



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van de Liberale Partij
Mevr. Nuyts

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen RIB uitspraak Raad van
State Calvariënberg
BEHANDELD DOOR
M (Monique) Carta
M. (Maud) Dupont
E-MAILADRES
Monique.cart@maastricht.nl

DATUM
16 december 2024
Verzonden: 16-12-2024
TELEFOONNUMMER
043 350 4623
FAXNUMMER
043 350 4448

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2024.04186
UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Nuyts,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Klopt het dat het college conform eigen zeggen bij de RvS de ontwikkelaar van Calvariënberg gedurende het hele traject Calvariënberg nooit gewezen heeft op de voornemens tot het vaststellen van nieuwe regels bij woningbouwplannen conform de door de raad uitgesproken nadere eisen?

Antwoord 1:

Het woonbeleid waaraan wordt gerefereerd en waar ook de uitspraak van de Raad van State d.d. 3 april 2024 op ziet, betreft de Notitie 'Gebiedsgerichte uitwerking minimum percentages betaalbare woningbouw' die door het college is vastgesteld op 16 juli 2022. Daaraan voorafgaand werd op 16 november 2021 de Doelgroepenverordening vastgesteld door de raad. Met deze verordening kan de raad via het bestemmingsplan bepalen dat bij nieuwbouw en transformatie een bepaald aandeel betaalbare woningen gerealiseerd moet worden en worden regels gesteld over maximale huurprijzen en doelgroepen. In de doelgroepenverordening zijn geen oppervlakte-eisen opgenomen. Deze oppervlakte-eisen zijn pas opgenomen in de Notitie van 16 juli 2022.

Het bouwplan voor het verbouwen van het Calvarieklooster kent een lange voorgeschiedenis. Het formele principeverzoek dateert van juni 2021 en betrof 138 wooneenheden. De aanvraag omgevingsvergunning werd ingediend op 3 november 2021 en betrof 123 wooneenheden. Het plan voldeed aan de uit de Verordening volgende eisen omtrent betaalbaarheid en maximale huurprijzen en ook verder aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbesluit werd dan ook met ingang van 15 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegd, derhalve voordat de Notitie werd vastgesteld.

Weliswaar werd in het voortraject van de totstandkoming van de beleidsregel over oppervlakte eisen nagedacht en gesproken, maar op voorhand was niet duidelijk welke exacte maten dit betrof en of dit bijvoorbeeld ook voor het centrumgebied zou gaan gelden. Verder was het de bedoeling om lopende projecten met een lange voorgeschiedenis uit te zonderen; daartoe werd in de Notitie overgangsrecht opgenomen. Pas uit de uitspraak van de Afdeling d.d. 3 april 2024 bleek dat dit overgangsrecht niet duidelijk genoeg geformuleerd was.



DATUM
16 december 2024

Vraag 2:

Als het college bewust gezwegen heeft over bovengenoemde raadsuitspraken richting de ontwikkelaar gedurende het lange traject van voorbereiding vergunningverlening Calvariënberg, waarom is dan daarvoor gekozen?

De gemeente heeft bij e-mail van 15 april 2021 met als onderwerp Quick scan Abtstraat nummer 21-0004QS als reactie op een ingediend voornemen om in het bestaande gebouw 130 zelfstandige woningen te projecteren, (e-mail bijgevoegd), de directeur van de ontwikkelaar Calvariënberg met name laten weten dat het aantal voorgestelde woningen met 130 veel hoger is dan in vooroverleg is voorgespiegeld.

Het aantal stond op 63, met een mogelijke uitbreiding naar 100. 130 is erg veel op deze plek.

Vervolgens werd in genoemde e-mail letterlijk gesteld: "Er is een doelgroepenverordening in de maak waarin minimumeisen aan grootte worden gesteld. Deze verordening is nog niet vastgesteld (planning september 2021), maar deze wordt wel gebruikt om inhoudelijk over het plan te adviseren". Genoemd worden minimale woninggroottes van 25, 40, 45 en 60m².

Antwoord 2:

Verwezen wordt naar de inhoud van het antwoord op vraag 1.

