



BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 13-11-2023
No. 2023-04607 (RAAD)
No. 2023-04608 (RUIMTE)

www.buurtbalans.com

Maastricht, 13 november 2023

Aan de Gemeenteraad van Maastricht via de Domeinvergadering Fysiek van 14 november 2023.

VOORAF

In genoemde Domeinvergadering wordt met de “benen op tafel” de evaluatie behandeld van de participatie van 3 projecten in het ruimtelijk domein en is met name de vraag aan de orde of de geldende leidraad participatie in het veld ruimtelijke ordening, vastgesteld 16 november 2021 op grond van de evaluatie nog voldoet. Die vraag wordt in het Collegevoorstel dienaangaande met ja beantwoord met zeer beperkte aanpassingen.

Buurtbalans is het met dit Collegestandpunt gemotiveerd oneens en stelt de noodzaak van een verdergaande aanpassing van de geldende leidraad c.q. een fundamenteel andere aanpak en grondhouding van de gemeente aan de orde, met name bij die grotere projecten, waarbij sprake is van een andere initiatiefnemer dan de gemeente.

Buurtbalans heeft eerder over deze participatie een brief gestuurd aan de raad dd. 13 januari 2023. Deze brief is bijgevoegd bij een ander agendapunt voor de Domeinvergadering van 14 november as, namelijk bij de brief van Buurtbalans over het delegatiebesluit Omgevingswet Maastricht. Deze twee thema's sluiten op elkaar aan. De wijze waarop nu en in de toekomst de omgevingsvergunningen tot stand komen, de ruimte voor de participatie en de daaropvolgende belangenafweging in die procedure en de sturende rol van de gemeenteraad vergen een integrale afweging.

Het lijkt er sterk op dat onder het regime van de Omgevingswet het College zoveel mogelijk uit wil gaan van de bestaande verantwoordelijkheidsverdeling, sterker nog verdere delegatie bij het vaststellen van voorbereidingsbesluiten en delen van de omgevingsplannen, de huidige bestemmingsplannen, wil bewerkstelligen. Dit terwijl de huidige praktijk laat zien, dat de positie van de omwonenden bij het verlenen van omgevingsvergunningen, aangevraagd door derden ontwikkelaars en (hotel)eigenaren, marginaal is en sterk voor verbetering vatbaar. Dat geldt ook voor de sturende en controlerende rol van de gemeenteraad.

Reden voor Buurtbalans om te pleiten voor een meer terughoudende delegatie bij de start van de uitvoering van de Omgevingswet en pas na een evaluatie na een jaar verdergaande delegatie te overwegen, afhankelijk van de ervaringen in de praktijk.

Buurtbalans betreurt het overigens dat in het voorliggende raadsvoorstel participatie onze bovengenoemde brief van 13 januari 2023 op geen enkel moment ter sprake komt, wij niet bij de voorbereiding zijn betrokken en eerdere afspraken voor overleg over de participatie van het college met Buurtbalans dit jaar tot twee keer toe zijn afgezegd. Dit overleg met drie wethouders staat nu gepland op 20 december a.s.

