



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van Partij Veilig Maastricht  
mevrouw H.A.M. Meese-van der Venne  
Alain Garnier

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen inzake plan ontwikkeling 64 studentenkamers Brusselsestraat	28 maart 2023 Verz. 28 maart 2023	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
EJMW (Etienne) Waterval	043 350 5439	2023.01273
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Etienne.Waterval@maastricht.nl	043 - 350 4141	---

Geachte mevrouw Meese-van der Venne en Alain Garnier,

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

#### **Vraag 1:**

Wanneer hoorde u voor het eerst over de voorgenomen plannen voor de realisatie van 64 extra studentenkamers aan de Brusselsestraat en is hier reeds een vergunningsaanvraag voor ingediend?

#### **Antwoord 1:**

*De aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend op 22 november 2022. Op dat moment was de gemeente dus voor het eerst op de hoogte van het initiatief.*

#### **Vraag 2:**

Bent u het met de bewoners en Partij Veilig Maastricht eens, dat dit een voorbeeld is van net datgene dat ook de gemeenteraad niet meer wil, namelijk het faciliteren van huisjesmelkers?

#### **Antwoord 2:**

*Vooropgesteld willen we aangeven dat in algemene zin geldt dat het bestemmingsplan voor een gebied leidend is bij de beoordeling van plannen in dat gebied. Het bestemmingsplan Centrum is door uw raad op 21 mei 2013 vastgesteld. In dit bestemmingsplan is wonen toegestaan op de begane grond en verdiepingen; dit is mogelijk op grond van de bestemming 'Gemengd 1'. Deze brede bestemming geeft flexibiliteit die in het dynamische centrumgebied tot nu toe altijd juist als wenselijk werd gezien. Dit voorkomt namelijk leegstand en langdurige en ingewikkelde procedures voor de vaak wisselende functies, zeker in de aanloopstraten. Binnen de bestemming 'Gemengd 1' zijn bovendien alle vormen van wonen toegestaan, niet enkel studentenhuisvesting. Verder geldt voor heel Maastricht een verbod op woningsplitsing en woningomzetting. Op grond van dit verbod is de omzetting van een woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur in beginsel niet toegestaan. Indien op een locatie dus al sprake is van een woning kan deze niet zomaar omgezet of gesplitst worden in meerdere wooneenheden. Als uw gemeenteraad dit niet langer wenselijk vindt, dan kan zij overwegen dit heersend juridisch planologisch regime aan te passen. Het beperken van de mogelijkheden kan echter planschade opleveren, hiertoe kan een planschaderisicoanalyse opgesteld worden.*



DATUM  
28 maart 2023

### **Vraag 3:**

Dit is op korte tijd het tweede voorbeeld, waarbij bewoners op een zeer summiere wijze door de initiatiefnemer geïnformeerd worden. Bent u het met ons eens, dat het gebrek aan strakke kaders, er juist voor zorgt dat beperkt informeren en onrust scheppen door ontwikkelaars als tactisch middel ingezet kan worden voor een totaalplan? Immers een aanval is altijd beter dan een verdediging.

### **Antwoord 3:**

*In algemene zin geldt dat op grond van de huidige wet- en regelgeving de gemeente niet van een initiatiefnemer kan eisen dat er eerst contact of overeenstemming met omwonenden of andere belanghebbenden moet zijn, voordat er medewerking wordt verleend aan een ingediende aanvraag. Dit is namelijk geen ruimtelijk beoordelingscriterium. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit in een uitspraak van 21 juni 2017 bevestigd (ABRvS 21 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1542). Ook op de gemeente zelf rust geen wettelijke verplichting om in het kader van vergunningverlening in gesprek te gaan met derde partijen over de wenselijkheid van een initiatief. Het is de aanvrager/initiatiefnemer die in principe bepaalt wat hij met zijn eigendom wil. De gemeente dient, als vergunningverlener, vervolgens een objectieve ruimtelijke belangenafweging te maken om te beoordelen of hiervoor een omgevingsvergunning kan worden verleend. Daarbij worden door de gemeente ook de belangen van omwonenden betrokken.*

*Specifiek voor deze casus geldt dat de aanvrager op 6 maart 2023 een brief naar omwonenden heeft verstuurd waarin hij de mogelijkheid bood om ze via een persoonlijk gesprek te informeren. Dit is gebeurd op advies van de gemeente. We hebben de initiatiefnemer gevraagd de reacties te bundelen en die met ons te delen. Ook hebben we de initiatiefnemer gevraagd ons te informeren of deze reacties leiden tot wijziging van de plannen en zo ja, welke die aanpassingen dan zijn en dit op te nemen in een participatieverslag. Dit verslag hebben we inmiddels ontvangen en hieruit blijkt dat er planaanpassingen zijn geweest. Deze hebben geen betrekking op het aantal kamers. Hieruit kan worden afgeleid dat er ruimte is geweest voor het inbrengen van zorgen en wensen door omwonenden. Participatie is echter niet hetzelfde als draagvlak of meebeslissen en houdt niet in dat er overeenstemming moet zijn tussen een initiatiefnemer en de omgeving over een plan. Specifiek voor deze casus zal een belangenafweging plaatsvinden.*

