

Post- en Bezoekadres:
Duitsepoort 13
6221 VA Maastricht

T. 043 365 3005
F. 043 365 2907
info@simons-partners.nl
www.simons-partners.nl

Stichting Derdengelden S&P:
IBAN: NL73 ABNA 0229 4990 15
BIC: ABNA NL2A

Aan de Gemeenteraad van de gemeente
Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 11 juli 2022
Betreft: herontwikkeling kloostercomplex
en omgeving Calvariënberg
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 13115

mr. R.J. Ruiter, lid LSA, ASP
mr. B.H.A. Augustin
mw. mr. S.A. Hogervorst
mr. J.L.E. Marchal, lid NVSA
mr. J. van de Wiel, lid WRV

Juridisch medewerker
J. Schudy, LLB

Geachte Heren, Dames,

Hierbij vraag ik uw aandacht voor het volgende namens het Actiecomité Calvariënberg.

De ambtelijke uitleg van Tima van der Linden in de commissievergadering van afgelopen dinsdag mbt de procedure over de herontwikkeling aan de Abtstraat en omgeving is voor kritiek vatbaar. Ondergetekende en de heer Smeets van het actiecomité Abtstraat zijn van mening dat er zeker geen sprake is van een must of dringendheid om bij de Abtstraat de procedure kruimelgevallenregeling te volgen, zoals gesuggereerd in de betreffende raadscommissie. In tegendeel, gebruik van de kruimelgevallenregeling in deze zaak is volkomen ongepast en juridisch discutabel. Het betreft hier een project dat in sterke mate afwijkt van het huidige bestemmingsplan, de voorziene nieuwbouw gaat de ruimtelijke uitstraling van het gebied fors wijzigen, en het project zal een sterke wijziging brengen in de woonbalans in dit gebied. Het heeft daarmee het karakter van een stedelijk ontwikkelingsproject, en daarvoor is de kruimelgevallenregeling niet bedoeld.

De toepassing van de kruimelgevallenregeling is een “kan” procedure bij afwijking van een geldend bestemmingsplan, er zijn andere en meer passende mogelijkheden zoals een herziening bestemmingsplan door de gemeenteraad zeker bij zwaardere afwijkingen en - afhankelijk van de regels in het bestemmingsplan - de binnenplanse afwijking.

Het moment van indiening van een aanvraag wijziging bestemmingsplan is hét moment voor de gemeente om een zorgvuldige keuze te maken, rekening houdend met alle belangen en qua inhoud de zwaarte van de afwijking, met mogelijk ernstige bedreigingen voor het woon- en leefmilieu van de omwonenden. Ook speelt bij die keuze de vraag of het wenselijk is de gemeenteraad buiten spel te zetten, zoals bij de procedure kruimelgevallenregeling aan de orde is. Die zorgvuldige afweging is hier zichtbaar niet gebeurd en de te volgen procedure is “binnenkamers” met de ontwikkelaar afgesproken.

Wij begrijpen uit de RIB van afgelopen week dat in een overleg tweede helft vorig jaar tussen projectontwikkelaar Mullenders en toenmalig wethouder mevr Heynen, de projectontwikkelaar als tenderwinnaar toen kenbaar heeft gemaakt te willen afstappen van de tendervoorwaarden, zijnde primair de 41 woningen als maximum conform bestemmingsplan, waar door de gemeente aan vast gehouden is naar alle betrokken tenderpartijen. In plaats van de tender opnieuw te starten met gewijzigde voorwaarden vanuit het principe van gelijk level playing field, is er vervolgens een plan gepresenteerd door de ontwikkelaar met 139 kleine tot zeer kleine woningen (van 18 tot 30 m²) dat door de gemeente niet werd afgewezen wegens strijd met het bestemmingsplan en gehanteerde tendervoorwaarden. Onduidelijk is welke rol de gemeente heeft gespeeld om te komen tot dit gewijzigde plan. In zijn algemeenheid moet gesteld worden dat de gemeentelijke eis van 60% betaalbare woningen niet geldt voor de binnenstad, zie bijvoorbeeld de gemeentelijke tender Landbouwbelang. Wat opvalt is dat college en ambtelijk apparaat vervolgens eenzijdig kiezen voor de toepassing van de kruimelgevallenregeling om de noodzakelijke afwijking bestemmingsplan als basis voor het vergunnen van de gevraagde omgevingsvergunning mogelijk te maken.

Dit alles met uitsluiting van enige betrokkenheid van de gemeenteraad en zonder participatie van de omwonenden, cq zonder de eis van de gemeente, die bijvoorbeeld wel gesteld is bij de herontwikkeling van het voormalige Bauduinterrein in het Jekerkwartier, dat de ontwikkelaar moet zorgen voor een overleg en akkoord op hoofdlijnen met de omwonenden alvorens de aanvraag verder in behandeling te nemen.

Het is voor de omwonenden dan ook wrang in de RIB te lezen dat wegens afspraken van de gemeente met Mullenders cq de dreiging van een schadeclaim, de lopende procedure onverkort wordt doorgezet ondanks gereede en gemotiveerde bezwaren op inhoud en procedure van omwonenden en de raad nog steeds buitenspel wordt gehouden.

Er wordt door de omwonenden steeds krachtiger aangedrongen op basis van de steeds duidelijker wordende gang van zaken, om de Koninklijke weg van een herziening bestemmingsplan via een raadsbesluit te volgen, een volle participatie á la “bauduinterrein” alsnog in te zetten en een objectief onderzoek te starten naar de gang van zaken tot nu toe.

Bovenstaande zal hoe dan ook als onderdeel van onze zienswijze op het ontwerp besluit Abtstraat 2 meegenomen worden.

Hoogachtend,



Jonas van de Wiel
Mede namens Huub Smeets
Actiecomité Calvariënberg