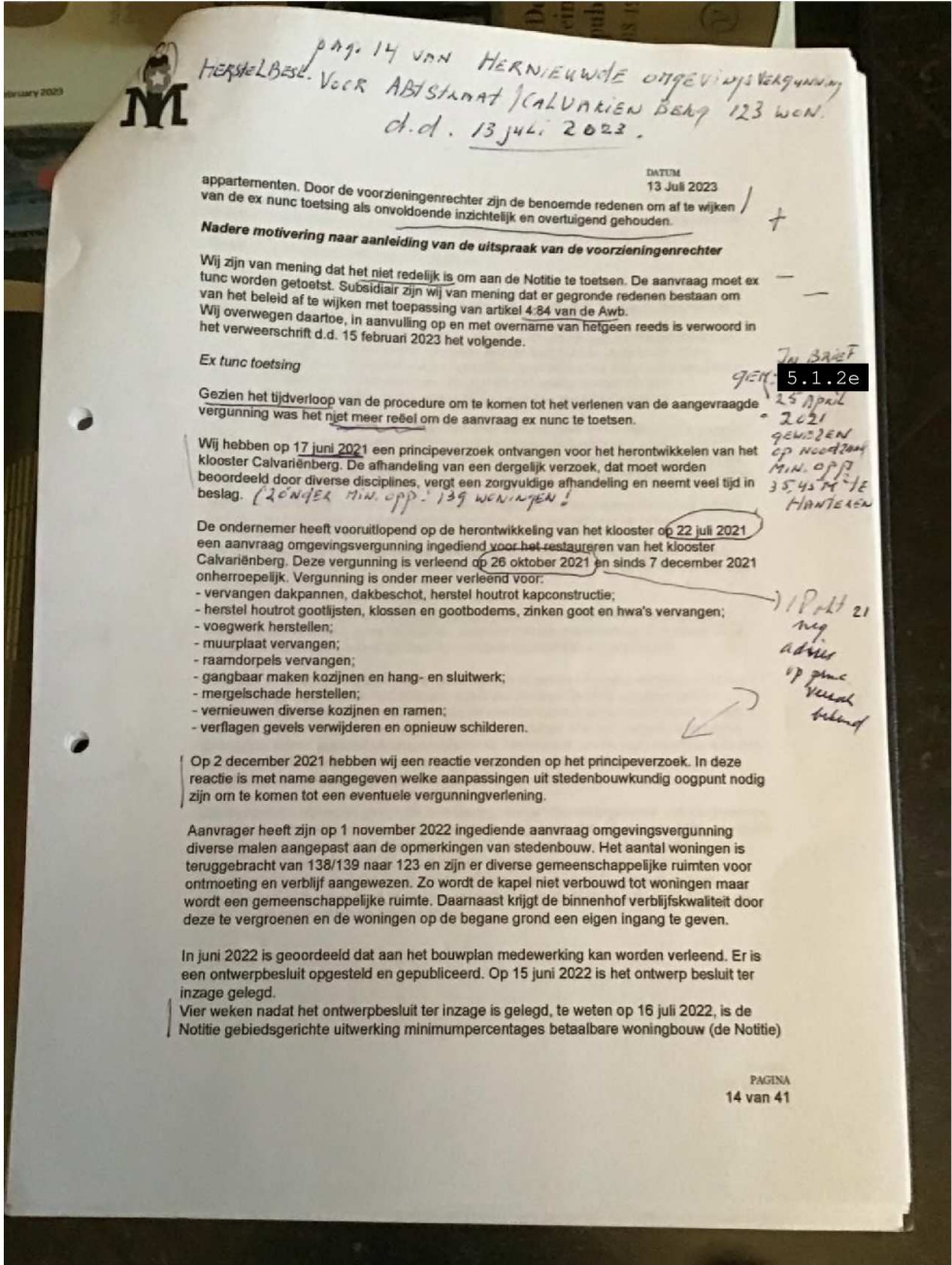
De EVALUATIE

Twee van de drie projecten, die zijn geëvalueerd, hebben betrekking op een participatie en een betrokkenheid, die primair en tijdig door de gemeente is georganiseerd.

Deze participatie is bij reconstructie Tongerseweg Wolder via een bewonersenquête gecheckt en overwegend positief beoordeeld. De beslissing over het uiteindelijke plan had, zo blijkt uit de enquête, een redelijk draagvlak, mede door de instelling van een werkgroep. Een andere groep uit Wolder bleef moeite houden met het rooien van de volwassen bomen.

BIJLAGE I

Pag 14 omgevingsvergunning/herstelbesluit Abtstraat/Calvariënberg en pag 3tm5 quick scan brief 5.1.2e 5.1.2e 25 april 2021



De Quicksan heeft betrekking op het herbestemmen van een monumentaal kloostergebouw naar 130 zelfstandige woningen voor enerzijds senioren (ca. 50 zorgwoningen i.s.m. Envida) en anderzijds internationale werknemers, afgestudeerden, starters en studenten (ca. 80 woningen). Het plan voorziet in 78 woningen (60%) met een maximale huurprijs van €650,- en 52 woningen (40%) met een maximale huurprijs van €750,-.

Het plan is getoetst aan de volgende beleids- en beoordelingskaders:

- Omgevingsvisie Maastricht 2040 (oktober 2020);
- Woonvisie Maastricht 2018 met de subtitel 'Goed stedelijk wonen voor iedereen' (januari 2018);
- Woonprogrammering Maastricht 2021-2030 inclusief Woonprogrammering Studentenhuisvesting Maastricht (februari 2021);
- Actualisatie, beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021', Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (februari 2021);
- Facetbestemmingsplan en facetbeheersverordening woningsplitsing en woningomzetting (mei 2019).

Het monumentale klooster Abtstraat 2/ Calvariestraat 11 ligt in het 'Stedelijk gebied', aan een 'Levendige route' (Calvariestraat) en aan de rand van het 'Levendig gebied' Jekerkwartier (Gebiedsprofielen Omgevingsvisie Maastricht). Binnen het stedelijk gebied is selectieve verdichting onder voorwaarden mogelijk, en de invulling van leegstaand waardevol vastgoed heeft daarbij de voorkeur. Voorwaarden daarbij zijn dat de functie past in het profiel van het gebied, dat het plan iets toevoegt aan het bestaande aanbod en dat het gebouw geschikt te maken is voor de functie.

Voor de doelgroepen waarop dit plan zich richt (senioren, tijdelijke woningzoekenden zoals starters en internationale werknemers) is de nabijheid van voorzieningen belangrijk. Deze stedelijke woonlocatie voldoet daaraan. Door het mengen van de verschillende doelgroepen wordt een gewenste diversiteit en flexibiliteit bereikt. Vraag is of er ook wordt ingezet op Magic Mix, waarbij jong en oud elkaar over en weer diensten gaan verlenen.

