



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van LPM  
mevrouw C.J. Nuyts

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Vragen ex art. 47 RvO m.b.t. Festivillage bouw  
bowlingbaan 2  
BEHANDELD DOOR  
Alain Nijssen

DATUM  
22 september 2020  
Verzonden: 23-09-2020  
TELEFOONNUMMER  
06-21518317

BIJLAGEN  
3  
ONZE REFERENTIE  
2020-06369

E-MAILADRES  
alain.nijssen@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE  
---

Geachte mevrouw Nuyts,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van artikel 47 van het Reglement van Orde inzake 'Festivillage bouw bowlingbaan 2'.

In uw brief herhaalt u bij wijze van achtergrondinformatie uitvoerig de eerder gestelde vragen van uw fractie over dit onderwerp en de antwoorden van 18 maart 2020 die wij daarop hebben gegeven. Vervolgens stelt u in uw brief nieuwe vragen met een uitgebreide toelichting daarbij. Als wij in onze beantwoording uw volledige vraagstelling (waarin u de eerdere vragen en antwoorden citeert én met nieuwe vragen inclusief een toelichting komt) meenemen, komt dat ons inziens de overzichtelijkheid niet ten goede. Vandaar dat wij in onze beantwoording sec uw nieuwe vragen met een korte toelichting hebben vermeld en voor de volledigheid de eerder gestelde vragen/antwoorden en de nieuw gestelde vragen met toelichting als bijlagen hebben bijgevoegd.

**Vraag 1a:**

Wat is globaal aan de bestemming in het bestemmingsplan Sphinx?

**Antwoord 1a:**

De term globaal werd door ons niet gebruikt in het eerder aan u gegeven antwoord. Zo er al sprake zou zijn van globaliteit in relatie tot de bestemming heeft dat ermee te maken dat het bestemmingsplan veel ruimte biedt voor de invulling van deze plek, zowel qua bouwhoogte als qua bebouwingspercentage. Zoals al eerder aangegeven wordt de ruimte in het bestemmingsplan door initiatiefnemer niet volledig gebruikt.

**Vraag 1b:**

Waarom verwaarloost u dit effect (zoals hierna wordt beschreven).

Een beperktere daglichttoetreding is nog enigszins mild uitgedrukt. Volgens de berekening wordt de minimale norm niet overschreden, echter is het verlies met de huidige situatie significant. De zon in de tuin valt nagenoeg volledig weg door de bebouwing. Dus in de namiddag/avond buiten zitten in de zon, zit er voor die mensen niet meer in. Wat is een tuin zonder zon?

**Antwoord 1b:**

Als onderdeel van de vergunning is een rapportage gemaakt van de daglichttoetreding in de woning, waarbij het daglicht op de gevel getoetst wordt. Deze voldoet aan de norm in het Bouwbesluit. In het kader van de bestemmingsplanprocedure behoort het aspect bezonning tot een van de afwegingen



DATUM  
22 september 2020

rondom het vaststellen van bouwvolumes. Ingeval een vergunning wordt aangevraagd conform de bouwmogelijkheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan, vindt hier geen toetsing op plaats.

**Vraag 1c:**

Waarom verwaarloost u dit effect? (zoals hierna wordt beschreven).

Zoals eerder al uitgelegd gaat de bebouwing van de huidige bowling leiden tot een optische vergroting van meer dan 100%. Dit gaat een zeer grote negatieve impact hebben op de leefbaarheid van de huidige bewoners.

**Antwoord 1c:**

We begrijpen uw opmerking over de optische uitbreiding van 100% niet. Het beeld van het gebouw blijft grotendeels gelijk aan de zuidzijde richting woningen. Het gebouw komt iets dichterbij de woningen en wordt voor een klein deel iets hoger (zie vraag 1d). Er wordt ruim binnen de begrenzing van het bouwvlak, opgenomen in het bestemmingsplan, gebouwd. Het nieuwe pand komt op één punt tot 5 meter van de tuinmuren van de woningen en voor het overige deel is er sprake van een grotere afstand.

**Vraag 1d:**

Waarom verwaarloost u dit effect? (zoals hierna beschreven)

Wist u dat jaloezieën, shutters en dergelijke worden aangebracht voor sfeer, geborgenheid en privacy in pandig. Heeft u ooit in een vertrek gestaan met jaloezieën, shutters of dergelijke? De mate van privacy hangt af van de afstand vanaf waar je er doorheen wilt kijken. Hoe verder weg je staat, hoe lastiger het is. Concluderend, zal het zeker de privacy van het restaurant zelf ten goede komen. Echter zal het erdoor naar buiten kijken slechts minimaal beperkt worden. Waarbij een groot deel van de huidige privacy van de huidige bewoners verloren zal gaan.

**Antwoord 1d:**

Er is sprake van brede houten lamellen aan de buitenzijde van het pand en op afstand van de ramen. De enige reden waarom deze worden toegepast is om het zicht van binnen naar buiten te belemmeren. De toepassing van de lamellen heeft geen sfeerverhogende betekenis voor het interieur. Verder is er ten behoeve van de privacy gekozen voor verticale ramen in plaats van horizontale ramen om zo de privacy-ervaring voor de bewoners nog verder te verbeteren. Deze maatregelen in combinatie met de afstand tot de tuinmuur beperken de invloed op de privacy tot een acceptabel niveau, zo daar al sprake van zou zijn.

**Vraag 1e:**

Concessies die Olround gedaan heeft, zijn opgedragen door de welstand en zijn gericht op de architectuur passend in de binnenstad. Echter is er nooit geluisterd naar de bewoners en wat zij belangrijk vinden met betrekking tot woon- en leefgenot. De bewoners zijn immers de mensen die er wonen, en kunnen het allerbest de inschatting maken wat de belangrijkste elementen zijn van hun woon- en leefgenot. De welstandscommissie en de gemeente trekken zich helemaal niets aan van wat de directbetrokkenen van de plannen vinden. Hoe gaan deze gecompenseerd worden?

**Antwoord 1e:**

De gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie (WMC) heeft, kortweg, getoetst aan de redelijke eisen van welstand en heeft de inpassing in het beschermd stadsgezicht beoordeeld. Afwegingen over het woon- en leefklimaat zijn daarentegen voorbehouden aan het college, mits sprake is van afwijkingen van het bestemmingsplan. Daarover adviseert de WMC niet. Qua omvang van de bouwmassa past de nieuwbouw volledig binnen de bouwregels in het bestemmingsplan. Alleen het gebruik van de tweede verdieping wijkt voor een deel af van het bestemmingsplan. Hier komen een techniekruimte en spelruimten voor het Prison-Island (escape-rooms). Vanwege het



DATUM  
22 september 2020

commerciële gebruik zijn spelruimten op de tweede verdieping alleen toegestaan bij toepassing van de daartoe in het bestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Dit gaat om een heel beperkt deel van alle commerciële ruimten in het gebouw. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat het gebruik van het totale nieuwbouwpand voldoet aan de geldende geluidnormering. Daarmee geldt dit ook voor het gebruik van de commerciële ruimten op de tweede etage. Deze afwijking is toegestaan via de verleende omgevingsvergunning. Het staat direct-omwonenden vrij om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Dergelijke verzoeken worden beoordeeld door een extern adviesbureau en het besluit hierover neemt het college. Tegen dit besluit staan vervolgens de mogelijkheid van bezwaar en beroep open. Wij wijzen erop dat alleen afwijkingen van het bestemmingsplan een grondslag zouden kunnen bieden voor een dergelijke tegemoetkoming. Dat geldt niet meer voor het bestemmingsplan 'Sphinx', dit is immers langer dan 5 jaar onherroepelijk.

**Vraag 2a:**

Zou u deze contradictie willen onderbouwen en toelichten? (zie hierna de achtergrondinformatie bij deze vraag)

Op de inspraak avond van 22-01-2008 is een vraag gesteld door de bewoners omtrent de ontwikkeling van het terrein achter "Achter de Barakken" en toekomstig parkeren. Hierbij wordt aangegeven dat in de lijn van het plan parkeren op het binnen terrein gaat verdwijnen en zouden bewoners gebruik moeten gaan maken van parkeergarages. Bij het volgende antwoord wordt aangegeven dat het allemaal goed wordt uitgezocht en dat de direct betrokkenen apart hierover worden benaderd. Dus ja, bewoners waren zeker op de hoogte dat er in de toekomst daar niet meer geparkeerd gaat worden. En dat er de mogelijkheid wordt gegeven tot ondergronds parkeren. Met deze belofte hebben bewoners in 2011 een contract getekend waarin de tijdelijke aard was vastgelegd. Echter zijn bewoners als direct betrokkenen nooit benaderd, zij hebben de WOM, projectontwikkelaar en gemeente proactief meermaals benaderd. Behoudens dat ze (nog) niet de mogelijkheid hebben gekregen tot ondergronds parkeren, komen er nota bene alsnog 8 parkeerplaatsen op het binnen terrein.

**Antwoord 2a:**

In zijn algemeenheid is de inzet erop gericht om parkeren ondergronds te realiseren. Dat is ook nagenoeg voor alle woningen bij Sphinx Zuid gelukt. Het lukt echter niet om voor de 8 woningen aan de Pikeursbaan ondergrondse parkeerplaatsen te maken. Daarvoor is de omvang te beperkt. Om deze reden zijn voor deze ontwikkeling de parkeerplaatsen op maaiveld ontstaan.

Bij de totstandkoming van de parkeergarages onder de andere gerealiseerde woningen op Sphinx Zuid heeft de WOM ten behoeve van de bewoners van Achter de Barakken geïnformeerd of er nog parkeerruimte beschikbaar is. Daarover is ook met de bewoners gesproken bij het opheffen van de parkeerplaatsen. Aangegeven is dat de gevraagde parkeerruimte niet beschikbaar is.

