



**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 04-09-2024
No. 2024.03005
Portefeuillehouder: Pas
Team: Wonen en Leefkwaliteit**

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

Maastricht, 4 september 2024

Betreft: Schriftelijke vragen SP en LPM over verscheidene (her)ontwikkelingen in de stad.

Geacht college,

In het navolgende wil onze fractie u graag een aantal schriftelijke vragen voorleggen over ogenschijnlijk uiteenlopende onderwerpen, maar die wij met het oog op de efficiëntie hebben samengevoegd in één document, daar deze onderwerpen elkaar wel degelijk raken en allen op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling en de volkshuisvesting gelegen zijn.

Allereerst heeft onze fractie een aantal vragen over de herontwikkeling van het kantoorpand gelegen aan de Limburglaan 5 te Maastricht. *World Investments BV* en *tB Investments BV* zijn voornemens om dit kantoorpand, dat pal naast de Kennedybrug ligt, te transformeren naar 105 zelfstandige studentenwoningen. Momenteel rust op delen van dit pand nog de bestemmingen '[bijeekomstfunctie](#)' en '[kantoorfunctie](#)'.

1. Moet het bestemmingsplan gewijzigd worden om de ontwikkeling van studentenwoningen op deze locatie mogelijk te maken? Zo ja, wanneer kan de raad een voorstel daartoe tegemoetzien?

Blijkens onderzoek van [Investico](#) is niet alleen het Gastenhuis, maar ook het kantoorpand aan de Limburglaan gelegen in een zogenoemde 'rode zone', hetgeen betekent dat ook deze ontwikkeling te dicht (minder dan 25 meter) op een drukke binnenstedelijke weg gelegen is om er gezond te kunnen en mogen wonen, aldus de [GGD-richtlijnen](#).

2. Ongeacht de vraag of er een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, heeft uw college onderzoek laten doen door de GGD naar de gezondheidsrisico's die wonen op deze locatie met zich mee zouden kunnen brengen? Zo ja, mogen wij de resultaten van ontvangen? Zo nee, waarom niet?
3. Is uw college zich ervan bewust dat een dergelijke ontwikkeling niet alleen in strijd is met de normen van de [WHO](#), maar ook met het recht op adequate huisvesting van artikel 11 van het International Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten (IVESCR)(zie [no.](#)



[8 onder \(f\)](#))? Zo ja, waarom acht u ontwikkeling op een dergelijke locatie dan toch toelaatbaar? Zo nee, maakt dit nieuwe inzicht dat u zich genoodzaakt ziet om een ander oordeel te vormen over ontwikkeling op deze locatie? Zo nee, waarom niet?

Voorts een aantal vragen over de herontwikkeling van het kantoorpand gelegen aan de Adelbert van Scharnlaan, dat wordt verbouwd tot 117 woningen: 50 sociale huurappartementen, 34 studentenkamers, en 33 kamers voor deelnemers aan postacademische opleidingen van de Jan van Eyck Academie. De 33 kamers voor deelnemers aan postacademische opleidingen van de Jan van Eyck Academie zullen ruimschoots niet voldoen aan de door de raad [vastgestelde](#) minimumomvang van 45 m², maar gemiddeld slechts tussen de 24 en 35 m² groot zijn. In antwoord op vragen van [De Limburger](#) over deze met het raadsbeleid strijdige ontwikkeling, stelt de heer Cox, zakelijk directeur van de Jan van Eyck Academie dat oud-deelnemers van de postacademische opleidingen bevreemd zijn, en dat zij een te kleine kamer prefereren boven een anti-kraakwoning, een redenering die onze fractie nogal vreemd voorkomt. Het moge voor zich spreken dat de veronderstelde mening van een doelgroep *nooit* een strijdige handeling met een democratisch besluit kan rechtvaardigen, noch dat die een dergelijke handeling rechtmatig maakt. Zeker in een overspannen woningmarkt als de Maastrichtse, zal de overgrote meerderheid van respondenten altijd antwoorden dat een (veel) te kleine woning beter is dan helemaal geen woning, dus de validiteit van dit vermeende doelgroepenonderzoek laat eveneens te wensen over.

Het college stelt in hetzelfde [artikel](#) dat de uitzondering gerechtvaardigd zou zijn, omdat 'Wonen Limburg garandeert dat het sociale huur blijft' en 'het moeilijk [is] om in een bestaande gebouw precies de juiste afmetingen te maken.' Ook stelt het college niet te vrezen voor precedentwerking, omdat 'contractueel is afgedwongen dat de Jan van Eyck Academie ze aan niemand anders verhuurt'. Het blijft voor onze fractie onduidelijk hoe de genoemde argumenten een rechtvaardiging van deze flagrante strijd met het door de raad vastgestelde beleid moeten vormen.

4. Kan uw college nader toelichten hoe de garantie van Wonen Limburg en de contractuele afspraak met de Jan van Eyck Academie de gemaakte uitzondering moeten rechtvaardigen en precedentwerking zouden uitsluiten?