### **Vraag 4:**

Een paar maanden geleden kreeg de raad tijdens een presentatie te horen dat het een goede optie zou zijn om de 40-40-40 regeling te laten vervallen, omdat de capaciteit toch vrijwel nooit werd benut. Dit vonden wij destijds al een opmerkelijke redenatiewijze en een slecht advies, want het toonde in onze ogen juist aan dat de regeling functioneerde. Bent u het met ons eens dat de casus Brusselsestraat juist aantoont dat deze regel in stand moet blijven en hoe kan het dat dit advies, waarvan iedereen toen al wist dat het een slecht advies was, toch werd verstrekt aan de raad?

### **Antwoord 4:**

*Het mogelijk kunnen laten vervallen van de 40-40-40 regeling zoals dit in het peilvoorstel woningsplitsing en woningomzetting als optie was opgenomen kwam enerzijds voort uit de constatering dat in de afgelopen jaren de beschikbare ruimte niet volledig is gebruikt en anderzijds moet dit nadrukkelijk in combinatie worden gezien met het voorstel om aanvullende en striktere kwalitatieve eisen te stellen. Die eisen zouden er namelijk voor zorgen dat het aantal panden dat in aanmerking komt om te splitsen afneemt en de wooneenheden die via splitsing of omzetting gerealiseerd kunnen worden groter moeten zijn en daardoor het aantal nieuwe wooneenheden ook lager zou worden. Uw raad heeft tijdens de behandeling van het peilvoorstel overigens een voorkeur uitgesproken voor het behoud van de 40-40-40 regeling. Het college is op dit moment bezig met*



DATUM  
28 maart 2023

*opstellen van de definitieve uitvoeringsregels waarbij de signalen uit de raad en van belanghebbenden worden meegenomen. Besluitvorming is nog dit voorjaar voorzien.*

*De beleidsregels splitsen en omzetten zijn echter niet in elke situatie van toepassing. Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen twee verschillende situaties. Indien wonen in een bestemmingsplan rechtstreeks is toegestaan, zoals bij de bestemming 'Gemengd 1', maar er op de locatie nog geen woning aanwezig is, valt een aanvraag om woningen te realiseren niet onder het beleid splitsen en omzetten. De woningen die dan worden aangevraagd zijn immers volgens het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan en er is geen toets aan het woonbeleid mogelijk volgens de wettelijke bepalingen in de Wabo. Indien er op een locatie wel al sprake is van een woning, of er is sprake van herbestemming naar wonen zonder dat wonen in het bestemmingsplan rechtstreeks is toegestaan, dan wordt wel getoetst aan het woonbeleid en dan is ook pas de 40-40-40 regeling van toepassing.*

*Hoe de situatie aan de Brusselsestraat zich exact verhoudt tot bovenstaande situaties wordt op dit moment nog beoordeeld. Er is sprake van meerdere panden met verschillende situaties waardoor dit niet op voorhand eenduidig is.*

#### **Vraag 5:**

Dit is het zoveelste voorbeeld binnen korte tijd waarbij ontwikkelaars min of meer bepalen wat er gaat gebeuren en de gemeente het nakijken heeft. Tegelijkertijd handhaaft de gemeente streng op het moment dat een particulier een dakkapel plaatst die 10 centimeter te breed is. Kunt u begrijpen dat bij de inwoners van Maastricht de indruk van willekeur en het recht van de sterkste is ontstaan, en dat dit schadelijk is voor het vertrouwen in de politiek?

#### **Antwoord 5:**

*Indien een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, dan is het aan het college om deze te toetsen conform de wettelijke criteria die voortvloeien uit de Wabo (bestemmingsplan, bouwbesluit, welstand, enz.). Indien een aanvraag rechtstreeks past binnen het bestemmingsplan dan is geen toetsing aan gemeentelijk beleid mogelijk. Indien een initiatief in strijd is met het bestemmingsplan, dan moet worden beoordeeld of wel of niet kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. We werken daar niet argeloos aan mee, maar leggen die langs de (meet)lat van de bestaande beleidsmatige en wettelijke toetsingskaders. Het gaat dan om zaken als het woonbeleid en de bestaande bestemmingsplannen. Als de raad vindt, dat die kaders te ruimhartig zijn, bestaat er uiteraard de mogelijkheid die kaders aan te passen. Dat de omgeving waarin een plan landt/tot ontwikkeling komt, zicht zorgen maakt over de impact van een dergelijke ontwikkeling, is begrijpelijk. De belangen van omwonenden worden altijd meegewogen als onderdeel van de ruimtelijke toetsing. Dat gebeurt primair al bij het opstellen van het bestemmingsplan en indien er een afwijking aan de orde is nogmaals bij het beoordelen van de aanvraag omgevingsvergunning. Het participatiekader dat in februari j.l is vastgesteld door uw raad en de reeds eerder vastgestelde leidraad participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen zullen eraan bijdragen om participatieprocessen verder te ontwikkelen.*