Het plan voor de bouw van de ondergrondse parkeergarage op de locatie Sphinx Noord is in voorbereiding. Wellicht kan daar ruimte ontstaan om in de parkeerbehoefte te voorzien voor de bewoners van Achter de Barakken.

Wij kunnen daarover op dit moment geen enkele toezegging doen of enige verwachting wekken omdat over de omvang van deze parkeergarage nog besluitvorming moet plaatsvinden. Ook is nog geen enkele inschatting te maken over de tarieven die in deze garage zullen worden gehanteerd.

**Vraag 2b:**

Is het een idee om de nieuwe parkeerplaatsen te gebruiken voor de huidige bewoners en voor de nog te bouwen woningen aan de Pikeursbaan elders te voorzien in de parkeernorm? Bijvoorbeeld door de meest zuidelijke woning niet te bouwen, maar te voorzien van parkeergelegenheid?



DATUM  
22 september 2020

**Antwoord 2b:**

Nee, dit is niet mogelijk omdat dit de ontwikkelingsmogelijkheden van de nieuwe woningen aanzienlijk zou beperken. Er zijn bovendien reeds overeenkomsten afgesloten en er is een onherroepelijke omgevingsvergunning afgegeven voor de ontwikkeling van de acht woningen inclusief acht parkeerplaatsen.

**Vraag 2c:**

U stelt dat het allemaal klopt, kunt u ons dan de juiste getallen presenteren? (noot: het gaat hier over de parkeerbalans)

**Antwoord 2c:**

Bijgevoegd treft u de meest actuele parkeerbalans van het Sphinxkwartier aan. De parkeerbalans is een dynamisch document en wordt bijgewerkt naar aanleiding van de laatste ontwikkelingen zoals vergunningsaanvragen. Conform het facetbestemmingsplan parkeren hanteert de gemeente een parkeernorm van 0,5, 1,3 of 1,4 parkeerplaatsen per woning (afhankelijk van het gebruiksoppervlak per woning) in het Sphinxkwartier (zone A). Deze parkeernorm is opgebouwd uit een bewonersdeel en een bezoekersdeel. Binnen Lindenkruis en Sphinx Zuid is afgesproken dat het bewonersdeel wordt opgelost in stallingsgarages of elders op eigen terrein en het bezoekersdeel wordt opgelost in de openbare parkeervoorzieningen in dit gebied. Dit is het parkeerterrein Frontenpark en de nieuw te bouwen parkeergarage ter vervanging van parkeerterrein Sphinx. Voor elke woning worden 0,3 of 0,4 parkeerplaatsen (afhankelijk van het gebruiksoppervlak van de woning) gerealiseerd voor bezoekers op de hiervoor genoemde openbare parkeervoorzieningen. Bij woningen met een kleiner gebruiksoppervlak dan 60 m<sup>2</sup> wordt 0,2 parkeerplaatsen per woning en voor grotere woningen 1 parkeerplaats per woning gerealiseerd op eigen terrein waarvan het merendeel in ondergrondse garages.

In de parkeerbalans kunt u zien dat daarom het aantal stallingsparkeerplaatsen kan afwijken of lager kan zijn dan het aantal woningen. Bij bezoekers wordt daarnaast ook nog eens rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen en is het maatgevend moment de zaterdagmiddag, dit geldt voor het gehele Sphinxterrein. Er kan geconcludeerd worden dat er wordt voldaan aan de parkeernormen of waar nodig wordt beargumenteerd wanneer wordt afgeweken (zoals bij The Student Hotel). Ook zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig op de parkeerterreinen Sphinx en Frontenpark, dan wel wordt er zorggedragen voor tijdelijke uitbreidingen als daar noodzaak toe is. Dit zal het geval zijn tijdens de bouw van de nieuwe parkeergarage onder het huidige maaiveld parkeren op P Sphinx.

De parkeerplaatsen van de bewoners Achter de Barakken vindt u hierin niet terug aangezien deze woningen geen formele parkeervoorziening hadden op deze locatie. Dat zij tijdelijk gebruik hebben gemaakt van de parkeerplaatsen op het terrein van de WOM doet daar niets aan af.

**Vraag 2d:**

Mocht er toch (ruim) voldaan zijn aan de parkeernorm (graag u onderbouwing en getallen), waarom is het dan niet mogelijk voor de huidige bewoners van Achter de Barakken daar te laten parkeren?

**Antwoord 2d:**

Zie het antwoord hiervoor. Zoals ook in de brief van 18 maart 2020 is aangegeven, zijn de bewoners gefaciliteerd met een parkeerplaats op P Sphinx.

**Vraag 2e:**

Laat u de parkeernorm vervallen nu u er niet aan voldoet in dit stadsdeel?

**Antwoord 2e:**

Nee, zie antwoord hiervoor.



DATUM  
22 september 2020

**Vraag 3a:**

Kunnen wij van u de harde toezegging krijgen dat u voor 14 parkeerplaatsen voor de huidige bewoners gaat zorgen voor onbepaalde tijd binnen een straal van 100 m volgens CROW-richtlijnen?

**Antwoord 3a:**

Nee, zie antwoord 2a. Wij kunnen geen harde toezeggingen doen aangezien nog besloten moet worden over het volume van de garage en de tarieven. Wij zijn niet bekend met de financiële mogelijkheden van de bewoners. Als er volumematisch ruimte komt voor extra parkeerplaatsen zijn wij bereid om in de tender die wij gaan uitschrijven voor de ontwikkeling van de parkeergarage erop te wijzen dat een aantal bewoners woonachtig Achter de Barakken interesse hebben in het kopen/huren van een parkeerplek. De toekomstig exploitant kan daarvoor dan ruimte inbouwen in de toekomstige parkeergarage. In het proces rondom de ontwikkeling van de parkeergarage hebben we reeds overleg met de bewoners voorzien.

Ten aanzien van de CROW-richtlijnen merken we op dat we graag willen meedenken in de vragen van de bewoners. Maar de WOM is niet verantwoordelijk om een parkeeroplossing te creëren, dus ook niet binnen 100 meter. De woningen en de daaruit voortvloeiende parkeeropgave bestonden immers al ruim voor WOM de ontwikkeling van het gebied ter hand nam. De tijdelijke parkeerplaatsen achter de tuinen vormden geen formele parkeeroplossing, maar vormden enkel een tijdelijke mogelijkheid voor de bewoners. Die tijdelijkheid is ook altijd gecommuniceerd. Wij achten het niet redelijk en zeker niet vanzelfsprekend dat opheffing van een bekende 'tijdelijke situatie' zou moeten leiden tot het moeten voorzien in een definitief alternatief.

U benoemt 100m als een CROW-richtlijn. De benoemde 100m is een acceptabele loopafstand die kan dienen als maat tussen een functie en een parkeervoorziening. Het is een indicatie en geen harde richtlijn. De acceptatiegraad van de loopafstand is van verschillende factoren afhankelijk en daardoor niet als een harde eis in te zetten.

De bewoners kunnen natuurlijk ook een vergunning voor straatparkeren aanvragen. Daarmee is op voorhand al een alternatief geboden door de gemeente.

**Vraag 3b:**

Waar komen deze parkeerplaatsen dan? De parkeerplaatsen van Frontenpark en Sphinx zijn al overvol volgens de parkeerbilans.

**Antwoord 3b:**

Zie antwoord 2c en 3a.

**Vraag 3c:**

Een gekend probleem met betrekking tot luchtkwaliteit, evenwichtige parkeerbilans, verbeteren bereikbaarheid, leefkwaliteit en meer ruimte voor groen en spelen/ontmoeten, was al aangegeven ruim voor de ontwikkeling van Sphinx en de Festivillage.

**Antwoord 3c:**

Deze vraag is onduidelijk voor ons. Het gebied wordt ontwikkeld volgens de door uw raad vastgestelde stukken. We hebben het dan over het bestemmingsplan Sphinx (2009), het vastgestelde ambitiedocument 'Het antwoord van de Sphinx' (2013) en de Visie op de Binnenstad 2030 (2014). Bovendien ligt het op loopafstand het Frontenpark.

**Vraag 3d:**

Waarom is er dan tijdens de bouw/ontwikkeling daar geen rekeningen mee gehouden?



DATUM  
22 september 2020

Volgens het bestemmingsplan mag er tot 3 bouwlagen ondergronds gebouwd worden voor parkeren. Had een bowlingbaan met 10 banen voor een binnenstad al meer dan gemiddeld geweest. Op deze manier was het er al een groot gedeelte van het spoorboekje ondervangen. Omwonenden willen dat er gestopt wordt met de bouw van de bowlingbaan en dat er ruimte voor groen met ondergronds parkeren voor bewoners wordt gemaakt.

**Antwoord 3d:**

Met het bouwen van een ondergrondse parkeergarage voor het hele gebied is het juist mogelijk om autovrije straten in het gebied aan te leggen. Hier is alle ruimte voor voetgangers en spelen. Hierdoor worden juist meerdere beleidsdoelen verbeterd. Daarbij zullen in lijn met de mobiliteitsvisie van de concept Omgevingsvisie 2040 ook parkeren op afstand en nieuwe vormen van mobiliteit worden onderzocht.

**Vraag 3e:**

Hoe heeft u dit laten gebeuren?

**Antwoord 3e:**

Zie vraag 3d.