Dat handelen in strijd met het door de raad vastgestelde beleid ten aanzien de minimale omvang van nieuw te ontwikkelen wooneenheden simpelweg omdat dat het college beter uitkomt, lijkt helaas langzaamaan schering en inslag te worden. We zagen het reeds bij de ontwikkeling van elf te kleine wooneenheden op de [Jodenstraat 7](#) in februari 2023. de [ontwikkeling van 123](#) wooneenheden in het Calvariën klooster waarvan ook een deel te klein was, en nu bij de herontwikkeling van de Adelbert van Scharnlaan en de ontwikkeling op de Markt (waarover later meer). Onze fractie is de stellige mening toegedaan dat handelen in strijd met dat beleid het [grondwettelijk](#) beginsel dat de gemeenteraad het hoogste orgaan van de gemeente is ondermijnt, en daarmee onrechtmatig is. Mocht u het wenselijk achten dat dit beleid gewijzigd wordt, dan zal u een voorstel daartoe moeten voorleggen aan de gemeenteraad, alvorens u tot de geschetste besluiten tot afwijking kunt overgaan. In het eerder aangehaalde artikel uit [De Limburger](#) stelt het college echter 'alvast vooruit te lopen op een nieuwe regeling die in meer maatwerk voorziet.'

5. Wanneer mag de gemeenteraad die genoemde nieuwe regeling ter behandeling tegemoet zien?

6. Is uw college bereid zich tot die regeling voorgelegen heeft aan de raad, en door dat orgaan is goedgekeurd, te onthouden van handelingen die in strijd zijn met het momenteel vigerende beleid? Zo nee, waarom niet en hoe verhoudt zich dat tot uw opvattingen over de rol van de gemeenteraad?

Ten slotte de voorgenomen ontwikkelingen op de Markt. Aangezien de ambtsgenoten van [SAB](#) en [MaastrichtvanNu](#) eerder al vragen stelden over de wenselijkheid van de ontwikkeling van wooneenheden pal naast de geconcentreerde nachthoreca van Maastricht, zal onze fractie zich beperken tot aanvullende schriftelijke vragen over de omvang en doelgroep van de te ontwikkelen 74 wooneenheden.

7. Kan uw college de gemeenteraad nader informeren over de precieze omvang van alle 74 wooneenheden die de investeerder voornemens is te doen ontwikkelen op deze locatie?
8. Kan uw college ons eveneens informeren over de exacte verdeling tussen 'studentenwoningen' en 'woningen voor expats' binnen de voorgestelde plannen voor de Markt?
9. Hoe verhoudt de gewenste omvang van deze 74 wooneenheden zich volgens uw college tot de minimale omvang die dit soort wooneenheden op deze locatie in het centrum volgens het vigerende woonbeleid van de raad moeten hebben, en dan met name ten aanzien van de 'woningen voor expats'?

In de [Woonprogrammering studentenhuisvesting 2026 – 2030](#) wordt gesteld dat 'het programma bijdraagt aan de verdere doorontwikkeling van Maastricht als kennisstad' en 'rekening [houdt] met de leefbaarheid van woonstad Maastricht, met name door de blijvende nadruk op grootschalige studentenhuysvesting (meer dan 26 eenheden) en een gematigde ontwikkeling van de kleinschalige studentenhuysvesting door het omzetten en splitsen van bestaande woningen.' Door deze formulering, leefde bij onze fractie het idee dat ingezet zou worden op de ontwikkeling van grootschalige studentenhuysvesting op locaties die zich daarvoor lenen zonder de 'leefbaarheid van woonstad Maastricht' al te ernstig aan te tasten, en dus vooral niet direct in het reeds dichtbevolkte en dichtbebouwde centrum gelegen zijn. Voorbeelden van dergelijke ontwikkelingen zijn die op Annadal, Randwyck en de Tongerseweg.

Echter, naar nu blijkt is de formulering wellicht te vaag, aangezien slimme ontwikkelaars op basis van die formulering ook in het centrum aan grootschalige ontwikkeling van studentenhuysvesting kunnen doen door bestaande woningen samen te voegen en op te splitsen, zoals we eerder zagen op de [Brusselsestraat](#), maar nu ook op de Markt het geval lijkt. Dat leek ons nu juist niet de bedoeling van het geschetste beleid, aangezien dat zou betekenen dat kleinschalige splitsing en omzetting van woonhuizen bemoeilijkt wordt met het oog op de leefbaarheid, maar grootschalige studentenhuysvesting op dezelfde locaties in meerdere woonhuizen wél toegestaan is, hetgeen een grotere belasting van de leefbaarheid vormt dan kleinschalige omzetting.

10. Kan uw college nader schetsen wat precies het doel was achter de aangehaalde formulering en het daarop geschetste beleid, daar dit voor onze fractie nu onduidelijk blijft?



11. Acht uw college het wenselijk dat kleinschalige splitsing en omzetting zoveel mogelijk ontmoedigd wordt, waar dat voor grootschalige omzetting en splitsing van bestaande woningen (vanaf 26 eenheden of meer) niet het geval blijkt te zijn? Zo ja, waarom?

12. Mocht uw college van mening zijn dat de geschetste ontwikkelingen *niet* wenselijk zijn, is het dan bereid om het bestaande beleid te herzien zodat dit meer recht doet aan de doelstellingen en ambities? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke termijn kan de raad een dergelijke herziening tegemoetzien?

Hoogachtend,

Stephanie Blom
Raadslid SP

Jack van Gelooven
Raadslid SP

Kitty Nuyts
Raadslid LPM