*Indien voor bepaalde activiteiten, groot- of kleinschalig, niet de vereiste omgevingsvergunning is verleend dan geldt voor het college de beginselplicht tot handhaving op deze activiteiten, ook ten aanzien van ogenschijnlijk "kleine" overtredingen. Niet-handhaven kan immers leiden tot een ongewenste precedentwerking. Daarbij is geen sprake van willekeur. Ons zijn op dit moment geen activiteiten van ontwikkelaars bekend die zonder vereiste omgevingsvergunning worden uitgevoerd.*



DATUM  
28 maart 2023

**Vraag 6:**

Klopt het dat, als je maar genoeg eenheden (ver)bouwt (meer dan 25 stuks), je plotseling niet meer aan het verplichte aantal vierkante meters hoeft te voldoen en zo de gemeenteraad buiten spel wordt gezet?

**Antwoord 6:**

*Voor plannen met meer dan 25 studenteneenheden geldt de woonprogrammering studentenhuisvesting. In het betreffende raadsbesluit heeft de raad er in 2019 en bij de actualisatie in 2021 expliciet voor gekozen sterk te sturen op betaalbaarheid. Omdat grotere woningen/eenheden duurder zijn dan kleinere, heeft de raad besloten dat er geen extra vierkante meter eisen worden gesteld bovenop de landelijke eisen uit het Bouwbesluit. Die eisen zijn 5 m<sup>2</sup> voor onzelfstandige eenheden, 15 m<sup>2</sup> voor zelfstandige studenteneenheden en 18 m<sup>2</sup> voor andere doelgroepen. De programmering studentenhuisvesting 2026-2030 wordt momenteel opgesteld en nog dit jaar aan uw raad voorgelegd. Hierin kan de raad opnieuw de afweging maken waar zij op wil sturen bij grootschalige studentenhuisvesting.*

*Voor kleinschalige studentenhuisvesting (minder dan 26 eenheden) gelden op basis van de vigerende uitvoeringsregels voor splitsen en omzetten nu nog dezelfde oppervlakte eisen als in het Bouwbesluit. Zoals reeds eerder aangegeven wordt er op dit moment door het college gewerkt aan aangepaste uitvoeringsregels, waarin hogere eisen worden gesteld aan de woonkwaliteit conform het peilvoorstel zoals dat eind vorig jaar met uw raad is besproken. Dit betekent dat de minimale woonoppervlakte flink wordt verhoogd, afhankelijk van het woningtype en de prijscategorie.*

**Vraag 7:**

Bent u het met ons eens dat het woonklimaat in de Brusselsestraat bij doorgang van deze plannen zodanig verstoord wordt, dat het welzijn van alle inwoners in de straat en de omliggende straten er ernstig onder zal lijden? Zo ja, wat gaat u doen om te voorkomen dat deze plannen doorgang zullen vinden en wat gaat u doen om de grote onrust bij de bewoners weg te nemen?

**Antwoord 7:**

*Er zal een integrale toets plaatsvinden van het bestemmingsplan en de geldende facetbestemmingsplannen en beheersverordeningen. Beoordeling of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat komt aan de orde bij de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag. Waar sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan, kan alleen medewerking worden verleend als sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij ook het effect op de leefbaarheid zal worden meegenomen.*

*Voor uw vragen over communicatie en participatie verwijzen wij u naar het antwoord op vraag 3.*

**Vraag 8:**

Bent u op de hoogte van het feit of er nog meer vergunningsaanvragen of voornemens tot aanvragen voor dergelijke projecten in de binnenstad op de rol staan, die bij de raad nog niet bekend zijn? Zo ja, welke?



DATUM  
28 maart 2023

**Antwoord 8:**

*Momenteel zijn er geen gelijksoortige plannen voor grootschalige kamergewijze verhuur binnen bestaande bebouwing in de binnenstad ingediend. Er is wel een vooroverleg over de ontwikkeling van de panden aan de Parelweg – Botermijn; dit is slechts deels vergelijkbaar aangezien het gaat om een gebiedsontwikkeling met een mix aan functies.*

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

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

en  
Hoogachtend,

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

en  
Hoogachtend,

Johan Pas  
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen