



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van Liberale Partij Maastricht
mevrouw C.J. Nuyts

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen inzake Apostelengan bouwplan/aanvraag bestemmingsplanwijziging.	7 februari 2024 Verz. 8 februari 2024	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
TAM (Tonino) Mariani	043 350 5250	2023.04254
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Tonino.Mariani@maastricht.nl	043 - 350 4448	--

Geachte mevrouw Nuyts,

U heeft 64 vragen gesteld over het plan Maison de la Miséricorde/Apostelengang. Zoals beloofd treft u hierbij de beantwoording aan van de eerste acht schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Wat zijn de processtappen in dit dossier m.b.t. eventuele bestemmingsplanwijziging?

Antwoord 1:

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend op 19 december 2023. Dit betekent dat het oude regime, waaronder de WABO en Wro, van toepassing is voor de afhandeling van de aanvraag. Op het moment dat er een positief eindadvies voorligt dan dient de zgn. procedure 'projectafwijkingsbesluit' gevolgd te worden (vergelijkbaar met de recent gevolgde procedure "verklaring van geen bedenkingen" (VVGB) Dr. Bakstraat 82). Indien de aanvraag de toets aan de gemeentelijke beleidskaders heeft doorstaan, zal aan de gemeenteraad gevraagd worden om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen(ontwerp-vvgb) af te geven. Nadat de gemeenteraad een ontwerp-vvgb heeft afgegeven, wordt deze tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter visie gelegd en kunnen zienswijzen worden ingediend. Deze worden voorgelegd aan de gemeenteraad in relatie tot het advies over een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Indien de gemeenteraad de definitieve verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, wordt de omgevingsvergunning verleend. Dit wordt bekendgemaakt samen met vermelding van de reguliere rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Voor de duidelijkheid: met het volgen van de aangegeven procedure wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd. Er is sprake van het zgn. buitenplans afwijken van het bestemmingsplan.

Vraag 2:

Op basis van welke overwegingen zou het college akkoord gaan met een bestemmingsplanwijziging van maatschappelijk naar woonbestemming voor het terrein aan de Apostelengang?

Antwoord 2:

Dit is afhankelijk van de totaalafweging en die kan pas worden gemaakt als alle relevante disciplines naar het plan hebben gekeken. Dat is nu nog niet aan de orde omdat de aanvraag nog niet



DATUM
7 februari 2024

ontvankelijk is (niet alle benodigde stukken zijn aangeleverd), en dus nog niet ter toetsing is voorgelegd.

Voor informatie over hoe de toetsing van een plan in zijn werk gaat verwijs ik naar de [Raadsinformatiebrief van 15 mei 2023](#) met als bijlage de Reader.

Vanuit bestaand ruimtelijk beleid wordt beoordeeld of de mogelijke ontwikkeling wenselijk is in relatie tot de gebouwde omgeving inclusief de openbare ruimte. In de beoordeling is o.a. aandacht voor ecologische, economische, culturele, sociale en geografische invloed op de ruimte. Vanuit het woonbeleid zal gekeken worden of de woningen voldoen aan de gemeentelijke minimale omvangs- en betaalbaarheidseisen. Indien het plan als passend beoordeeld wordt binnen het ruimtelijk beleid wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.

Vraag 3:

Wat is de historie van het complex en het terrein met betrekking tot aankoop, subsidies, vorige toewijzingen en wisseling van eigenaren? Hoe heeft dit die ontwikkeling van het project beïnvloed?

Antwoord 3:

Middels een openbare verkoopprocedure met voorselectie is in 2016 de locatie aan de Capucijnenstraat 43-45 door de gemeente verkocht aan MVJ Ontwikkelingen BV voor de herontwikkeling tot zorgwoningen. MVJ heeft de locatie vervolgens verkocht aan de huidig eigenaar die de zorgwoningen heeft gerealiseerd en thans een initiatief heeft ingediend om naast de bestaande zorgwoningen een woningbouwplan te realiseren.