Ouderen kunnen op afroep gebruik maken van zorg Envida. Vraag is of de woningen worden uitgevoerd conform eisen woonzorgwoningen. Dit is wel de voorkeur, omdat ouderen daarmee kunnen blijven wonen ook als de zorgbehoefte groter wordt. Er is duidelijkheid nodig over tot hoelang ouderen geacht worden met toenemende beperkingen hier kunnen blijven wonen.

Als er sprake is van meer dan 25 wooneenheden voor studenten dan valt dit onder eisen van grootschalige studentenhuisvesting. Hiervoor gelden aparte huurprijzen en vierkante meternormen. Duidelijk moet worden gemaakt dat de huurprijzen voor studenten onder deze grenzen blijven. Onzelfstandig: Totaal (exclusief g/w/l maar inclusief overige servicekosten): € 315,- per maand (prijsspeel 2019; indexatie van dit bedrag o.b.v. inflatie (CPI)). Zelfstandige wooneenheden: minimaal 15 m² (conform Bouwbesluit; voor andere doelgroepen is minimum 18m²; bij gemengde complexen gaan wij uit van 18 m²). Totaal (exclusief g/w/l maar inclusief overige servicekosten): € 455,- per maand (prijsspeel 2019; indexatie van dit bedrag o.b.v. inflatie (CPI)).

Positief is de inzet op 100% betaalbare huur, waarvan 60% onder aftoppingsgrens. Ook positief is de inzet op betaalbare huur voor de op ouderen gerichte woningen. Het aantal voorgestelde woningen is met 130 echter veel hoger dan in vooroverleg is voorgespiegeld. Stond op 63, met een mogelijke uitbreiding naar 100. 130 is erg veel op deze plek.

→ Er is een doelgroepenverordening in de maak waarin minimeisen aan grootte worden gesteld. Deze verordening is nog niet vastgesteld (planning september 2021), maar deze wordt wel gebruikt om inhoudelijk over dit plan te adviseren. In de concept verordening zijn de volgende minimeisen opgenomen:

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedragen maximaal de bedragen bedoeld in artikel 20, eerste en tweede lid van de Wet op de huurtoeslag. Daarbij worden de volgende categorieën onderscheiden:

- 2023
- a. categorie I: de huurprijs bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 20, eerste lid onder a (kwaliteitskortingsgrens); de minimale woninggrootte bedraagt 25 m²;
 - b. categorie II: de huurprijs bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 20, tweede lid onder a (aftoppingsgrens laag); de minimale woninggrootte bedraagt 40 m²;
 - c. categorie III: de huurprijs bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 20, tweede lid onder b (aftoppingsgrens hoog); de minimale woninggrootte bedraagt 45 m²;
 - d. categorie IV: de huurprijs bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag (liberalisatiegrens); de minimale woninggrootte bedraagt 60 m².

De programmering van deze herbestemming moet hier nog op worden doorgerekend. Voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen geldt straks volgens de Doelgroepenverordening een Instandhoudingstermijn van tenminste 15 jaar na eerste ingebruikname.

Er kan geen gebruik worden gemaakt van regeling vraaggericht bouwen. Deze is gereserveerd voor projecten met collectief particulier opdrachtgeverschap, waarbij toekomstige bewoners zelf opdracht gevende rol hebben. Daar is hier geen sprake. De voorwaarden voor de nog op te stellen regeling Stimuleren sociale huurwoningen zijn nog niet bekend.

Conclusie woonadvies

In principe kan vanuit het woonbeleid positief geadviseerd worden op dit plan op hoofdlijnen, ervan uitgaand dat het plan verder wordt doorontwikkeld volgens de aangegeven aandachtspunten en richtlijnen.

Economie

Het betreft hier een pand dat voorheen in gebruik is geweest als kantoor door de overheid (openbare dienstverlening), mogelijk gemaakt binnen de geldende bestemming 'Gemengd' (maatschappelijke voorzieningen). Er zijn momenteel voldoende kantoor m² in aanbod in Maastricht waardoor we als stad kunnen inspelen op het transformeren van kantoorfuncties naar andere functies daar waar mogelijk en passend. Dit pand ligt, buiten het aangegeven dynamische gebied van de binnenstad (Omgevingsvisie, visie op de Binnenstad). Wonen is op deze locatie een passende invulling.

Stedebouw

De essentie van de vraag lijkt: kunnen we het aantal woningen van 30 appartementen en 11 grondgebonden woningen (vastgestelde programma bestemmingsplan Klevarie) verhogen naar 130 woningen/wooneenheden? Die dan mogelijk gesplitst zijn naar 50 appartementen in de duurdere en 80 wooneenheden in de middeldure huursector.