**Vraag 4a:**

Het is de gemeente eigen dat als de grond eenmaal is verkocht, het geld binnen is en de projectontwikkelaars groen licht hebben gekregen van de gemeente, en in dat stadium de gemeente dan geen/weinig oog heeft voor betrokkenen, omwonenden, burgers van de stad die bezwaren hebben en zich achter de projectontwikkelaar schaar en deze ruim baan geeft, bij de verdere uitwerking van de plannen. De bewoners doen er alles aan om hun huidige woon- en leef genot te behouden. Ze hebben contact gezocht met de gemeente, WOM en projectontwikkelaars. De bewoners voelen zich door de gemeente in de steek gelaten en roepen de gemeente op om bij de projectontwikkelaars veel meer op te komen voor de belangen van de betrokkenen/omwonenden want dat ontbreekt er heel vaak aan.

**Antwoord 4a:**

In de processen rondom het opstellen van kaders voor bouwplannen en rondom bouwplannen is ruimte ingebouwd voor inbreng van omwonenden en burgers van de stad. Uiteindelijk is er sprake van een afweging van belangen. Zie een nadere onderbouwing bij ons antwoord op vraag 4b.

**Vraag 4b:**

Wat vindt u van deze oproep, wilt u hier gehoor aan geven? (S.v.p. geen antwoord van: "we herkennen ons hier niet in") ...

**Antwoord 4b:**

In het proces van de ontwikkelaar om groen licht te krijgen van de gemeente zoals u stelt in uw inleiding bij 4a, is er een intensief proces doorlopen. Hierin zijn nadrukkelijk alle gemaakte afspraken en belangen meegenomen en meegewogen. Deze zijn ook onderdeel geweest bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Sphinx 2009 en bij de totstandkoming van de Visie op de Binnenstad 2030 in 2014. Deze documenten vormen eveneens onderdeel van de toetsing van de omgevingsvergunning die heeft plaatsgevonden. Het is een misverstand te veronderstellen dat kaders die via burgerparticipatie zijn vastgesteld ter discussie komen als zich naderhand concrete initiatieven voordoen. Daarmee zou de rechtszekerheid worden aangetast die burgers en bedrijven, waaronder ook initiatiefnemers, ontleen aan de vastgestelde kaders. Het bestemmingsplan heeft indertijd de wettelijke procedure doorlopen en daarmee mag op onderhavige locatie volgens het bestemmingsplan gebouwd worden.



DATUM  
22 september 2020

Als zich concrete initiatieven aandienen, wordt er via de gebruikelijke kanalen gecommuniceerd rondom de omgevingsvergunningen. Daarbij wordt waar mogelijk proactief gecommuniceerd met de omwonenden, zoals ook in het geval van Olround op o.a. 24 april 2018. Onder andere deze bijeenkomst, maar ook andere gesprekken en de toetsing door de Welstandscommissie hebben tot diverse aanpassingen in het voordeel van de omwonenden geleid. Daarbij was het zeker niet zo dat dit enkel verbeteringen zouden zijn die door welstand werden opgelegd. Het handhaven van de historische bouwhoogte aan de zijde van het mozaïek als mede het toepassen van de lamellen aan de zuidzijde zijn op eigen initiatief door Olround ter hand genomen mede op basis van gesprekken met de gemeente om de belangen van de bewoners waar mogelijk tegemoet te komen.

**Vraag 4c:**

U geeft aan dat het realiseren van voldoende parkeergelegenheid financieel onhaalbaar was in relatie tot de functie. Het is vreemd dat u dan toch die functie/die projectontwikkelaar groen licht geeft, accepteert dat er onvoldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd en het gebied en bewoners met een probleem wordt opgezadeld. Hoe rechtvaardigt u i.c. uw afwijken van uw eigen regels?

**Antwoord 4c:**

Zie antwoord 2c. Er wordt niet afgeweken van de eigen regels.

**Vraag 5a:**

Hoe verklaart u een waardedaling van 1.850.000 euro van de Festivillage bij een destijds stijgende vastgoedmarkt?

Zoals u kunt begrijpen, bewoners hadden dit ook graag voor dat bedrag gekocht en ontwikkeld!

**Antwoord 5a:**

Er zijn blijkbaar verschillende bedragen in omloop afkomstig van verschillende bronnen als het gaat over de waarde van de Festivillage. Bovendien worden er onder de bedragen meer of minder objecten gerangschikt. Daarmee is de waarde van de Festivillage niet te herleiden. In het kader van de waardering van de Festivillage zijn taxatierapporten van deskundigen uitgebracht. Daarbij is ook rekening gehouden met de toekomstige functie.

In 2014 is een taxatie uitgevoerd specifiek voor de functie bowling c.a.; het Olround initiatief. De verkoopprijs is bepaald door het taxatiebedrag te verminderen met kosten die voor rekening van de koper zijn gebracht (een dakrestauratie en een asbestsanering).

In 2018 is een aanvullende taxatie uitgevoerd voor de uitbreiding van het Olround-initiatief met een gedeelte van de parkeerplaats van de woningen Achter de Barakken.

Uiteindelijk is met Olround een prijs uit onderhandeld.

Taxatierapporten hebben de status van vertrouwelijkheid. Krachtens de recente uitspraak van de Raad van State in het kader van een procedure Wet openbaarheid van Bestuur die door de bewoners werd aangespannen, is deze vertrouwelijkheid bevestigd.

De opbrengst is in de grex Belvédère meegenomen.

**Vraag 5b:**

Hoe heeft u die zogenaamde waardedaling op deze toplocatie aan de gemeenteraad uitgelegd en hoe heeft u dit verlies weg geboekt?

**Antwoord 5b:**

Zie antwoord 5a.



DATUM  
22 september 2020

**Vraag 5c:**

Als u het pand/perceel niet voor de getaxeerde waarde kon verkopen, waarom heeft u het perceel en gebouw dan niet verpacht?

**Antwoord 5c:**

Zie antwoord 5a.

**Vraag 5d:**

Waarom hebben de bewoners niet de kans gekregen om de Festivillage voor dat lage bedrag te kopen?

**Antwoord 5d:**

De bewoners hebben zich niet bij de WOM gemeld zoals andere initiatiefnemers met de vraag de locatie te mogen ontwikkelen. Door de WOM worden nooit ontwikkellocaties op eigen initiatief aangeboden aan buurtbewoners.

**Vraag 5e:**

Zijn Jeu de Boules en andere gegadigden, niet benadeeld omdat aan hen een veel hogere verkoopprijs werd voorgehouden?

**Antwoord 5e:**

Nee. In het geval van de Jeu de Boules speelden andere afwegingen een rol (zie beantwoording vraag 5a van de vorige brief). Maar ook in andere gevallen zou dit niet aan de orde zijn geweest, aangezien altijd per initiatief een specifieke taxatie voor dat betreffende initiatief wordt gemaakt. Er zouden dan, zoals in antwoord 5a is uitgelegd, ook de juiste uitgangspunten worden gehanteerd.

**Vraag 5f:**

Waarom bekijkt u vooraf niet de effecten van uw besluiten?

**Antwoord 5f:**

Het is ons niet duidelijk wat u met deze vraag bedoelt.

**Vraag 6a:**

Nogmaals, alles was bekend voor de definitieve tekening en start van de bouw. Hierbij had dus reeds rekening gehouden kunnen worden door het intekenen van leibomen of de gehele achterzijde van de tuinen en niet, zoals nu wordt gesuggereerd, een gedeelte.

Waarom is dit niet gedaan?

**Antwoord 6a:**

De bomen waren oorspronkelijk niet voorzien en zijn een antwoord geweest op de zorgen van de bewoners vanwege hun privacy. De ontwikkelaar van de woningen aan de Pikeursbaan wil na realisatie de nieuwe situatie kunnen beoordelen om zo te bepalen waar er voldoende plek is voor het plaatsen van de leibomen. Ook onze ambitie blijft gericht op groen op deze locatie.

**Vraag 7a:**

Waarom heeft de gemeente niet eerder geluisterd naar haar bewoners?

**Antwoord 7a:**

In ons eerder schrijven (d.d. 18 maart 2020) hebben wij dat reeds toegelicht. Burgerparticipatie is een belangrijk onderdeel van planvorming. Deze burgerparticipatie is op twee belangrijke momenten uitgebreid aan de orde geweest, zowel bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Sphinx 2009





DATUM  
22 september 2020

en bij de totstandkoming van de Visie op de Binnenstad 2030 in 2014. Bij de visie op de binnenstad is middels diverse stadsrondes veel ruimte gegeven voor burgerparticipatie en inbreng op de wijze waarop de binnenstad invulling kreeg.

Hierbij is belangrijk dat de verwachtingen over en weer hieromtrent vooraf helder zijn. In dat kader verwijzen wij ook naar antwoord 4b waarbij waar mogelijk wel is geluisterd naar de bewoners.

**Vraag 7b:**

Blijkbaar zijn de verwachtingen niet gelijk. Wellicht toch een idee om met de burgers te participeren, wat kunnen de bewoners nu nog van de gemeente verwachten in dit traject?

**Antwoord 7b:**

Wij verwijzen naar antwoord 4b en 7a. De spelregels zoals wij die momenteel hanteren, zijn afspraken die voortvloeien enerzijds uit landelijke regelgeving en anderzijds afspraken zoals die in het verleden met de raad zijn gemaakt. Er kan geen sprake zijn van willekeur in het toepassen van deze afspraken. De bewoners waren zich ten aanzien van de ontwikkeling van Olround wellicht onvoldoende bewust wat de ontwikkelingsmogelijkheden op deze locatie waren. Wij zijn er echter van overtuigd dat er een aanvaardbare woonkwaliteit blijft voor de bewoners.

De nieuwbouw wordt op dit moment door Olround gerealiseerd op basis van de vergunde situatie binnen de regels van het bestemmingsplan. Door een aantal bewoners is er gebruik gemaakt van de mogelijkheid om daartegen in beroep te gaan. Een dezer maanden zal de beroepszaak dienen voor de rechter. Een voorlopige voorziening (verzoek om schorsing van het besluit) is recent door de rechter afgewezen. Een en ander betekent dat er geen beweegruimte voor de gemeente is.

