



Maastricht, 9 januari 2023

Reactie Buurtbalans naar Raad en College van B en W op ontwerp-verklaring van geen bedenkingen 11 appartementen Jodenstraat 7, Maastricht.

Beste Raadsleden en College van B en W,

Met veel interesse hebben wij als dagelijks bestuur van Stichting Buurtbalans kennisgenomen van bovenstaand ontwerp van een verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van 11 appartementen in het middensegment huur voor de Jodenstraat 7, waarvan 4 met een oppervlakte van minder dan 35 m², bestemd voor starters, ex-pats en studenten. Wij willen zowel reageren op het niveau van de stad, als op het concrete planinitiatief.

Wij vinden het, allereerst, positief, dat de raad om een verklaring van bedenkingen wordt gevraagd. Dit is een van de uitzonderingen in het afgelopen, tenminste 1,5 jaar, dat de Raad, terecht, in die positie wordt gebracht, gelet op de voorgestelde afwijking van het geldende bestemmingsplan Centrum en in het verlengde van het Raadsbesluit uit 2011 (!) m.b.t. de lijst, waarin de raad om een verklaring van geen bedenkingen moet worden gevraagd.

Echter onduidelijk is waarom dat bij dit bouwininitiatief wel gebeurt en bij belangrijke bouwininitiatieven, die afwijken van het bestemmingsplan, van veel grotere omvang en impact op de leefbaarheid als de ombouw van de Telefooncentrale in het Jekerkwartier en de Abtstraat 2, niet. Het al dan niet van toepassing verklaren door het College van de kruimelgevallenregeling als keuze en de tekst van het Raadsbesluit 2011 vinden wij op voorhand een onduidelijke en aanvechtbare verklaring. Maar wat is dan een gemotiveerde verklaring voor de gang van zaken? *Graag uw reactie.*

Een tweede positief punt is het gegeven dat het College het Raadsbesluit van 21 juni 2022 m.b.t. gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw en de daarbij genoemde minimale oppervlaktes, zichtbaar benoemt in verband met de door het College voorgestelde afwijking van het raadsbesluit en goedkeuring gevraagd wordt voor deze afwijking.

Naar onze mening zou deze procedure bij iedere afwijking van genoemde raadsbesluit moeten worden gevolgd, ongeacht of een verklaring van geen bedenkingen gevraagd moet worden aan de Raad. Dus ook bij honorering van bouwininitiatieven via de kruimelgevallenprocedure, waarop de Raad geen invloed kan uitoefenen. Dit laatste onder verwijzing ook weer naar de recente honorering van de bouwininitiatieven Telefooncentrale Jekerkwartier en Abtstraat 2m² met toegestane oppervlaktes per wooneenheid van 25 m² resp. 18m²; ruim onder het voorgeschreven minimumoppervlak van 35 m² (*zie bijlage*). Bij de recente vergunningverlening voor deze projecten door het College was van een zichtbare belangenafweging bij de gehanteerde afwijking geen sprake, laat staan dat de Raad om een akkoord voor deze afwijking van een geldend raadsbesluit is gevraagd. *Gaarne uw reactie, ook op dit voorstel.*

Wij pleiten voor duidelijkheid en transparantie bij bovengenoemde bouwinitiatieven, in plaats van de schijn van willekeur bij de gevolgde procedures.

Ten aanzien van het concrete voorliggende bouwinitiatief zijn wij benieuwd naar de reactie van de Raad op de voorgestelde afwijkingen van eerdere raadsbesluiten. Wij plaatsen grote vraagtekens bij het niet hanteren van een *ex nunc* beoordelen en vragen concreet op welke jurisprudentie i.v.m. het hanteren van uitzondering op het vertrouwensbeginsel e.e.a. gebaseerd is. Is er bijvoorbeeld sprake van een eerdere concrete toezegging door het verantwoordelijke bestuursorgaan? *Gaarne uw reactie.*

Verder vragen wij ons af of bij de hier voorgestelde middenhuur niet sprake is van een vereist minimumoppervlak van 45 m², waardoor de afwijking groter wordt.

Afsluitend constateren wij dat niet voldaan wordt aan de geldende participatieverordening, zonder dat e.e.a. klaarblijkelijk consequenties heeft. Wij menen dat bij deze verdichting met 11 appartementen en wonen achter wonen de opvatting van direct omwonenden zwaar moet wegen bij het al dan niet vergunnen van dit bouwinitiatief.

Met vriendelijke groet, namens het Dagelijks bestuur van Stichting Buurtbalans,
Chris Meys, Pauline Tomlow, Tonny Koppes, Wouter Mulder en Huub Smeets.