:

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

Het onder vraag 1 genoemde uitgangspunt komt in bovenstaande opsommingen terug als “realisatie stedelijke openbare ruimte met verblijfskwaliteit, met minimaal 2 toegangen”.

Vraag 3:

Zo ja, hoe verhoudt dit uitgangspunt zich dan tot andere casuïstiek die zich ook in de buitenwijken afspeelt?

Antwoord 3:

Aanvragen voor wonen achter wonen worden op dit moment beoordeeld aan de hand van de voor het betreffende gebied (binnen dan wel buiten de singels) geformuleerde uitgangspunten. Indien dit leidt tot een positieve integrale beoordeling, dan is medewerking mogelijk. Uiteraard dient dan wel ook voldaan te worden aan wet- en regelgeving en overig beleid dat van toepassing is. In de RIB van [23 februari 2023](#) is een schema opgenomen waar diverse aanvragen voor wonen achter wonen, die de afgelopen periode aan de orde zijn geweest, zijn beoordeeld ten opzichte van de uitgangspunten.

Vraag 4:

Zo nee, waarom wordt dit project dan wel goedgekeurd en waarom vormt de richtlijn wonen achter wonen hier dan geen belemmering?

Antwoord 4:

De historisch zo gegroeide situatie op dit terrein was dat er in een woonbuurt sprake was van een kantoorpand bestaand uit een voorpand, gelegen aan de openbare weg (perceel 4307), en een achterpand op een binnenterrein, ingeklemd tussen bestaande woongebouwen (perceel 4308, zie bijlage voor de situatietekening). Ten eerste, de aanvraag voor de functiewijziging van kantoor naar wonen en daarmee het realiseren van 10 woningen in het voorpand en 14 woningen op het binnenterrein, betekende dat de functie meer passend werd in de omgeving (van kantoorlocatie in een woonomgeving naar wonen in een woonomgeving). Ten tweede was ook belangrijk dat het bebouwde oppervlak werd teruggebracht van 80% naar 50% van het perceel en het parkeren werd

¹ Qua gebiedsprofiel van de Omgevingsvisie 2040 gaat het hier om de dynamische centra en levendige gebieden

² Qua gebiedsprofielen van de Omgevingsvisie 2040 gaat het hier om de ‘parkwijken’, ‘dorp’ en ‘stadsrand’



DATUM
20 februari 2024

opgelost door een ondergrondse parkeervoorziening. De woonkwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit wordt hierdoor significant verbeterd. Ten derde, de woningtypologie en de doelgroep was bovendien afgestemd op de wijk en er was geen strijdigheid met het woonbeleid. Hiermee werd volgens het college voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Dit alles in beschouwing genomen, heeft ertoe geleid dat er voor de 24 woningen een omgevingsvergunning kon worden verleend.

Vraag 5:

Klopt het dat in deze casus het uitgangspunt van betaalbare woningen doorslaggevend is?

Antwoord 5:

Het plan voor 24 woningen in het voormalige kantoorgebouw aan de Lage Kanaaldijk 1 is getoetst aan het vigerende lokale en regionale woonbeleid. Op dat moment (september 2021) was dat de 'Woonprogrammering Maastricht 2021-2030'. Zowel de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021' als de 'Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw' waren toen nog niet geldend. Voor de periode tot aan de inwerkingtreding van de verordening en notitie was er een tijdelijk betaalbaarheidsregime. Dit hield in dat er alleen medewerking werd verleend aan nieuwe woningbouwplannen met minimaal 60% betaalbare woningbouw (sociale huur en sociale koop). Het plan is daaraan getoetst en voldeed.

Verder is het plan getoetst aan het vigerende regionale woonbeleid. Het plan past binnen de kaders van de regionale beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' omdat het bestaat uit sociale- en middenhuurwoningen.

De toets aan het woonbeleid is echter maar één onderdeel van de integrale toets. De betaalbaarheid van een woningbouwplan is dus niet per definitie doorslaggevend. Een plan met betaalbare woningbouw, waarbij bijvoorbeeld géén sprake is van een goede ruimtelijke ordening zal alsnog geweigerd worden. Voor een uitleg over hoe een plan getoetst wordt (breder dan het woonbeleid) verwijzen we naar de eerder met de raad gedeelde [Reader](#).

Vraag 6:

Hoe verhoudt dit zich tot andere casuïstiek?

Antwoord 6:

Zoals aangegeven is in de [RIB van 23 februari 2023](#) een schema opgenomen met verschillende casussen waarbij sprake was van wonen achter wonen. Wat aanvullende casuïstiek betreft, wordt waarschijnlijk bedoeld op de casus Populierenweg 51/53 te Limmel. Op 24 juni 2022 is voor die casus een omgevingsvergunning geweigerd, waarbij het een aanvraag voor het realiseren van 2 zelfstandige woningen in een bijgebouw in strijd met het vigerend bestemmingsplan betrof. Hierbij waren de woonkwaliteit, mogelijke aantasting van privacy en overlast voor omwonenden én het ongewenste precedent van wonen in een bijgebouw bij een woning, belangrijke argumenten. Naar aanleiding van een ingediend bezwaarschrift is op 6 oktober 2022 een beslissing op bezwaar genomen, waarbij de weigering in stand is gelaten.

In deze casus was geen sprake van "een goede ruimtelijke ordening". De verschillen met de casus lage Kanaaldijk zijn hieronder in een korte vergelijking weergegeven.