Uit de aanvraag is niet duidelijk of het alleen het bestaande gebouw betreft of ook het er naast gelegen nieuwbouwdeel; de hofbebouwing achter de kapel.

Daarnaast is het onduidelijk wie nu de aanvrager is. Envida lijkt gezien de ouderen (zorg-)woningen een van de afnemers. Zij zijn ook een van de contractpartners voor de ontwikkeling van het Polderpark als geheel. Voor de plan uitwerking is het wel van belang om te weten wie aan kunnen spreken op het in standhouden / realiseren van de ruimtelijke kwaliteit zoals als vastgelegd in bestemmingsplan Klevarie en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan.

Stedenbouwkundig is het aantal woningen niet zo interessant, hoewel er met de buurt uitgebreid over intensivering is gediscussieerd. Belangrijker zijn de uitgangspunten die aan herontwikkeling van het gebouw zijn gekoppeld.

1. dat al het parkeren ondergronds wordt opgelost en dat de centrale parkeergarage van het Klevarie terrein daarin voorziet. Dus geen maaiveld parkeren op de omliggende terreinen;
2. dat het park autoluw blijft;
3. dat het monument gerespecteerd wordt en leidend is voor de programmatische invulling;
4. dat het complex een goede inbedding in het park krijgt met kwaliteit rondom; geen achterkanten of gesloten zijdes gekoppeld aan het openbaar gebied;

5. dat er een publieke route langs de kapel komt tussen Calvariestraat en het parkonderdeel naast Abrahamslook;

6. dat de kapel ook een publieke functie (horeca, galerie, feestzaal) voor het gebied kan hebben.

- v De discussie zou dus nooit alleen over aantallen moeten gaan, maar vooral ook over de kwaliteiten die wij daar als gemeente willen realiseren. En waar we in het recente verleden ook afspraken over hebben gemaakt met de eigenaar van de gronden (Envida) en de ontwikkelaars van de nieuwbouwplannen. Op voorhand lijkt, gezien het monument en de eerdere oefeningen die we gedaan, zijn minder wooneenheden beter dan de nu voorgestelde 130. Stedenbouwkundig zou je ook de vraag kunnen stellen waarom je op zo'n populaire woningbouwlocatie, die hoge eisen stelt aan de inpassing, inzet op verkamering van het monument. Met een hoger marktsegment en minder woningen, lijken ook de ruimtelijk architectonische vragen beter oplosbaar. Eventueel kan het verschil tussen monument en nieuwe vleugel oplossing bieden.

Met de nieuwe eigenaar zou het beste dus over een integraal plan gesproken kunnen worden voor herontwikkeling bestaande monument, en de nieuwbouw. Indien de uitgangspunten aangepast moeten worden, dan ook integraal.

Ter illustratie zie het onderdeel 'klooster' van het vigerende BKP.

Monument

Hiervoor zijn in het verleden meerdere plannen geweest. V en L is op de hoogte van deze plannen. De plannen zijn toentertijd ook nagenoeg allemaal door de WMC behandeld en ook bekeken door RCE. Verder is in februari 2014 door BUR0 4 een bouwhistorische verkenning gemaakt van het algehele complex en van kelder tot aan nok toe. Het rapport is in te zien en te kopiëren via flexinext, cultuurwaardenkaart en dan op cultuur/bouwhistorisch onderzoek. De opdrachtgever en architect moeten zich onder meer houden aan dit rapport, de geldende gemeentelijke restauratierichtlijnen, welstandsnota en andere wetgeving omtrent monumentenzorg die ook gehanteerd wordt door RCE.

NB Het algehele complex is ook rijksmonument en gelegen binnen het rijks beschermd stadsgezicht en cultuurhistorisch attentiegebied.

Welke bescheiden moeten er voor Cultureel Erfgoed nog komen, mocht initiatiefnemer een principeverzoek indienen:

1. Goeie situatie en een uitgebreide fotoreportage van de huidige toestand en dat geldt zowel voor ex- als interieur;
2. bestaande toestand van de huidige situatie;
3. nieuwe toestand en dat mag een schetsontwerp zijn hoor;
4. een aantal principedoorsneden van belangrijke plekken en/of elementen die veranderen.
5. en wellicht moet het BHR nog bijgesteld worden maar dan komt daarna wel.

Verkeer/parkeren

Parkeerbalans (A-zone)

De parkeerbalans wordt getoetst aan de hand van het Facet Bestemmingsplan Parkeren. Binnen het Facet Bestemmingsplan Parkeren wordt verwezen naar de Parkeernormen Maastricht 2017 (meest recent). Het plan dient een parkeerbalans (bestaande situatie en nieuwe situatie) aan te reiken ter beoordeling. Daarbij dient rekening te houden met de volgende parkeernormen:

- Woningen (afhankelijk van afmeting en doelgroep): 0,3 - 1,4 pp / woning.