Vraag 3:

Is deze brief niet in flagrante tegenspraak met het verweer van de gemeente bij de RvS en de uitspraak van de RvS onder 19.3 dat er sprake is van de bijzondere omstandigheid als uitzonderingsgrond om niet te toetsen aan de Notitie omdat de gemeente gedurende het hele voortraject de ontwikkelaar niet gewezen heeft op de voornemens tot het vaststellen van het gemeentelijk woningbouwbeleid in de Notitie en is hier niet sprake van misleiding van de RvS? [https://maastricht.parlaeus.nl/vji/public/bestuursdocument/action=showdoc/gd=8aa8a88a0822202202a28808c861e23b/RIB - uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak.pdf](https://maastricht.parlaeus.nl/vji/public/bestuursdocument/action=showdoc/gd=8aa8a88a0822202202a28808c861e23b/RIB_-_uitspraak_Afdeling_bestuursrechtspraak.pdf)

Antwoord 3:

Nee. In de eerste plaats gaat het geciteerde gedeelte uit de brief specifiek over de Doelgroepenverordening, terwijl zowel het verweer als de uitspraak van de Afdeling specifiek gaat over de Notitie 'Gebiedsgerichte uitwerking minimum percentages betaalbare woningbouw'. Dat is een verschil: aan de regels van de definitieve versie van de Verordening is namelijk wel getoetst en voldaan, aan de regels van de Notitie niet. Benadrukt wordt dat in de definitieve versie van de Verordening geen oppervlakte-eisen zijn opgenomen. Deze zijn pas in de Notitie opgenomen, welke in casu dus niet van toepassing is.

Daarnaast is in het verweer een meervoudige argumentatie gevoerd.

In eerste instantie werd gewezen op de lange totstandkomingsgeschiedenis in relatie tot een ex tunc toetsing als uitzondering op de ex nunc regel. In beginsel moet worden getoetst aan het beleid zoals dat geldt op moment van besluitvorming (ex nunc), maar daarop mag soms een uitzondering worden gemaakt (ex tunc toetsing). Er is in deze casus een beroep gedaan op de uitzondering (ex tunc toetsing), echter de Raad van State heeft op dit punt geoordeeld dat toch (ex nunc) aan de Notitie dient te worden getoetst.



DATUM
16 december 2024

Vervolgens is, (ex nunc) toetsend aan de Notitie, ook gekeken naar in de beleidsregel opgenomen overgangsrecht. Hoewel bedoeld om langlopende procedures uit te zonderen, vond de Afdeling in deze beleidsregels geen duidelijk overgangsrecht opgenomen op grond waarvan deze casus kon worden uitgezonderd.

Tot slot heeft de Afdeling geoordeeld dat in deze casus op grond van artikel 4:84 Awb (inherente afwijkingsbevoegdheid) kon worden afgeweken van de beleidsregel. Bij de onderbouwing van deze afwijking was niet enkel de voorgeschiedenis relevant maar waren meerdere argumenten van belang, zoals het behoud van een monumentaal pand en het feit dat ter plaatse sprake is van een bijzonder woonconcept waarbij tevens sprake is van gemeenschappelijke ruimtes. Dit maakt dat er buiten de oppervlakte van de kamer gemeenschappelijke ruimtes aanwezig zijn waarvan in het totaalconcept gebruik kan worden gemaakt. Dit waren aldus de Afdeling valide argumenten om af te wijken van de minimale oppervlakte eis van de Notitie, die gedurende het ontwikkelproces is gaan gelden.

Wij betreuren dat de samenloop van beleidsontwikkeling en afstemming wat betreft bouwplan mogelijk tot onduidelijkheid heeft geleid in de procedure. Wij willen echter nadrukkelijk afstand nemen van de suggestie van misleiding en willen u meegeven dat het gebruik van dergelijke termen een grote impact heeft op ons bestuur en organisatie.

Vraag 4:

Kan het college de procesgang schetsen van de goedkeuring van het bouwplan Calvariëenberg, zowel procedureel als inhoudelijk, na het verzenden van genoemde gemeentelijke brief van 15 april 2021?

Antwoord 4:

In onderstaand schema is de procesgang inzichtelijk gemaakt vanaf de indiening van het formele principeverzoek. Daaraan voorafgaand heeft, zoals gebruikelijk bij complexe plannen als de onderhavige, ook reeds een informele voorfase resp. verkenning plaatsgevonden.