**Vraag 7c:**

U heeft het over verwachttingsmanagement. Bepaalt de gemeente welke verwachtingen de bewoners van de stad mogen hebben? Bedoelt u dat bewoners niet veel mogen verwachten van de gemeente? Zodat de gemeente gewoon haar gang kan gaan en zich weinig hoeft aan te trekken bij de opvattingen van bewoners? Zou het niet eerder anders om moeten zijn?

**Antwoord 7c:**

Zie antwoord 7b.

**Vraag 7d:**

Wat betekent het woord participatie dan nog eigenlijk, als de verwachtingen van de burger niet te hoog mogen zijn?

**Antwoord 7d:**

Wij verwijzen naar de antwoorden op vraag 4b, 7a en 7b.

Burgerparticipatie is en blijft voor dit college een belangrijk onderdeel van de visie- en planvoorbereiding. Momenteel wordt in het kader van de Omgevingswet (waar dit thema ook speelt) bekeken hoe burgerparticipatie verder geoptimaliseerd kan worden. Participatie betekent overigens niet dat wensen altijd (kunnen) worden gehonoreerd. Uiteindelijk gaat het om een afweging van alle belangen.

**Vraag 7e:**

Indien dit niet het geval was, hadden we nu niet geweest waar we nu zijn. Wellicht een idee om zich te verdiepen in wat de bewoners nu belangrijk vinden m.b.t. het leefklimaat en er iets mee te doen?



DATUM  
22 september 2020

**Antwoord 7e:**

Zie antwoord 7d. Daarnaast is in het kader van de Omgevingsvisie Maastricht 2040 onlangs een uitgebreid participatietraject doorlopen. Daarbij is op visieniveau gesproken met bewoners en organisaties over het gewenste leefklimaat van verschillende gebieden in de stad. De inbreng van bewoners heeft hierin een plek gekregen.

**Vraag 7f:**

Dus u gaat ervoor zorgdragen dat er een parkeeralternatief voor de huidige bewoners worden geboden voor onbepaalde tijd? Volgens CROW-richtlijnen.

**Antwoord 7f:**

Zie antwoord vraag 3a.

**Vraag 7g:**

Waarom is er niet 2 lagen diep gebouwd? In dit geval was er voldoende ruimte geweest voor parkeren voor nieuwe en bestaande bewoners. Immers de koopprijs was aanzienlijk lager dan de taxatiewaarde, dus geld was er voor het creëren van extra parkeergelegenheid.

**Antwoord 7g:**

De koopprijs is op basis van een taxatie marktconform vastgesteld, zie ook de beantwoording van vraag 5a.

In het door u aangehaalde antwoord 4 van de vorige brief hebben wij uitgelegd waarom er geen ondergrondse parkeergarage mogelijk is onder Olround.

**Vraag 8:**

Een deel van de bewoners biedt aan om het volledige terrein met bijbehoren vastgoed van Olround te kopen, tegen de destijds gestelde 'marktconforme waarde'. Op deze manier zal er zeer positief worden bij gedragen aan de stad Maastricht, volledig volgens het "Spoorboekje verbeteren luchtkwaliteit en bereikbaarheid Maastricht".

Wat zijn hun mogelijkheden?

**Antwoord 8:**

Indien de bewoners het terrein (inmiddels met bebouwing) willen kopen dan is het aan hen om hierover contact op te nemen met de huidige eigenaar Boschstraat Vastgoed B.V.

Zie ook antwoord 7b.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Gert-Jan Krabbendam,  
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit.

Vragen ex art. 47 RvO



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van LPM  
mevrouw C.J. Nuyts

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Vragen ex art. 47 RvO inzake plannen  
Festivillage versus belangen bewoners  
BEHANDELD DOOR  
Alain Nijssen

DATUM  
18 maart 2020  
Verzonden: 18-3-2020  
TELEFOONNUMMER  
06-21518317

BIJLAGEN  
--  
ONZE REFERENTIE  
2020-06369

E-MAILADRES  
alain.nijssen@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE  
---

Geachte mevrouw Nuyts,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van artikel 47 van het Reglement van Orde inzake 'plannen Festivillage versus belangen bewoners'.

### Vraag 1:

Wat gaat u er aan doen om het verlies in woon- en leefgenot van de omwonenden van de Festivillage te voorkomen? Hoe gaat u tegemoetkomen aan hun bezwaren?

### Antwoord 1:

*Het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan geeft voor de locatie Festivillage veel ruimte. Zo is er een bouwhoogte van maximaal 15 meter toegestaan. De voormalige bebouwing had muurhoogtes van 6-7 meter met zadeldaken met een nok op maximaal 9 meter. Het voorgestelde bouwplan heeft een bouwmassa met muren van 7 en 9 meter en is vergelijkbaar met de bouwmassa van de bestaande woningen aan de Boschstraat die een goot hebben op 10 meter en daarboven een Maastrichtse/steile kap met nok op 13 meter.*

*Op een (beperkt) deel van de nieuwbouw wordt een bouwhoogte van 12 meter gehaald met sheddaken, maar deze liggen op aanzienlijke afstand van de rand van het gebouw van de zijden van de huidige bewoners. Daarmee heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om de ruimte in het bestemmingsplan niet volledig te benutten.*

*Het effect op de omgeving is dan ook redelijk beperkt. Voor een aantal woningen aan de Boschstraat ontstaat mogelijk door het hogere dak en grotere uitbouw een beperktere daglichttoetreding. Door Olround zijn op dat punt verbeteringen in het ontwerp aangebracht, waardoor er minder verlies van daglichttoetreding ontstaat. Hiermee zijn door de initiatiefnemer concessies gedaan. Ten aanzien van lucht worden er geen effecten verwacht.*

*Voor wat betreft privacy zou door het uitbreiden van het gebouw en door het aanbrengen van ramen aan de zuidzijde een verslechtering kunnen worden ervaren. Maar het gebouw blijft ook op het smalste deel 5 meter van de tuinmuren van de bewoners Achter de Barakken. En verder heeft Olround ook op dit vlak het ontwerp weer iets aangepast ter verbetering van de privacy van de bewoners van Achter de Barakken. De initiatiefnemer heeft daartoe houten lamellen voor de ramen toegevoegd waardoor het zicht op de tuinen vanuit de bowling sterk beperkt wordt. Doordat de ligging van Olround hier op het noorden is, heeft dat geen effecten op daglichttoetreding van de woningen. Vanwege een hoog niveau van isolatie wordt geen geluidsoverlast verwacht. Olround heeft geen buitenruimtes.*

*De huidige situatie is vergund en er is door de gemeente een beslissing op bezwaar genomen naar aanleiding van de bezwaren die de bewoners hebben gemaakt. Hiertegen loopt momenteel nog een*



DATUM  
18 maart 2020

*beroepsprocedure in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening. Het is aan de rechter om de rechtmatigheid van de besluitvorming te beoordelen.*

**Vraag 2:**

- a. Op basis van welke juridische grondslag kunt u een plan uitvoeren waarbij de huidige bewoners de parkeerplaatsen wordt ontnomen zonder dat er een fatsoenlijk alternatief wordt geboden?
- b. Hoe kan het dat op dezelfde plek er wel parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd voor bewoners van de nieuwbouw, en de huidige bewoners het nakijken hebben? Handelt u hier niet in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur?
- c. Voor de nieuwe woningen houdt u zich niet aan de parkeernorm van 1,4 terwijl de parkeerdruk toeneemt. Sterker nog, als u zich niet houdt aan uw eigen parkeernorm, neemt de parkeerdruk nog meer toe. Bij het Lindenkruis en het Sphinxkwartier is er een 1 op 1 dekking van parkeerplaatsen voor woningen. Dit is een te kort van 30-40%. Hoe heeft dit kunnen gebeuren? Hoe gaat u dit compenseren?

**Antwoord 2:**

*Ad a. De parkeerplaatsen voor de bewoners van Achter de Barakken zijn altijd van tijdelijke aard geweest. De bewoners waren daar nadrukkelijk van op de hoogte. In dat kader zijn in 2018 de 9 huurovereenkomsten (waarvan de het grootste deel daterend uit 2011) geactualiseerd waarbij de tijdelijke status nogmaals expliciet is aangegeven. Ook was hen bekend dat de parkeerplaatsen zouden vervallen in het kader van de ontwikkelingen op Sphinx Zuid. In de huurovereenkomst is uitdrukkelijk opgenomen dat de bewoners op het terrein mochten parkeren tot het moment van de aanvang van de herontwikkeling.*

*Ad b. Feitelijk hebben de bewoners Achter de Barakken jarenlang voor een zeer gunstige prijs kunnen profiteren van een parkeerplaats achter het huis met de wetenschap dat dit een eindigende situatie is. Helaas blijkt vaker dat beëindiging van tijdelijke gebruikssituaties bij gebruikers tot teleurstellingen leidt. Zonder daartoe verplicht te zijn hebben wij bij wijze van geste de bewoners een alternatieve faciliteit aangeboden. Die bestaat hieruit dat we - voor de duur dat het maaiveld parkeren nog op Sphinx Noord mogelijk is - daar de mogelijkheid hebben aangeboden om tegen gunstige voorwaarden te parkeren. Hier zijn voor 7 auto's abonnementen afgenomen door de betreffende bewoners. Wat ons betreft hebben wij hiermee zeer zorgvuldig gehandeld. Het terrein maakt onderdeel uit van de nieuwbouwontwikkeling waarbij in de parkeerbehoefte wordt voorzien.*

*Ad c. Zowel bij de nieuwe woningen als ook de woningen van het Lindenkruis wordt de parkeernorm in acht genomen. De afspraken die daarover zijn gemaakt, zijn dat op eigen terrein de stallingsparkeerplaatsen worden gerealiseerd en dat de bezoekersparkeerplaatsen voorzien zijn in de parkeerbalans van de parkeerplaatsen Sphinx en het Frontenpark. Er is derhalve geen tekort aan parkeerplaatsen.*

**Vraag 3:**

Waar komen deze parkeerplaatsen?