DATUM
20 februari 2024

In de casus Lage Kanaaldijk ¹³ gaat het om verstedelijkt gebied (binnen de singels) . Hiervoor gelden de bij vraag 2 genoemde uitgangspunten:

- realisatie woonkwaliteit
- behoud monumentale panden
- realisatie stedelijke openbare ruimte met verblijfskwaliteit, met minimaal 2 toegangen
- opheffen overlast
- niet ten koste van bestaande kwaliteit (beplanting, rust/privacy)
- adequate parkeervoorziening

De integrale toetsing pakte positief uit; er was immers sprake van voldoende woonkwaliteit, afname bouwmassa en een adequate parkeervoorziening. Voorts is hier geen risico op precedentwerking, want er is geen sprake van omzetting van een bijgebouw bij een woning (welke situatie zich op zeer veel locaties in Maastricht voordoet), maar van een kantoor ingeklemd tussen woongebouwen (specifieke situatie).

In de casus Populierweg 51/53 gaat het om een locatie welke is gelegen in de stadsrand (“buiten de singels”). Hiervoor gelden de bij vraag 2 genoemde uitgangspunten:

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

De integrale toetsing pakte hier negatief uit. Hier is geen sprake van extra ruimtelijke- en woonkwaliteit. Door 2 woningen in een bijgebouw te realiseren ontstaat er een nieuw hoofgebouw met een toename van het bebouwd oppervlak; immers bij het nieuwe hoofgebouw kunnen vervolgens vergunningsvrij weer extra bijgebouwen worden gerealiseerd. Bovendien is er een risico op grote precedentwerking, want in Maastricht zijn zeer veel woningen met een bijgebouw dat omgezet zou kunnen worden naar woningen. Dit verlaagt de woonkwaliteit en schaadt in het algemeen de belangen van omwonenden op onevenredige wijze. Wonen in een bijgebouw in de achtertuin van een bestaande woning, verlaagt de aantrekkelijkheid van de oorspronkelijke woning en die waar vanuit het bijgebouw zicht op is, zeker voor een doelgroep zoals een gezin, waardoor het aanbod aan aantrekkelijke woningen voor die doelgroep stadsbreed afneemt. Dit terwijl hier juist behoefte aan is, zeker kijkend naar de gewenste groei van het aantal gezinnen in Maastricht. Hier komt bij dat de aangevraagde parkeeroplossing, namelijk parkeren op maaiveld op het eigen perceel (dat hierdoor verhard zou moeten worden ten koste van tuin) en ontsluiting via een poort van een pand dat op een aangrenzende perceel ligt, geen wenselijke oplossing is. De tuin is bovendien reeds via een eerder verleende vergunning al bestemd als parkeervoorziening voor woningen op de naastgelegen percelen en zou door het omzetten van het bijgebouw naar wonen nog groter worden. De nieuwe woningen zouden daarmee aan het parkeerterrein komen te liggen wat niet bijdraagt aan de ruimtelijke- en woonkwaliteit.

³ Tegen de omgevingsvergunning van 23 januari 2020 werd bezwaar gemaakt. Voor de 10 woningen in het voorpand, aan de openbare weg, bleef de omgevingsvergunning intact; de aanvraag voor de 14 woningen in het achterpand werd alsnog geweigerd. De rechtbank Limburg heeft op 19 oktober 2022 het hiertegen ingediende beroep ongegrond verklaard en voor deze 10 woningen is voldaan aan “een goede r.o.”. Hoger beroep bij de Raad van State loopt nog. Bij de rechtbank Limburg loopt nog beroep tegen de genoemde 14 woningen in het achterpand. Het bestendigde beleid dat de gemeente voert voor ‘wonen achter wonen’ heeft de afgelopen 20 jaar altijd stand gehouden voor de rechtbank en de Raad van State.



DATUM
20 februari 2024

Vraag 7:

Hoe verhouden de uitgangspunten meer betaalbare woningen en verdunning in de buitenwijken zich tot elkaar? Welke is leidend?

Antwoord 7:

Bij het toetsen aan beleid wordt allereerst gekeken naar de Omgevingsvisie: deze gaat bij het gebiedsprofiel Stadsrand uit van verdunning. Bij het vaststellen van de Omgevingsvisie in oktober 2020 ([Agenda van de Raadsavond \(parlaeus.nl\)](#)) is echter nog geen rekening gehouden met de toen nog in de maak zijnde Woonprogrammering 2021-2030 en zijn er voorbehouden gemaakt ten aanzien van eventuele nog te wijzigen principes. In de in februari 2021 vastgestelde Woonprogrammering is geen gebiedsprofiel of woonmilieu uitgesloten voor woningbouw, en is ook de mogelijkheid van toevoeging van woningen in de Stadsrand opgenomen. Bij de vaststelling van beide kaders is bepaald dat de nieuwe Woonprogrammering wordt opgenomen bij de actualisatie van de Omgevingsvisie. Een traject dat nu loopt en naar verwachting begin 2025 aan de raad kan worden aangeboden.

Het in de oorspronkelijke afwijzing genoemde argument tegen wonen achter wonen in de casus Populierweg 51/53 van "verdunning" speelt dus niet meer; dit neemt niet weg dat er zoals hierboven beschreven andere argumenten zijn die maken dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening/ strijd met goede fysieke leefomgeving (nieuwe term onder de Omgevingswet).

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

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

Schriftelijke vragen