Gelet op de (parkeer)situatie zijn er de volgende opmerkingen:

- Er wordt een mobiliteitsplan opgesteld waarin de parkeerbalans wordt beschreven en de manier hoe dit wordt opgelost.
- Parkeren dient opgelost te worden binnen de daarvoor geldende acceptabele loopafstanden.
- Er kan daarbij een onderscheid gemaakt worden tussen bewoners en bezoekers.
- Bepaalde aannames en maatregelen worden langdurige geborgd binnen het concept.

BIJLAGE II

Op ma 6 nov. 2023 schreef ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} aan Stichting Buurtbalans:

Beste mensen, het is ons (fam ^{5.1.2e}) niet helemaal duidelijk op welke manier we hierop kunnen reageren. Hier onze gedachten over de *Evaluatieafspraken participatie*.

Allereerst gesteld: het is beslist een ontwerpfout om de participatie de verantwoordelijkheid te maken van de initiatiefnemer. Die zal uit praktische en commerciële overwegingen zo lang mogelijk willen wachten met het geven van (minimale) informatie aan de omwonenden. Verder zal de initiatiefnemer blijven denken vanuit zijn commerciële overwegingen en weinig oog hebben voor het belang van de buurt, laat staan een stads-brede visie erbij willen betrekken.

Ten tweede is het een definitieprobleem; nergens is duidelijk gesteld wat met (burger)participatie precies wordt bedoeld, wat is het wel en wat is het niet. Dat is nu helemaal afhankelijk van degene waar je mee spreekt en kan variëren van "vriendelijk aanhoren" tot "aanpassen van de plannen aan de wensen en bezwaren". Dat dit onduidelijk is blijkt wel uit de discussies in Domein Fysiek, tot tweemaal toe zelfs, bij de casus Dr Bakstraat. De leden van de vergadering gingen met elkaar in discussie en de insprekers stonden er beteuterd bij om te zien dat het helemaal niet meer ging over hun bezwaren maar over semantiek rondom de term participatie.

De gemeente verschuilt zich bij gebrekkige participatie al snel achter de ontwikkelaar. Tegelijkertijd is men zich ervan bewust dat participatie een serieus gezicht moet krijgen. Dat zijn ze moreel verplicht richting burgers in hun gemeente. De gemeente, duidelijk in het geval van de herontwikkeling van het klooster Calvariënberg, heeft zich nu in een spagaat gemanoeuvreerd en dat weten ze zelf ook. Dat blijkt wel uit enerzijds wijzen naar de ontwikkelaar als ze op de gebrekkige participatie worden aangesproken door de buurt, anderzijds uit de felheid van reactie als de rechter (rechtbank Limburg, raad van State) de gemeente verwijt weinig oog te hebben voor de bezwaren uit de buurt.

Praktisch gezien zou de gemeente beter om kunnen gaan met participatie en de initiatiefnemer beter kunnen controleren door:

- te definiëren wat nu wel en niet wordt verstaan onder participatie en waar de verantwoordelijkheden liggen;
- te zorgen dat de informatieverstrekking door de initiatiefnemer meer naar het begin van het traject gaat;
- te controleren of er daadwerkelijk informatie wordt verstrekt en te eisen dat een verslag is van de bijeenkomst(en);
- ingediende zienswijzen niet te snel of ongemotiveerd terzijde te schuiven;
- antwoorden concreet te maken en niet "we hebben ervan geleerd", "we nemen het mee", "in de toekomst gaan we het anders doen", "we gaan ermee aan de slag", (allemaal letterlijk zagezegd in de afgelopen tijd door wethouders);
- zelf, indien mogelijk, aanwezig te zijn;

Ook aan de kant van de omwonenden valt er wel wat te verbeteren:

- stel u niet reactief op maar probeer te volgen wat er staat te gebeuren in de omgeving;
- vraag/bel om informatie en niet afwachten tot het op de deurmat valt;

Deze tussentijdse analyse is helaas een erg naar binnen gericht stuk, defensief van toon en poogt ook weer de ontwikkelaar te faciliteren. Waarom een case-manager als contact-persoon voor de initiatiefnemer? Eerder lijkt een case-manager geboden als aanspreekpunt voor de omwonenden. Initiatiefnemers weten heus wel de weg in de gemeente.

Als laatste: de gemeente gaat vaak mee met de plannen en roept al snel en luid dat het een "goed plan is voor de stad". Welnu, als het in de ogen van de gemeente zo'n goed plan is met alleen maar voordelen, dan moet het toch een koud kunstje zijn om de omwonenden hiervan te overtuigen en mee te krijgen? Blijkbaar ligt dat toch genuanceerder en denken omwonenden, nu al in een flink aantal projecten daar toch heel anders over. Zou toch tot nadenken moeten stemmen.

