

**BINNENGEKOMEN  
TEAM POSTBEHANDELING EN  
ARCHIVERING  
D.D. 03-04-2024  
No. 2024.01138  
Portefeuillehouder: Bastiaens  
Team: CERK**

Aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

Maastricht, 21 maart 2024

**Betreft:** Schriftelijke Vervolgfragen wonen achter wonen

Ondanks de beantwoording op eerdere vragen van het CDA, is er nog steeds onduidelijkheid over hoe het onderdeel wonen achter wonen getoetst wordt. Er is nog geen vastgesteld beleid omtrent wonen achter wonen, maar vergunningsaanvragen worden getoetst op basis van een door de jaren heen ontstane ambtelijke richtlijn. Nu blijkt uit eerdere beantwoording dat er een wijziging heeft plaatsgevonden in die richtlijn en dus het toetsingskader. De omgevingsvisie is namelijk niet meer leidend, maar de woonprogrammering. Het CDA heeft hierbij de volgende vragen.

- 1- Waarom is de gemeenteraad niet op de hoogte gesteld van deze wijziging in het toetsingskader, met name gezien er een motie van het CDA openstaat die om een beleidskader vraagt?
- 2- Wie heeft bepaald dat de omgevingsvisie niet meer leidend is en wanneer is dit bepaald? Op basis van welke bevoegdheid? Waarom is dit recent pas besloten, terwijl de woonprogrammering dateert van 2021?
- 3- Waarom is er op zowel schriftelijke als mondelinge vragen van het CDA meermaals gesteld dat de omgevingsvisie leidend is terwijl het al die tijd een optie was de woonprogrammering als leidend te nemen?
- 4- In eerdere beantwoording staat dat de nieuwe woonprogrammering wordt opgenomen in de omgevingsvisie wanneer deze geactualiseerd wordt. De verwachting is dat dat in 2025 gebeurt. De gemeenteraad moet de actualisatie dan vaststellen. Deze wijziging gaat ervan uit dat de gemeenteraad het actualisatievoorstel dat in 2025 naar de raad komt klakkeloos overneemt en zelf geen wijzigingen aanbrengt. Hoe kijkt u hiertegen aan? Wat als de gemeenteraad bij de actualisatie bepaalt dat verdunning in de stadsranden wenselijk blijft?
- 5- Waarom is het CDA geadviseerd dat het vaststellen van een beleidskader ten tijde van de actualisatie van de omgevingsvisie moet, terwijl nu blijkt dat dat helemaal niet nodig is? Bent u het met ons eens dat het beleidskader daarom eerder aan de raad kan worden voorgelegd, zeker gezien er veel onduidelijkheden zijn over dit dossier?
- 6- Wethouder Bastiaens heeft de motie behandeld omdat er destijds een link was met de omgevingsvisie. Binnen welke portefeuille valt dit dossier nu?

Dan hebben wij nog een aantal algemene vragen over het toetsingskader tot zover.

- 7- In de laatste beantwoording staat dat wonen achter wonen altijd al onder bepaalde voorwaarden in de stadsranden is toegestaan. Dat zou ook blijken uit de RIB van 27 januari 2023. Daar wordt echter alleen in gezegd dat wonen achter wonen buiten de stadsranden is toegestaan onder bijzonder omstandigheden. Bijzondere omstandigheden worden alleen



MAASTRICHT

geduid met tijdelijke mantelzorg en een rijksmonument. Nergens worden de 5 criteria benoemd die in de laatste beantwoording worden benoemd. Waarom zijn die 5 criteria (*realisatie extra ruimtelijke- en woonkwaliteit; behoud bijzondere historische panden; bijzondere plekken uit het collectieve geheugen openbaar kunnen worden; evidente overlast wordt opgeheven; plan past binnen de gewenste woonmilieu differentiatie*), niet destijds in de RIB gezet nadat het CDA meerdere malen expliciet vroeg om het volledige toetsingskader van wonen achter wonen?

- 8- Waarom stelt de gemeente dat wonen achter wonen in de stadsranden niet is toegestaan terwijl deze ruime criteria gelden en meerdere vergunningsaanvragen in de stadsranden worden gehonoreerd?
- 9- Hoe verhielden destijds, dus voordat de woonprogrammering leidend was, deze 5 criteria zich tot de omgevingsvisie waarin staat dat verdunning in de stadsranden wenselijk is?
- 10- De 5 criteria hebben haast een exacte overlap met de criteria die binnen het centrum worden gehanteerd. Deze staan ook in de RIB van 27 januari benoemd. Voor het centrum geldt een 'nee tenzij'. Kunt u aangeven wat het verschil is tussen de criteria die voor het centrum en de stadsranden gelden? Waarom leidt dat bij het centrum tot een 'nee tenzij' en bij de stadsranden tot het oordeel dat het niet is toegestaan?
- 11- In de domeinvergadering over de Jodenstraat is gezegd dat het toetsingskader voor wonen achter wonen haar grondslag vindt in een memo van 2006. Kunt u aangeven waar al deze criteria haar grondslag vinden? Staan deze in de memo en zo ja waar? Zo niet, waaruit zijn ze dan af te leiden?
- 12- Waarom duurt de beantwoording op vragen over wonen achter wonen vaker langer dan de geldende termijn daarvoor, terwijl er continu gesteld wordt dat er een consistente en heldere lijn is? Als deze lijn zo helder en consistent is, waarom kan er dan niet binnen de geldende termijn antwoord gegeven worden?

Tot slot, hebben wij nog een aantal vragen over twee casussen. Allereerst de casus in Sint-Pieter waarbij gesteld werd dat er sprake was van een poort waardoor wonen achter wonen geen probleem meer vormde. Daarover gaan vraag 12 en 13. De resterende vragen gaan over de casus Populierenweg.