- a. waar gaat u de 55 parkeerplaatsen voor de bowlingbaan realiseren?
- b. Waar gaat u de 14 parkeerplaatsen realiseren voor de omwonenden van de Festivillage?
- c. Waar gaat u de minimaal 50 parkeerplaatsen voor het Hotel (waar het Liof was) realiseren?
- d. Welke oplossing heeft u voor het tekort aan parkeerplaatsen in dit gebied, want op dezelfde voet doorgaan is ook geen optie.

Vragen ex art. 47 RVO



DATUM  
18 maart 2020

**Antwoord 3:**

*Ad a. De 55 parkeerplaatsen zijn voorzien in de parkeerbalans van de parkeerplaatsen Sphinx en Frontenpark. Deze zijn beschikbaar.*

*Ad b. Er wordt momenteel voor 7 auto's abonnementen op de Sphinx parkeerplaats afgenomen. De bewoners kunnen zelf bepalen of zij in de toekomst als de nieuwe in het bestemmingsplan voorziene ondergrondse parkeerplaats op Sphinx Noord is gerealiseerd of men daar wederom een abonnement wil afnemen of dat zij naar alternatieven in de omgeving kijken.*

*Ad c. De benodigde parkeerplaatsen worden niet ter plaatse gerealiseerd maar de exploitant gaat dit oplossen met valet-parking. In de omgevingsvergunning, in het onderdeel Voorschriften, is de volgende voorwaarde opgenomen:*

*“11. Conform de gemeentelijke parkeernormen dient de ontwikkelaar te voldoen aan de volledige parkeereis, inhoudende één parkeerplaats per hotelkamer. Omdat het niet mogelijk is deze parkeerplaatsen te realiseren binnen het exploitatiegebied dient de exploitant van het hotel vóór ingebruikname van het hotel een langjarige overeenkomst van minimaal 10 jaar aan te gaan inzake de inkoop van waardekaarten bij een parkeergarage in de directe omgeving van het hotel.*

*Het hotel biedt 24 uur per dag, 7 dagen in de week een valet-service aan alle gasten van het hotel. In de Boschstraat worden twee valetplaatsen voorzien. De exploitant van het hotel zal er organisatorisch voor zorgdragen dat deze twee valetplaatsen voldoende zijn. De valetplaatsen zijn te bereiken via de Kleine Gracht (of via de Boschstraat, afhankelijk van de geldende regels wat betreft de selectieve toegang) bereikbaar. De exploitant van het hotel zorgt voor de verplaatsing van het voertuig naar de definitieve parkeerplaats (bij het inchecken) en van de definitieve parkeerplaats naar de valetplaats (bij het uitchecken).”*

*Ad d. Zoals u in het “Spoorboekje verbeteren luchtkwaliteit en bereikbaarheid Maastricht” van afgelopen najaar heeft kunnen lezen, wordt de aanpak van parkeeroverlast per wijk aangepakt. De aanpak in de buurten vindt plaats door invoering of bijstelling van parkeerregels (bijvoorbeeld betaald parkeren en vergunningparkeren). Hierbij wordt de buurt intensief betrokken via klankbordgroepen. De maatregelen zijn gericht op:*

- evenwichtige parkeerbalans voor de juiste doelgroepen;*
- verminderen zoekverkeer;*
- verbeteren bereikbaarheid;*
- verbeteren leefkwaliteit op straat door minder parkeren, meer ruimte voor groen en spelen/ontmoeten indien draagvlak (coalitieakkoord).*

*De planning is vastgesteld op basis van prioriteiten (gemeten parkeerdruk en klachten) voor de komende jaren:*

*2019/2020*

- Mergelweg (invoering combiparkeren)*
- Randwyck (invoering combiparkeren)*
- Tuinwijk (Wittevrouwenveld invoering combiparkeren)*
- Annadal (evaluatie blauwe zone)*

*2020*

- Statenkwartier*
- Boschstraat Noord*
- Wyckerpoort Noord*

*In de tweede helft van 2020 zal het Statenkwartier derhalve worden aangepakt.*

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM  
18 maart 2020

**Vraag 4:**

Waarom kan er onder de Festivillage geen parkeergarage worden gerealiseerd en aangesloten worden aan de parkeergarage van het Sphinxkwartier?

**Antwoord 4:**

*Een ondergrondse parkeergarage was ruimtelijk niet in te passen omdat onder het gebouw te weinig ruimte was. Een fysieke aansluiting ondergronds van deze plek met andere parkeergarages is erg lang waardoor de oplossing zeer kostbaar is. Dit was voor Olround – mede in relatie tot de functie – financieel onhaalbaar. Daarnaast zijn de parkeergarages onder de bouwblokken enkel beschikbaar voor de bewoners en niet gericht op bezoekers. De parkeerplaatsen van Olround zijn gericht op de bezoekers van de bowling en van Prison Island.*

**Vraag 5:**

- Waarom kan een plan voor een grotere bowlingbaan dat nog meer parkeerplaatsen nodig heeft, dan wel?
- De Festivillage beschikt al tientallen jaren niet meer over parkeerplaatsen. Hoe kunt u dan stellen dat er voor de bowlingbaan slechts 5 extra parkeerplaatsen bij hoeven?
- De binnenstadbewoners geven aan dat zij de dupe zijn van de wanorde in het parkeerbeleid van de gemeente Maastricht. Hoe gaat u het vertrouwen en die relatie met de bewoners herstellen?

**Antwoord 5:**

*Ad a. Het initiatief van de Jeu de Boules heeft destijds zelf aangegeven geen interesse te hebben in de Festivillage. De reden hiervoor was niet het parkeren, maar betrof met name de hoogte van de noodzakelijke investeringen ten opzichte van de tijdelijkheid van hun eventuele verblijf op die locatie, met een definitieve locatie in het verschiet: voor maar één winterseizoen alvorens zij naar een accommodatie op de Geusselt zouden verhuizen.*

*Ad b. Zie antwoord 3a. Het betreffen geen 5 plaatsen, maar 55, die allen beschikbaar zijn op genoemde parkeerterreinen.*

*Ad c. Zie het antwoord bij vraag 3d.*

**Vraag 6:**

Waarom was de door de bewoners voorgestelde lichtkoepel geen optie om inblik in hun huizen en tuinen te beperken?

**Antwoord 6:**

*Het toepassen van een lichtkoepel zonder verdere ramen in een restaurant maakt dat deze functie een te gesloten karakter krijgt en levert voor de bezoekers een opgesloten gevoel op. Voor de exploitant was het geen optie om bij de restaurantfunctie geen ramen toe te passen. Om de omwonenden tegemoet te komen, zijn door de exploitant in het ontwerp houten lamellen voor de ramen opgenomen zodat het uitzicht naar buiten sterk wordt belemmerd (zie ook het antwoord op vraag 1). Daarnaast zal de exploitant een aantal leibomen planten langs een deel van de muur van de bewoners Achter de Barakken. Dit zal de privacy nog verder verbeteren. Inmiddels is afgesproken dat er minimaal 2 tot 3 bomen komen en dat tijdens de uitvoering bezien zal worden of er ruimte is voor meer bomen. Dat hangt af van de beschikbare ruimte in verband met de brandgang en de ruimte voor het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen. Afgesproken is dat met de bewoners het type boom en omvang van de bomen nog worden afgestemd.*



DATUM  
18 maart 2020

### Vraag 7:

- a. Is de wethouder bereid om op korte termijn in gesprek te gaan met de huidige bewoners en de uitvoering tot dan te laten rusten?
- b. Zo nee, is dan de participatie van de burger, niet meer dan een wassen neus?
- c. Blijft bij de invoering van de omgevingswet in Maastricht wat betreft het tegemoet komen aan de wensen van de betrokken burgers alles bij het oude, of trekt u zich dan wel iets aan van hun kritiek?
- d. Welke bezwaren van omwonenden op de uitvoering van het plan (verlies eigen parkeerplaatsen, onvoldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers en gastenbowlingbaan) inkijk en geluidshinder) heeft u nu daadwerkelijk weggenomen?
- e. Het college zet het leefklimaat in de binnenstad in toenemende mate onder druk. Stuur u er niet sluipenderwijs op aan dat de binnenstadbewoners uit de binnenstad vertrekken, zodat de binnenstad een groot pretpark wordt voor feesten, evenementen en massatoerisme?
- f. Gaat u in de toekomst met zoveel nieuwbouwplannen in de binnenstad zonder voldoende parkeerplaatsen een voor deze bewoners, een aparte parkeerplaats op redelijke afstand creëren?
- g. De Liberale Partij Maastricht vraagt zich af of de wethouder met Q-park in onderhandeling gaat over de Vrijthofgarage, hun parkeergarage op de Helmstraat, en OLV pleingarage, van Gend en Loosterreinparkeerplaats, om het gebrek aan parkeerplaatsen voor de huidige en de nieuwe bewoners van de binnenstad op te heffen?