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e *Maastricht*

5.1.2e *of via Signal*

Terug koppeling ontwikkelaar
over in loop Avond 16/11/2021

Gearchiveerd: dinsdag 1 november 2022 11:07:51

Van: [REDACTED]

E-mailbericht ontvangen om: Thu, 18 Nov 2021 11:05:50

Verzonden: Thu, 18 Nov 2021 10:05:47

Aan: [REDACTED]

Cc: Heijnen, Vivianne [REDACTED]@prn.nl [REDACTED]

Onderwerp: Klooster Abtstraat

Urgentie: Normal

Precisie: None

Beste [REDACTED],

We hebben afgelopen dinsdagavond een inloopavond gehad in Abrahams Look gehad inzake ons project aan de Abtstraat en Klevrickstraat. De avond was goed bezocht en uiteraard hebben we ons gehouden aan de Covid maatregelen. De omwonende waren over het algemeen positief over het plan. Blij dat het ging beginnen na meer dan 15 jaar leegstand beheer.

Aandachtspunten bouwverkeer en studentten op deze plek. Beide vragen konden we goed uitleggen. De exploitant van Abrahams Look was wel zeer kritisch, hij wilt na 12 jaar bouwoverlast een rustige horeca gelegenheid hebben. Ik heb aangegeven dat wij gedeeltelijk parallel bouwen met de laatste blok van Van Wijnen. Daarna veel binnenswerk en dat wij gaan zorgen dat de ingangen naar zijn zaak niet geblokkeerd worden. Aandachtspunt voor de zomer.

Ik begrijp van PRM, [REDACTED] en mijn collega's dat wij na een positief principe verzoek (waar de gegevens zijn beoordeeld), nu reeds de volledige vergunning (compleet) hebben ingediend. Klopt dit? Of ben jij nog aan het wachten op gegevens.

Tevens is mijn vraag of jullie de memo van [REDACTED] hebben beoordeeld i.v.m. doorlooptijd? Juridisch zou dat kunnen.

Ik denk dat we een mooi signaal afgeven als we de start bouw voor dit complex eind dit jaar c.q. begin volgend jaar kunnen doen. In de binnenstad, groot gedeelte betaalbaar wonen, Rijksmonument, gasloos met waarschijnlijk een A label.

Ik neem bewust een aantal personen op in de cc, deze hebben gevraagd om op de hoogte te blijven over het plan.

Alvast bedankt voor je reactie.

Met vriendelijke groet,

1^o Bericht Aan Wethouder
41 → 63 → 100 etc.

Tel: 5.1.2e
E-mail: @mullenersvastgoed.nl
Website: www.mullenersvastgoed.nl

T
T
logo_mulleners_01

Op 12 jan. 2021 om 16:20 heeft Heijnen, Vivianne <Vivianne.Heijnen@maastricht.nl> het volgende geschreven:

Dag
Dat klinkt interessant, ik laat iets inplannen!
Groeten
Vivianne

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 12 jan. 2021 om 15:54 heeft <@mullenersvastgoed.nl> het volgende geschreven:

Beste Vivianne,

Hopelijk het jaar goed begonnen en alles gezond bij jullie?

Wellicht is het bij jou bekend dat wij klooster Kleverie/Abtstraat hebben gekocht van Envida. December 2020 heeft het transport plaats gevonden. Blij mee!

De tender hebben we gewonnen met een fixe plan. Echter denk ik ook dat wij daar goedkopere huur in kunnen realiseren. Als je ziet dat het ons lukt voor studenten, waarom dan niet voor de goedkopere huur. Tot € 650,- per maand.

We hebben nu circa 63 eenheden. Ook gedeelte studenten/zorg. Ik denk als we gaan verduiken dat we makkelijk 100 eenheden kunnen realiseren voor de huur.

Gearchiveerd: vrijdag 28 oktober 2022 09:47:59

Van: [REDACTED]

E-mailbericht ontvangen om: Thu, 17 Mar 2022 09:20:59

Verzonden: Thu, 17 Mar 2022 09:20:59

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: Schriftelijke vragen - PvdA - Afwijkende uitvoering bestemmingsplan Calvariënberg.docx

Urgentie: Normal

Precisie: None

↳

↳

Van: [REDACTED]@maastricht.nl

Verzonden: woensdag 16 maart 2022 15:45

Aan: [REDACTED]@maastricht.nl; [REDACTED]@maastricht.nl

CC: [REDACTED]@maastricht.nl

Onderwerp: RE: Schriftelijke vragen - PvdA - Afwijkende uitvoering bestemmingsplan Calvariënberg.docx

↳

Hallo [REDACTED] en [REDACTED]

↳

ik weet dat de ontwikkelaar bezig is met een participatie in de buurt, maar welk plan daar voor heeft gelegen weet ik niet.

↳

Bestemmingsplan laat 41 woningen toe in totaal, nu komen er 158 woningen in totaal.

↳

Het gaat om 128 woningen in het klooster en 30 woningen in de nieuwbouw.