Vraag 4:

Op welk bedrag wordt de waardestijging geschat na bestemmingswijziging van maatschappelijk naar wonen? Zijn er schattingen beschikbaar over de financiële impact van deze wijziging?

Antwoord 4:

De gemeente heeft een concept taxatie laten opstellen. Op grond van artikel 5.1 lid 1 sub c en lid 2 sub b en i Wet open overheid wordt het getaxeerde bedrag niet openbaar gedeeld.

Vraag 5:

Het perceel plus gebouwen werden destijds door de gemeente tegen een lage prijs verkocht vanwege de maatschappelijke bestemming die de gemeente erop liet rusten. Door de eventuele BP-wijziging in wonen stijgt de waarde aanzienlijk. Hoe plukt de gemeente de vruchten van deze BP-wijziging, hoe heeft het college dat geregeld? Of gaat de waardestijging van de grond naar de koper/eigenaar?

Antwoord 5:

De gemeente is hierover in gesprek met de initiatiefnemer. Afspraken over een eventuele waardestijging van de locatie waarop het ingediende woningbouwplan ziet (thans parkeerplaats) worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst die aan het college wordt voorgelegd.



DATUM
7 februari 2024

Vraag 6:

Zijn er wettelijke beperkingen of vereisten met betrekking tot de verandering van de bestemming van een locatie met een maatschappelijke bestemming t.o.v. de omgeving en omwonenden/mensen die daar net een huis hebben gekocht?

Antwoord 6:

De bestemming wordt niet gewijzigd, er wordt een besluit genomen om af te wijken (zie vraag 1). Er zal een planschade overeenkomst en anterieure overeenkomst door de aanvrager moeten worden getekend. Hiermee wordt voldaan aan wettelijke vereisten.

Vraag 7:

Wat zijn eventueel doorslaggevende overwegingen bij de keuze voor deze specifieke locatie waar sprake is van een hoge bouwdichtheid. Overweegt de gemeente alternatieve locaties voor de bouw van een appartementencomplex met dezelfde bestemming omdat druk te hoog wordt op die locatie?

Antwoord 7:

Het is geen initiatief van de gemeente en bijgevolg gaan wij niet op zoek naar alternatieve locaties. Het is aan de gemeente om het plan zoals ingediend door de initiatiefnemer te beoordelen. De Apostelengang is gelegen in het stedelijk gebiedsprofiel in het Statenkwartier, nabij het dynamische centrum van de binnenstad. Bij ieder plan en iedere locatie zal een afweging moeten worden gemaakt of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het is te vroeg om daar nu uitspraken over te doen. Behalve de technische en ruimtelijke mogelijkheden op het grondstuk wordt ook aandacht besteed aan (veranderende) maatschappelijke opgaves zoals bv. de woningbouwopgave, bereikbaarheid, effecten op mobiliteit, draagkracht, ruimtelijke kwaliteit, kwaliteit van de woonomgeving en belangen van derden. Hierbij is er altijd sprake van een zorgvuldige afweging tussen het algemeen maatschappelijk belang ende individuele belangen.

Vraag 8:

Welke publieke belangen worden er gediend door de wijziging van de bestemming en wegen deze zwaarder dan de belangen van bewoners die er pas een huis hebben gekocht en de bewoners van het oudere gedeelte?

Antwoord 8:

In zijn algemeenheid beoordelen we altijd of het initiatief belangrijk is voor de stad door te kijken naar de stadsvisie, omgevingsvisie, woonprogrammering en andere relevante beleidskaders. Bij een positief oordeel zal vervolgens zeer zorgvuldig wordt bekeken of het initiatief ook inpasbaar is en er geen onevenredige aantasting van belangen van omwonenden en andere belanghebbenden plaatsvindt. Daarbij wordt breed gekeken naar zowel privacy, bezonning, aantasting van waardevolle elementen zoals groen of erfgoed, mogelijke overlast vanuit verkeer of geluid, en alle andere relevante aspecten.



DATUM
7 februari 2024

De beoordeling van dit plan op deze aspecten loopt momenteel dus over die totaalafweging kan nu nog geen uitspraak worden gedaan.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

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

Schriftelijke vragen