### Antwoord 7:

*Ad a. De nieuwbouw wordt op dit moment gerealiseerd op basis van de vergunde situatie binnen de regels van het bestemmingsplan. Parallel is er gebruik gemaakt van de mogelijkheid om daartegen in beroep te gaan. Een dezer maanden zal de zaak dienen voor de rechter. Dat betekent dat de bewegingsruimte voor de gemeente is gereduceerd tot nul. Bewoners zouden zich enkel kunnen richten tot de exploitant.*

*Ad b. Burgerparticipatie is voor ons college een belangrijk onderdeel van planvorming. Deze burgerparticipatie is op twee belangrijke momenten nadrukkelijk aan de orde geweest, namelijk bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Sphinx 2009 en bij de totstandkoming van de Visie op de Binnenstad 2030 in 2014. Bij de visie op de binnenstad is middels diverse stadsrondes veel ruimte gegeven voor burgerparticipatie en inbreng op de wijze waarop de binnenstad invulling kreeg. Het is een misverstand te veronderstellen dat burgerparticipatie zo ver reikt dat kaders die via burgerparticipatie zijn vastgesteld ter discussie komen als zich naderhand concrete initiatieven voordoen. Daarmee zou de rechtszekerheid worden aangetast die burgers en bedrijven, waaronder ook initiatiefnemers, ontlene aan de vastgestelde kaders. Een ander uitgangspunt van de Omgevingswet waarnaar u verwijst betreft bovendien het "ja, mits-principe". Dat gaat ervan uit dat bewegingsruimte die wordt gegeven vanuit vastgestelde kaders niet worden ingeperkt, zo de wens daartoe al zou bestaan, respectievelijk voor zover dat juridisch mogelijk zou zijn. Als zich concrete initiatieven aandienen, wordt er via de gebruikelijke kanalen gecommuniceerd rondom de omgevingsvergunningen. Daarbij wordt waar mogelijk proactief gecommuniceerd met de omwonenden, zoals ook in het geval van Olround op o.a. 24 april 2018. Onder andere deze bijeenkomst maar ook andere gesprekken alsmede de toetsing door de Welstandscommissie heeft tot diverse aanpassingen in het voordeel van de omwonenden geleid (zie ook vraag 1).*

*Ad c. Burgerparticipatie is en blijft voor dit college een belangrijk onderdeel van de planvoorbereiding. Momenteel wordt in het kader van de Omgevingswet (waar dit thema ook speelt) bekeken met wie, wanneer, waarover, op welke manier zal worden geparticipeerd. Hierbij is belangrijk dat de verwachtingen over en weer hieromtrent vooraf helder zijn.*



DATUM  
18 maart 2020

*Ad d. Zie de antwoorden op vraag 1 en vraag 2a.*

*Ad e. Het college is het niet eens met de stelling dat het college het leefklimaat in de binnenstad in toenemende mate onder druk zet. Maastricht hecht aan een goede balans tussen leefklimaat en toerisme en evenementen voor haar inwoners door de 'drukte' actief te spreiden. Denk hierbij aan alle ontwikkelingen in het Sphinxkwartier en het evenementenbeleid.*

*Ad f. Zie antwoord 3b.*

*Ad g. In 2020 is gestart met de uitwerking van het actieplan Parkeren. Hierbij wordt stadsbreed en gebiedsgericht gezocht naar een evenwichtige parkeerbalans voor de juiste doelgroepen. Hierbij inbegrepen is de meeste doelmatige manier waarop bestaande en/of nieuwe parkeervoorzieningen kunnen worden ingezet, al of niet op afstand. Samen met Q-Park wordt bekeken welke rol de parkeergarages en parkeerterreinen voor de diverse doelgroepen zouden kunnen hebben.*

Hoogachtend,  
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,  
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit.

Gert-Jan Krabbendam.

Vragen ex art. 47 RVO





**BINNENGEKOMEN  
TEAM DOCUMENTSERVICES  
D.D. 24-08-2020  
No. 2020-23177  
Portefeuillehouder Heijnen  
Organisatieonderdeel V&L**

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

Maastricht, 24 augustus 2020

**Betreft:** Art. 47 vragen van LPM m.b.t. Festivillage bouw bowlingbaan 2

Geacht college,

Vraag 1:

Onze vraag was: wat gaat u er aan doen om het verlies in woon- en leefgenot van de omwonenden van de Festivillage te voorkomen? Hoe gaat u tegemoetkomen aan hun bezwaren?

Antwoord 1:

Het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan geeft voor de locatie Festivillage veel ruimte. Zo is er een bouwhoogte van maximaal 15 meter toegestaan. De voormalige bebouwing had muurhoogtes van 6-7 meter met zadeldaken met een nok op maximaal 9 meter. Het voorgestelde bouwplan heeft een bouwmassa met muren van 7 en 9 meter en is vergelijkbaar met de bouwmassa van de bestaande woningen aan de Boschstraat die een goot hebben op 10 meter en daarboven een Maastrichtse/steile kap met nok op 13 meter.

Op een (beperkt) deel van de nieuwbouw wordt een bouwhoogte van 12 meter gehaald met sheddaken, maar deze liggen op aanzienlijke afstand van de rand van het gebouw van de zijden van de huidige bewoners. Daarmee heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om de ruimte in het bestemmingsplan niet volledig te benutten. Het effect op de omgeving is dan ook redelijk beperkt. Voor een aantal woningen aan de Boschstraat ontstaat mogelijk door het hogere dak en grotere uitbouw een beperktere daglichttoetreding. Door Olround zijn op dat punt verbeteringen in het ontwerp aangebracht, waardoor er minder verlies van daglichttoetreding ontstaat. Hiermee zijn door de initiatiefnemer concessies gedaan. Ten aanzien van lucht worden er geen effecten verwacht. Voor wat betreft privacy zou door het uitbreiden van het gebouw en door het aanbrengen van ramen aan de zuidzijde een verslechtering kunnen worden ervaren. Maar het gebouw blijft ook op het smalste deel 5 meter van de tuinmuren van de bewoners Achter de Barakken. En verder heeft Olround ook op dit vlak het ontwerp weer iets aangepast ter verbetering van de privacy van de bewoners van Achter de Barakken. De initiatiefnemer heeft daartoe houten lamellen voor de ramen toegevoegd waardoor het zicht op de tuinen vanuit de bowling sterk beperkt wordt. Doordat de ligging van Olround hier op het noorden is, heeft dat geen effecten op daglichttoetreding van de woningen.

Vanwege een hoog niveau van isolatie wordt geen geluidsoverlast verwacht. Olround heeft geen buitenruimtes. De huidige situatie is vergund en er is door de gemeente een beslissing op bezwaar genomen naar aanleiding van de bezwaren die de bewoners hebben gemaakt. Hiertegen loopt momenteel nog een beroepsprocedure in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening. Het is aan de rechter om de rechtmatigheid van de besluitvorming te beoordelen.

Uw antwoord roept deze reactie op plus vragen:

Reactie op antwoord op vraag 1:

Eind 19e eeuw bouwde Regout zonder rekening te houden met de huizen aan de Boschstraat boven op deze huizen. In de 21e eeuw bouwt de firma Olround breder, dieper en hoger op hetzelfde binnengebied waardoor de negatieve gevolgen voor de huizen aan de Boschstraat nog meer worden versterkt, en nu ook de huizen aan Achter de Barakken en de nieuw te bouwen huizen aan de Pikeursbaan. Een vorm van 19e eeuwse stedenbouw maar nu in de 21e eeuw. Met als enige verdediging de globale bestemming in het bestemmingsplan Sphinx.

Vraag 1a:

Wat is globaal aan de bestemming in het bestemmingsplan Sphinx?

Het eerste plan was een vierkante kubus met maximale benutting van het bestemmingsplan. Die is door de welstand, terecht afgekeurd. Dit heeft geleid tot meerdere 'gedwongen' aanpassingen door de initiatiefnemer. Dus om te zeggen dat de initiatiefnemer hiervoor gekozen heeft, lijkt een zeer voorbarige en onjuiste conclusie.

Qua hoogte mag het misschien slechts met 2 meter toenemen ten opzichte van de Festivillage, maar daarbij wordt de grotere uitbouw niet meegenomen. Als je dit in het juiste perspectief plaatst, waarbij uitbreiding van 8 meter naar het zuiden met een verhoging van 2 meter combineert, dan leidt dit tot verdubbeling van hoogte ten opzichte van de oude situatie. Dit geeft een enorme negatieve impact op het beeld en leefbaarheid voor de huidige bewoners.

Vraag 1b:

Waarom verwaarloost u dit effect?

Een beperktere daglichttoetreding is nog enigszins mild uitgedrukt. Volgens de berekening wordt de minimale norm niet overschreden, echter is het verlies met de huidige situatie significant. De zon in de tuin valt nagenoeg volledig weg door de bebouwing. Dus in de namiddag/avond buiten zitten in de zon, zit er voor die mensen niet meer in. Wat is een tuin zonder zon?

Vraag 1c:

Waarom verwaarloost u dit effect?

Zoals eerder al uitgelegd gaat de bebouwing van de huidige bowling leiden tot een optische vergroting van meer dan 100%. Dit gaat een zeer grote negatieve impact hebben op de leefbaarheid van de huidige bewoners.

Vraag 1d:

Waarom verwaarloost u dit effect?

Wist u dat jaloezieën, shutters en dergelijke worden aangebracht voor sfeer, geborgenheid en privacy inpandig. Heeft u ooit in een vertrek gestaan met jaloezieën, shutters of dergelijke? De mate van privacy hangt af van de afstand vanaf waar je er doorheen wilt kijken. Hoe verder weg je staat, hoe lastiger het is. Concluderend, zal het zeker de privacy van het restaurant zelf ten goede komen. Echter zal het erdoor naar buiten kijken slechts minimaal beperkt worden. Waarbij een groot deel van de huidige privacy van de huidige bewoners verloren zal gaan.