158

Wat ik begrepen heb zijn het woningen tbv de "Magic Mix" te weten:

---- Expats

---- Studenten

---- Starters

---- Senioren

↳

De woningen in het kloostergebouw zijn niet rolstoeltoegankelijk en enkel bedoeld voor senioren welke hulp aan huis krijgen door bv stunkousen aantrekken, medicijnen toedienen etc.

Indien ze niet meer zichzelf kunnen verzorgen of aan een rolstoel gekluisterd zijn wonen ze daar niet meer.

Gearchiveerd: vrijdag 28 oktober 2022 09:48:21

Van: [REDACTED]

E-mailbericht ontvangen om: Fri, 18 Mar 2022 11:40:33

Verzonden: Fri, 18 Mar 2022 11:40:33

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: toets PV-Calvarie_abtstraat2_mrt2022_woningverdeling.pdf

Urgentie: Normal

Precisie: None

Hallo [REDACTED]

↳

Klopt we mengen ons niet in participatie met de buurt, dit is aan de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer heeft wel op ons verzoek een bijeenkomst met de buurt gehad. Volgens hem was iedereen positief.

Dit zie ik echter in de zienswijzen welke we nu binnen krijgen niet terug.

↳

Er lopen nog altijd gesprekken inzake het plan mbr stedenbouwkundige, monumentale en welstandsaspecten.

↳

met vriendelijke groet,

↳

Ing. [REDACTED] | Senior Vergunner Bouw

Vergunnen Wabo | Gemeente Maastricht

T (043) 350 [REDACTED] | E [REDACTED]@maastricht.nl

Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht | Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht | www.gemeentemaastricht.nl

↳

Van: [REDACTED]@maastricht.nl>

Verzonden: vrijdag 18 maart 2022 11:02

Aan: [REDACTED]@maastricht.nl>

Onderwerp: RE: toets PV-Calvarie_abtstraat2_mrt2022_woningverdeling.pdf

↳

Hoi [REDACTED]

↳

Ik heb een vraag t.a.v. de participatie. In de raadvragen wordt ook gevraagd: Bent u bereid om met de omwonenden en de ontwikkelaar in gesprek te gaan om te komen tot een werkbaar plan?

uitspraak rechtbank Limburg.

Zaaknummer: ROE 2022 / 2890 en ROE 2023 / 256

blad 9

bepalend voor het al dan niet vallen in de termen van deze artikelliden. Dat voor deze mogelijkheid van afwijking van het bestemmingsplan nog steeds de naam 'kruimelgevallenregeling' gangbaar is, heeft eisers waarschijnlijk misleid en in ieder geval op de gedachte gebracht dat deze afwijkmogelijkheid beperkt is tot 'kruimels'. Ook het beroep van eisers op artikel 5, eerste lid, aanhef, van bijlage II bij het Bor gaat niet op omdat de eis dat het aantal woningen niet toe neemt, niet geldt bij toepassing van artikel 4, onderdelen 9 en 11. Deze grond slaagt niet.

Belangenafweging

27. Verweerder dient bij het gebruik maken van de bevoegdheid om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen een belangenafweging te maken. Eisers hebben aangevoerd dat die belangenafweging niet volledig is geweest omdat verweerder van meet af aan op de hand van vergunninghoudster is geweest, de omwonenden onvoldoende heeft laten participeren in de plan- en besluitvorming, de inhoud en rechtsbescherming van het bestemmingsplan onvoldoende heeft betrokken in het proces, vergunninghoudster ten onrechte niet heeft gehouden aan de inzet en uitkomst van de tenderprocedure waardoor vergunninghoudster de mogelijkheid heeft verkregen de plannen te ontwikkelen, en gehandeld heeft in strijd met het beginsel van evenredigheid.

28. De voorzieningenrechter stelt voorop dat actieve participatie in de huidige wetssystematiek niet verplicht is en dat brengt mee dat het beroep tegen het bestreden besluit niet gegrond verklaard kan worden wegens gebreken in de participatie. Wel is de voorzieningenrechter met eisers van oordeel dat verweerder hier steken heeft laten vallen en veel eerder de omwonenden actief had kunnen en behoren te betrekken in het proces. Vergunninghoudster heeft wel voorlichting gegeven maar verweerder heeft zich hier niet actief in gemengd. Door hier niet tijdig en kenbaar oog voor te hebben, is het begrijpelijk dat eisers het gevoel hebben gekregen dat verweerder vooringenomen of meer op de hand van de vergunninghouder is geweest dan dat hij de rechtsbescherming van de omwonenden in het vizier heeft gehad. In het stadium dat verweerder uiteindelijk alle belangen heeft moeten afwegen, hebben eisers in het kader van de zienswijze procedure op voldoende wijze hun belangen over het voetlicht kunnen brengen, althans bestaat geen grond voor de conclusie dat verweerder niet alle belangen heeft meegewogen.