Principeverzoek 17-06-2021	Reactie 02-12-2021	<i>In het eindadvies is het advies van welstand en stedenbouw opgenomen. Daarnaast is aangegeven dat er aan aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen en dat het principeverzoek hiermee (zonder eindoordeel) beëindigd is.</i>
Aanvraag omgevingsvergunning 3 november 2021 Ontwerp vergunning; Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 15 juni 2022 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn zienswijzen ontvangen	Besluit omgevingsvergunning besluit van 1 november 2022	<ul style="list-style-type: none">- vernietiging omgevingsvergunning (d.d. 1-11-22) door Rechtbank op 31 maart 2023- tegen de vernietiging van de vergunning door de Rb is door initiatiefnemer hoger beroep aangetekend bij RvS- tegen vernietiging hebben ook omwonenden incidenteel hoger beroep aangetekend bij RvS- gemeente heeft verweer gevoerd tav de door omwonenden bij incidenteel hoger beroep ingestelde gronden.

Schriftelijke vragen



DATUM
16 december 2024

	<p>Herstelbesluit (juli 2023) en nieuwe omgevingsvergunning</p>	<ul style="list-style-type: none">- door omwonenden is (hoger) beroep ingediend tegen dit herstelbesluit; door omwonenden is tevens verzoek om voorlopige voorziening gevraagd;- namens MVJ is ook beroep (pro forma) en verzoek voorlopige voorziening aangetekend tegen het herstelbesluit; dit verzoek is ter zitting op 21 september 2023 ingetrokken- behandeling van het verzoek geeft plaats gevonden op 21 september 2023 <p>uitspraak verzoek voorlopige voorziening bij uitspraak van de Afdeling dd 3 oktober 2023 zijn de verzoeken afgewezen. De Afdeling is van mening dat voldoende onderbouwd is dat er bijzondere omstandigheden aanwezig zijn om gebruik te kunnen maken van de inherente afwijkingsbevoegdheid. Deze omstandigheden zijn onder andere gelegen in het feit dat er sprake is van een bijzondere woonvorm (mix doelgroepen), de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimten, de zorgcomponent, en de verduurzaming van een leegstaand monument. Er kan dus gebouwd worden op grond van het herstelbesluit. Echter het besluit is nog niet onherroepelijk</p> <p>uitspraak in bodemprocedures beroepen zijn ongegrond het herstelbesluit blijft in stand en is daarmee onherroepelijk.</p>
--	--	---

Vraag 5:

Hoe kan het argument valabel zijn dat de gemeente een derde niet wijst op nieuw beleid dat op heel korte termijn van kracht zal zijn, bij de aanvang van het traject van de aanvraag van zijn bouwvergunning?

Antwoord 5:

Zie de reactie onder 1 en 3. Initiatiefnemers van nieuwe plannen werden en worden geïnformeerd omtrent (de totstandkoming) van nieuwe beleidsregels. Ook voor lopende plannen geldt in beginsel een *ex nunc* toetsing tenzij het plan vergevorderd is en vanwege de lange voorgeschiedenis onder overgangsrecht valt. Dit vanuit een oogpunt van rechtszekerheid voor aanvragers/ontwikkelaars.



DATUM
16 december 2024

Vraag 6:

Hoe wordt voorkomen dat in de toekomst de bovengeschetste gang van zaken opnieuw kan plaatsvinden, de RvS niet op het verkeerde been gezet wordt en de raad en de betrokken burgers kunnen uitgaan van het volgen van de door de gemeente zelf vastgestelde beleidsregels vervat in de notitie?

Antwoord 6:

Wij hebben onder 3 reeds benadrukt dat we de Raad van State niet op het verkeerde been hebben gezet. Wel kunnen wij u berichten dat wij intern de gang van zaken hebben geëvalueerd en concluderen dat overgangsrechtelijke situaties in vast te stellen beleidsregels duidelijker tot uitdrukking moeten komen. Verder bevorderen wij te allen tijde de integraliteit van plantoetsing.

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

Hubert Mackus
Wethouder Economie, Sport,
Water, Natuur en Landschap

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

Schriftelijke vragen