En wederom schuilt u zich achter de lopende rechtszaak. Ondanks het feit dat wij als bewoners u als gemeente sinds januari 2018 actief erbij proberen te betrekken. Dan was dit alles wellicht nooit nodig geweest.

Vraag 1e:

Concessies die Olround gedaan heeft, zijn opgedragen door de welstand en zijn gericht op de architectuur passend in de binnenstad. Echter is er nooit geluisterd naar de bewoners en wat zij belangrijk vinden met betrekking tot woon- en leefgenot. De bewoners zijn immers de mensen die er wonen, en kunnen het allerbest de inschatting maken wat de belangrijkste elementen zijn van hun woon- en leefgenot. De welstandscommissie en de gemeente trekken zich helemaal niets aan van wat de direct betrokkenen van de plannen vinden. Hoe gaan deze gecompenseerd worden?

Vraag 2:

- a) Op basis van welke juridische grondslag kunt u een plan uitvoeren waarbij de huidige bewoners de parkeerplaatsen worden ontnomen zonder dat er een fatsoenlijk alternatief wordt geboden?
- b) Hoe kan het dat op dezelfde plek er wel parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd voor bewoners van de nieuwbouw, en de huidige bewoners het nakijken hebben? Handelt u hier niet in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur?
- c) Voor de nieuwe woningen houdt u zich niet aan de parkeernorm van 1,4 terwijl de parkeerdruk toeneemt. Sterker nog, als u zich niet houdt aan uw eigen parkeernorm, neemt de parkeerdruk nog meer toe. Bij het Lindenkruis en het Sphinxkwartier is er een 1 op 1 dekking van parkeerplaatsen voor woningen. Dit is een te kort van 30-40%. Hoe heeft dit kunnen gebeuren? Hoe gaat u dit compenseren?

Antwoord 2:

Ad a. De parkeerplaatsen voor de bewoners van Achter de Barakken zijn altijd van tijdelijke aard geweest. De bewoners waren daar nadrukkelijk van op de hoogte. In dat kader zijn in 2018 de 9 huurovereenkomsten (waarvan de het grootste deel daterend uit 2011) geactualiseerd waarbij de tijdelijke status nogmaals expliciet is aangegeven. Ook was hen bekend dat de parkeerplaatsen zouden vervallen in het kader van de ontwikkelingen op Sphinx Zuid. In de huurovereenkomst is uitdrukkelijk opgenomen dat de bewoners op het terrein mochten parkeren tot het moment van de aanvang van de herontwikkeling.

Ad b. Feitelijk hebben de bewoners Achter de Barakken jarenlang voor een zeer gunstige prijs kunnen profiteren van een parkeerplaats achter het huis met de wetenschap dat dit een eindigende situatie is. Helaas blijkt vaker dat beëindiging van tijdelijke gebruikssituaties bij gebruikers tot teleurstellingen leidt. Zonder daartoe verplicht te zijn hebben wij bij wijze van geste de bewoners een alternatieve faciliteit aangeboden. Die bestaat hieruit dat we - voor de duur dat het maaiveld parkeren nog op Sphinx Noord mogelijk is - daar de mogelijkheid hebben aangeboden om tegen gunstige voorwaarden te parkeren. Hier zijn voor 7 auto's abonnementen afgenomen door de betreffende bewoners. Wat ons betreft hebben wij hiermee zeer zorgvuldig gehandeld. Het terrein maakt onderdeel uit van de nieuwbouwwontwikkeling waarbij in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

Ad c. Zowel bij de nieuwe woningen als ook de woningen van het Lindenkruis wordt de parkeernorm in acht genomen. De afspraken die daarover zijn gemaakt, zijn dat op eigen terrein de stallingsparkeerplaatsen worden gerealiseerd en dat de bezoekersparkeerplaatsen voorzien zijn in de parkeerbalans van de parkeerplaatsen Sphinx en het Frontenpark. Er is derhalve geen tekort aan parkeerplaatsen.

Uw antwoord op vraag 2 roept deze reactie op plus vragen:

Ad a.

Op de inspraak avond van 22-01-2008 is een vraag gesteld door de bewoners omtrent de ontwikkeling van het terrein achter "Achter de Barakken" en toekomstig parkeren. Hierbij wordt aangegeven dat in de lijn van het plan parkeren op het binnen terrein gaat verdwijnen en zouden bewoners gebruik moeten gaan maken van parkeergarages. Bij het volgende antwoord wordt aangegeven dat het allemaal goed wordt uitgezocht en dat de direct betrokkenen apart hierover worden benaderd. Dus ja, bewoners waren zeker op de hoogte dat er in de toekomst daar niet meer geparkeerd gaat worden. En dat er de mogelijkheid wordt gegeven tot ondergronds parkeren. Met deze belofte hebben bewoners in 2011 een contract getekend waarin de tijdelijke aard was vastgelegd. Echter zijn bewoners als direct betrokkenen nooit benaderd, zij hebben de WOM, projectontwikkelaar en gemeente proactief meermaals benaderd. Behoudens dat ze (nog) niet de mogelijkheid hebben gekregen tot ondergronds parkeren, komen er nota bene alsnog 8 parkeerplaatsen op het binnen terrein.

Vraag 2a:

Zou u deze contradictie willen onderbouwen en toelichten?

Ad b.

De bewoners, hebben net als iedere andere bewoner de normale parkeertarieven betaald. Daarnaast is door de beëindiging van deze tijdelijk situatie geen teleurstelling ontstaan, de teleurstelling is ontstaan doordat toezeggingen uit het verleden niet worden nagekomen (zie Ad a). En het alternatief dat geboden wordt, volgens u een geste, is pas voortgekomen nadat de bewoners hadden aangegeven juridische stappen te ondernemen als een alternatief uitbleef. Want de WOM wilde helemaal geen alternatief geven. Daarbij is dit alternatief tevens tijdelijk van aard. Hoe zorgvuldig is hier daadwerkelijk gehandeld? De geste ligt althans bij de bewoners. In 1974 is er een poort geplaatst zodat de bewoners achter de huizen konden parkeren, er was toen al een parkeerprobleem voor de bewoners. In 1978 hebben de bewoners van Achter de Barakken de muren van de niet langer gebruikte stortplaats gesloopt en het terrein ontruimd. Hierna hebben de bewoners carports gebouwd voor het parkeren van de auto's. De redenen dat de bewoners nog geen aanspraak hebben gemaakt op verjaring, was het begrip voor toekomstige ontwikkeling, mogelijkheid van ondergronds parkeren en inspraak in toekomstige ontwikkeling.

Vraag 2b:

Is het een idee om de nieuwe parkeerplaatsen te gebruiken voor de huidige bewoners en voor de nog te bouwen woningen aan de Pikeursbaan elders te voorzien in de parkeernorm? Bijvoorbeeld door de meest zuidelijke woning niet te bouwen, maar te voorzien van parkeergelegenheid?

Ad c.

Merkwaardig is dat er wordt geschreven dat er 171 woningen zijn in Lindenkruis zijn met 146 parkeerplaatsen. En voor de 8 nieuwbouwwoningen worden slechts 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Ook in het Sphinxkwartier komen de cijfers niet overeen met de huidige parkeernorm (380 woningen op 289 parkeerplaatsen). In alle gevallen wordt er niet voldaan aan de parkeernorm van minimaal 1.3 per woning. Daarbij komt ook nog eens dat de 14 huidige parkeerplaatsen van de bewoners van Achter de Barakken nergens gecompenseerd worden.

Vraag 2c:

U stelt dat het allemaal klopt, kunt u ons dan de juiste getallen presenteren?

Vraag 2d:

Mocht er toch (ruim) voldaan zijn aan de parkeernorm (graag u onderbouwing en getallen), waarom is het dan niet mogelijk voor de huidige bewoners van Achter de Barakken daar te laten parkeren?

Vraag 2e:

Laat u de parkeernorm vervallen nu u er niet aan voldoet in dit stadsdeel?

Vraag 3:

Waar komen deze parkeerplaatsen?

- a) Waar gaat u de 55 parkeerplaatsen voor de bowlingbaan realiseren?
- b) Waar gaat u de 14 parkeerplaatsen realiseren voor de omwonenden van de Festivillage?
- c) Waar gaat u de minimaal 50 parkeerplaatsen voor het hotel (waar het Liof was) realiseren?
- d) Welke oplossing heeft u voor het tekort aan parkeerplaatsen in dit gebied, want op dezelfde voet doorgaan is ook geen optie.

Antwoord 3:

Ad a. De 55 parkeerplaatsen zijn voorzien in de parkeerbalans van de parkeerplaatsen Sphinx en Frontenpark. Deze zijn beschikbaar.

Ad b. Er wordt momenteel voor 7 auto's abonnementen op de Sphinx parkeerplaats afgenomen. De bewoners kunnen zelf bepalen of zij in de toekomst als de nieuwe in het bestemmingsplan voorzien ondergrondse parkeerplaats op Sphinx Noord is gerealiseerd of men daar wederom een abonnement wil afnemen of dat zij naar alternatieven in de omgeving kijken.