- 13- In de vorige beantwoording staat dat De Limburger een onjuist en onvolledig beeld schetste, maar vervolgens wordt niet gezegd wat er dan onjuist en onvolledig aan het artikel was. Kan dit alsnog worden aangegeven? Dus wat was onjuist en wat was onvolledig?
- 14- Meerdere criteria worden benoemd, maar in de zitting heeft de ambtenaar in kwestie slechts één argument aangevoerd waarom wonen achter wonen hier geen weigeringsgrond vormde en dat argument betreft de aanwezigheid van een poort. Waaruit blijkt dit criterium? Waarom is dit aangevoerd door de gemeente en waarom alleen dit? Is de argumentatie van de gemeente dan wel volledig te noemen?
- 15- Wat betreft de casus op de Populierenweg, wordt de noodzaak van een integrale afweging benoemd. Echter niks van wat in deze beantwoording benoemd wordt, vind ik terug in de weigering van de vergunningsaanvraag. Waarom worden er steeds nieuwe argumenten benoemd?
- 16- In de weigering van de vergunningsaanvraag worden twee hoofdargumenten genoemd namelijk dat wonen achter wonen niet is toegestaan in de stadsranden en dat in de omgevingsvisie staat opgenomen dat verdunning in de buitenwijken wenselijk is. Kijkende naar deze twee weigeringsgronden en de recente wijziging van het toetsingskader, hoe zou deze casus nu worden beoordeeld?
- 17- Waarom wordt bij de Populierenweg geconcludeerd dat er sprake is van wonen achter wonen terwijl in de memo staat dat er sprake is van wonen achter wonen indien het woongebouw geen zelfstandige entree heeft naar de straat, terwijl dat op de Populierenweg wel het geval is?



MAASTRICHT

- 18- Men verwacht precedentwerking wanneer wonen in het bijgebouw op de Populierenweg zou worden toegestaan. Kunt u dit laten toetsen? Waarom geldt deze precedentwerking niet voor de beide casussen in Sint-Pieter (beide casussen staan benoemd in de vorige vragen)?
- 19- Waarom wordt bij de ene casus precedentwerking verwacht maar spreekt men bij de andere casussen over maatwerk, en dus een integrale en individuele afweging? De memo spreekt ook over een integrale en individuele afweging.
- 20- Er wordt gesteld dat wonen in het bijgebouw in de tuin de aantrekkelijkheid van het wonen in het hoofdgebouw doet afnemen, met name voor gezinnen. Het hoofdgebouw op de Populierenweg is een studentenpand, ook in eigendom van de eigenaar van het bijgebouw, waar dus studenten wonen en geen gezinnen. Er is een wezenlijk verschil in de aantrekkelijkheid van het wonen in het hoofdgebouw wanneer het een student of een gezin betreft. Waarom noemt u dit als argument als dit op de desbetreffende locatie niet relevant is?
- 21- Er wordt ook gesteld dat het bijgebouw in de tuin van het hoofdgebouw staat, terwijl tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw nog een patio is waar ook fietsen gestald worden. Achter het bijgebouw is een zeer ruime en brede tuin die bereikbaar is via de oprit, die rechts van het hoofdgebouw tot naast het bijgebouw loopt. Waarom concludeert u dan dat de aantrekkelijkheid van het wonen in het hoofdgebouw i.r.t de tuin wordt afgenomen?
- 22- Er wordt gesproken over de aangevraagde parkeeroplossing, maar er speelt hier geen parkeerprobleem. De gemeente heeft zelf gevraagd naar de parkeermogelijkheden. Het bijgebouw zou twee ruim opgezette studio's betreffen, onder de sociale huurgrens. Vanwege het sociale huur karakter, is de kans klein dat dit een toevoeging van twee auto's gaat betekenen. Zeker gezien vrijwel alle huurders in het hoofdgebouw gebruik maken van de fiets is een parkeerprobleem al helemaal niet te verwachten. Waarom gaat de gemeente wel uit van een parkeerprobleem?
- 23- Daarnaast gaat de gemeente ervan uit dat een eventuele toevoeging van twee auto's een hinderlijke verkeerstoename met zich mee brengt voor de school die een straat achter de Populierenweg ligt, op +/- 1,5 km afstand. Waarom is dit een argument en hoe kan het zijn dat naast de desbetreffende school nu meerdere appartementen worden gebouwd, die ook een toename van verkeer met zich meebrengen?
- 24- Op dit moment is de gemeente parkeerplaatsen op aan het heffen in Limmel. Dit omdat de gemeente constateert dat er parkeerplekken leeg blijven en deze voor groen vervangen kunnen worden. Met deze kennis in acht nemend, waarom stelt u dan in de casus Populierenweg dat parkeren een probleem vormt?
- 25- Waarom wordt de ruime opzet van de studio's met de ruime tuin en de grote overkapt fietsstalling op eigen terrein niet meegewogen in de integrale afweging?
- 26- Waarom wordt de toevoeging van twee energiezuinige (zonnepanelen op het dak) studio's onder de sociale huurgrens niet als een gewenste toevoeging en gewenste differentiatie beschouwd (mix van studenten, starters en gezinnen)? Is sociale huur wenselijk in dit gebied? Klopt het dat dit aspect bij andere vergunningsaanvragen wel wordt meegewogen?
- 27- Waarom wordt het feit dat de buurt deze toevoeging als wenselijk ziet en aangeeft dat de verhuurder een goede verhuurder is en er geen overlast is, niet meegenomen in de integrale afweging? Het buurtnetwerk heeft dit ook schriftelijk bevestigd.

In afwachting van uw antwoord,

Gabrielle Heine

Fractievoorzitter CDA Maastricht