29. De voorzieningenrechter overweegt verder als volgt. Verweerder is pas op 19 oktober 2022 het gesprek aangegaan met eisers en door de publicatie van het besluit, waarin staat dat het bestreden besluit op 21 oktober 2022 is genomen, hebben eisers de indruk gekregen dat hun inbreng niet serieus is genomen omdat op het moment van het gesprek al vast moet hebben gestaan wat de uitkomst was. Het bestreden besluit is genomen op de collegevergadering van 1 november 2022 en de melding van de datum 21 oktober 2022 in de publicatie moet een fout zijn geweest.

Niet gesteld kan worden dat verweerder niet ook heeft geluisterd naar eisers, wiens standpunten uit de zienswijze procedure immers ook al eerder bekend waren. Naar aanleiding van het gesprek van 19 oktober 2022 zijn er ook extra voorschriften in de vergunning opgenomen. In zoverre is naar het oordeel van de voorzieningenrechter geen sprake van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

30. Verweerder was geen partij bij de tenderprocedure zodat verweerder ook niet gehouden was om het plan met minder en luxere woningen van vergunninghoudster dat daarbij is gepresenteerd, te wegen bij de vergunningverlening.

BIJLAGE III

Brief van BNW Limmel aan B&W n.a.v. Stadsdeelbezoek Maastricht -Noord in kader van burgerparticipatie d.d. 12-11-2023

Geacht college van B&W,

14 november staat een kennismakingsbezoek van de burgemeester en stadsdeelwethouder gepland in combinatie met een ophaalsessie in het kader van de op te stellen definitieve omgevingsvisie in stadsdeel Noord.

We hebben over de invulling van deze belangrijke avond contact gezocht met de organiserende ambtenaren en zijn op zijn zachtst gezegd niet te spreken over hun aanpak en terugkoppeling op onze ideeën en voorstellen om in gezamenlijkheid een mooie avond te organiseren. Zie ook in de bijlage de correspondentie met de betrokken ambtenaar.

Proces van de burgerparticipatie

Wij vinden het vreemd en niet meer van deze tijd dat een gemeente totaal haar eigen plan doorzet bij een dergelijke avond waar kennismaking met de burgemeester en ophalen in het kader van visievorming aan de orde is. Het is prima dat de gemeente een eerste voorstel doet voor inrichting van een participatieavond maar in dit geval is sprake van een dwingende 'one size fits all' -aanpak waar men niet van wil afwijken. Alsof elk stadsdeel hetzelfde in elkaar steekt. Er is totaal geen maatwerk mogelijk afgestemd op de behoefte van een stadsdeel. De insteek van de participatie is bepaald door de gemeente en gelijk voor elk stadsdeel. Dat is een fundamenteel foute ambtelijke grondhouding en verdraagt zich niet met 'het aansluiten op de behoefte van buiten'. Dat een gemeente juist bij een zo belangrijk document niet bereid is om samen de participatie vorm te geven getuigt niet van eigentijds participatiebeleid en de burger erbij betrekken. Wij vragen ons oprecht af of de gemeente er voor de burger is of de burger voor de gemeente!

Inhoud

De buurtnetwerken willen niet op voorhand dwingend voorgeschreven hebben waar ze het wel en niet over kunnen hebben. Buurten hebben namelijk recentelijk in het kader van de eerste Omgevingsvisie en ook vanuit de subsidieverplichting om een buurtpeiling te houden in eigen buurt onderwerpen opgehaald die spelen in de eigen buurt. Daar willen we het over hebben in het kader van de nieuwe Omgevingsvisie. We passen ervoor dat er geen open dialoog mogelijk is. Ook vinden we dat er ruimte moet zijn om plenair de discussie te houden.

Voor ons stadsdeel zijn tenminste de volgende specifieke onderwerpen van belang:

- Vergroting en benutting van recreatiemogelijkheden in Maastricht Noord, met name langs de Maas;
- Transitiegebieden Limmel aan de Maas en Overmaze (zoals benoemd in de huidige omgevingsvisie.

Stadsdeel overstijgende punten

Er zijn een aantal punten die in nagenoeg ieder stadsdeel spelen. Denk aan: klimaatverandering waaronder aanpak hittestress en wateroverlast, grenzen aan de groei op vlak van toerisme, studenten en evenementen Deze onderwerpen zouden zeker ook aan de orde moeten komen. Ook vragen we ons af hoe de MER (Milieu-Effect Rapportage) onderdeel wordt van de besluitvorming.

Ander besluit

Wij hopen spoedig op een bericht van het college of zijn vertegenwoordigers dat we gezamenlijk een mooie avond kunnen organiseren waarin de onderwerpen die in Noord spelen ook echt in gemeenschappelijkheid met elkaar besproken kunnen worden. Ten bate van ons allemaal. We vragen aan het college om ons uiterlijk maandag 13 november voor 12 uur te berichten hoe verder.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
BNW Limmel.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 2 3 7 8 10 14