Ad c. De benodigde parkeerplaatsen worden niet ter plaatse gerealiseerd maar de exploitant gaat dit oplossen met valet-parking. In de omgevingsvergunning, in het onderdeel Voorschriften, is de volgende voorwaarde opgenomen: "11. Conform de gemeentelijke parkeernormen dient de ontwikkelaar te voldoen aan de volledige parkeereis, inhoudende één parkeerplaats per hotelkamer. Omdat het niet mogelijk is deze parkeerplaatsen te realiseren binnen het exploitatiegebied dient de exploitant van het hotel vóór ingebruikname van het hotel een langjarige overeenkomst van minimaal 10 jaar aan te gaan inzake de inkoop van waardekaarten bij een parkeergarage in de directe omgeving van het hotel. Het hotel biedt 24 uur per dag, 7 dagen in de week een valet-service aan alle gasten van het hotel. In de Boschstraat worden twee valetplaatsen voorzien. De exploitant van het hotel zal er organisatorisch voor zorgdragen dat deze twee valetplaatsen voldoende zijn. De valetplaatsen zijn te bereiken via de Kleine Gracht (of via de Boschstraat, afhankelijk van de geldende regels wat betreft de selectieve toegang) bereikbaar. De exploitant van het hotel zorgt voor de verplaatsing van het voertuig naar de definitieve parkeerplaats (bij het inchecken) en van de definitieve parkeerplaats naar de valetplaats (bij het uitchecken)."

Ad d. Zoals u in het "Sporboekje verbeteren luchtkwaliteit en bereikbaarheid Maastricht" van afgelopen najaar heeft kunnen lezen, wordt de aanpak van parkeeroverlast per wijk aangepakt. De aanpak in de buurten vindt plaats door invoering of bijstelling van parkeerregels (bijvoorbeeld betaald parkeren en vergunning parkeren). Hierbij wordt de buurt intensief betrokken via klankbordgroepen.

De maatregelen zijn gericht op:

- evenwichtige parkeerbalans voor de juiste doelgroepen;
- verminderen zoekverkeer;
- verbeteren bereikbaarheid;
- verbeteren leefkwaliteit op straat door minder parkeren, meer ruimte voor groen en spelen/ontmoeten indien draagvlak (coalitieakkoord).

De planning is vastgesteld op basis van prioriteiten (gemeten parkeerdruk en klachten) voor de komende jaren:

2019/2020

- Mergelweg (invoering combiparkeren)
- Randwyck (invoering combiparkeren)
- Tuinwijk (Wittevrouwenveld invoering combiparkeren)
- Annadal (evaluatie blauwe zone)

2020

- Statenkwartier

- Boschstraat Noord
- Wyckerpoort Noord

In de tweede helft van 2020 zal het Statenkwartier derhalve worden aangepakt.

Uw antwoord op vraag 3 roept deze reactie op plus vragen:

Reactie 3:

Ad b.

U geeft aan dat bewoners zelf kunnen bepalen of zij in de toekomst een ondergrondse parkeerplaats op Sphinx Noord willen. Zoals de bewoners bij het vorige project ook was toegezegd? De bewoners hebben nota bene zelf geprobeerd om een parkeerplaats te huren/kopen bij Lindenkruis en Sphinxkwartier, hetgeen niet mogelijk was. De bewoners willen de gemeente eraan houden dat de gemeente er voor zorg gaat dragen dat er 14 parkeerplaatsen binnen een straal van 100m van hun woningen worden gerealiseerd, voor onbepaalde tijd.

Vraag 3a:

Kunnen wij van u de harde toezegging krijgen dat u voor 14 parkeerplaatsen voor de huidige bewoners gaat zorgen voor onbepaalde tijd binnen een straal van 100 m volgens CROW-richtlijnen?

Ad c.

Vraag 3b:

Waar komen deze parkeerplaatsen dan? De parkeerplaatsen van Frontenpark en Sphinx zijn al overvol volgens de parkeerbalans.

Ad d.

Tevens geeft u aan dat maatregelen gericht zijn op onder andere verbeteren van leefkwaliteit op straat door minder parkeren, meer ruimte voor groen en spelen/ontmoeten indien draagvlak. Precies dit wordt volledig ontnomen. Zoals al voor de bouw werd aangegeven door de bewoners, blijkt dit absoluut geen gehoor te krijgen binnen de gemeente. De groene oase met parkeerfaciliteiten voor de bewoners is weggehaald om ruimte te maken voor een buiten proportionele bowlingbaan voor een centrum van een stad. Daarbij wordt vervolgens geen alternatieve ondergrondse parkeerfaciliteit aangeboden voor de huidige bewoners en moeten de huidige parkeerplaatsen ruimte maken voor parkeerplaatsen voor de nieuwbouwhuizen. Uiterst merkwaardig om zo om te gaan met bewoners hun woon-, leef en parkeergenot.

Vraag 3c:

Een gekend probleem met betrekking tot luchtkwaliteit, evenwichtige parkeerbalans, verbeteren bereikbaarheid, leefkwaliteit en meer ruimte voor groen en spelen/ontmoeten, was al aangegeven ruim voor de ontwikkeling van Sfinx en de Festivillage.

Vraag 3 d:

Waarom is er dan tijdens de bouw/ontwikkeling daar geen rekeningen mee gehouden?

Volgens het bestemmingsplan mag er tot 3 bouwlagen ondergronds gebouwd worden voor parkeren. Had een bowlingbaan met 10 banen voor een binnenstad al meer dan gemiddeld geweest. Op deze manier was het er al een groot gedeelte van het spoorboekje ondervangen.

Omwonenden willen dat er gestopt wordt met de bouw van de bowlingbaan en dat er ruimte voor groen met ondergronds parkeren voor bewoners wordt gemaakt.

Vraag 3e:

Hoe heeft u dit laten gebeuren?

Vraag 4:

Waarom kan er onder de Festivillage geen parkeergarage worden gerealiseerd en aangesloten worden aan de parkeergarage van het Sphinxkwartier?

Antwoord 4:

Een ondergrondse parkeergarage was ruimtelijk niet in te passen omdat onder het gebouw te weinig ruimte was. Een fysieke aansluiting ondergronds van deze plek met andere parkeergarages is erg lang waardoor de oplossing zeer kostbaar is. Dit was voor Olround – mede in relatie tot de functie – financieel onhaalbaar. Daarnaast zijn de parkeergarages onder de bouwblokken enkel beschikbaar voor de bewoners en niet gericht op bezoekers. De parkeerplaatsen van Olround zijn gericht op de bezoekers van de bowling en van Prison Island.

Uw antwoord op vraag 4 roept deze reactie op plus vragen:

Reactie 4:

Volgens ontwikkelaars en Olround was dit wel in te passen. Daarbij hebben bewoners zelfs aangeboden de volledige kosten hiervoor te dragen, aldus de bewoners. Aansluitingen zouden gemaakt kunnen worden met bestaande ondergrondse parkeergarage en/of inritten. Uiteraard was dit alleen voor bewoners. Maar de haast die bij de bouw geboden was, woog zwaarder.

Vraag 4a:

Het is de gemeente eigen dat als de grond eenmaal is verkocht, het geld binnen is en de projectontwikkelaars groen licht hebben gekregen van de gemeente, en in dat stadium de gemeente dan geen/weinig oog heeft voor betrokkenen, omwonenden, burgers van de stad die bezwaren hebben en zich achter de projectontwikkelaar schuurt en deze ruim baan geeft, bij de verdere uitwerking van de plannen. De bewoners doen er alles aan om hun huidige woon- en leef genot te behouden. Ze hebben contact gezocht met de gemeente, WOM en projectontwikkelaars. De bewoners voelen zich door de gemeente in de steek gelaten en roepen de gemeente op om bij de projectontwikkelaars veel meer op te komen voor de belangen van de betrokkenen/omwonenden want dat ontbreekt er heel vaak aan.

Vraag 4b:

Wat vindt u van deze oproep, wilt u hier gehoor aan geven? (S.v.p. geen antwoord van: “we herkennen ons hier niet in”) ...

Vraag 4c: U geeft aan dat het realiseren van voldoende parkeergelegenheid financieel onhaalbaar was in relatie tot de functie. Het is vreemd dat u dan toch die functie/die projectontwikkelaar groen licht geeft, accepteert dat er onvoldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd en het gebied en bewoners met een probleem wordt opgezadeld. Hoe rechtvaardigt u i.c. uw afwijken van uw eigen regels?

Vraag 5:

- a) Waarom kan een plan voor een grotere bowlingbaan dat nog meer parkeerplaatsen nodig heeft, dan wel?
- b) De Festivillage beschikt al tientallen jaren niet meer over parkeerplaatsen. Hoe kunt u dan stellen dat er voor de bowlingbaan slechts 5 extra parkeerplaatsen bij hoeven?
- c) De binnenstadbewoners geven aan dat zij de dupe zijn van de wanorde in het parkeerbeleid van de gemeente Maastricht. Hoe gaat u het vertrouwen en die relatie met de bewoners herstellen?

Antwoord 5:

Ad a. Het initiatief van de Jeu de Boules heeft destijds zelf aangegeven geen interesse te hebben in de Festivillage. De reden hiervoor was niet het parkeren, maar betrof met name de hoogte van de noodzakelijke investeringen ten opzichte van de tijdelijkheid van hun eventuele verblijf op die

locatie, met een definitieve locatie in het verschiet: voor maar één winterseizoen alvorens zij naar een accommodatie op de Geusselt zouden verhuizen.

Ad b. Zie antwoord 3a. Het betreffen geen 5 plaatsen, maar 55, die allen beschikbaar zijn op genoemde parkeerterreinen.

Ad c. Zie het antwoord bij vraag 3d.

Uw antwoord op vraag 5 roept deze reactie op plus vragen:

Ad a. Geheel begrijpelijk dat met een taxatiewaarde van 2.300.000 euro er vanuit de Jeu de Boules geen interesse meer was. Wel merkwaardig dat bij een stijgende vastgoedmarkt enkele jaren later het pand verkocht kan worden voor 450.000 euro.

Vraag 5a:

Hoe verklaart u een waardedaling van 1.850.000 euro van de Festivillage bij een destijds stijgende vastgoedmarkt?

Zoals u kunt begrijpen, bewoners hadden dit ook graag voor dat bedrag gekocht en ontwikkeld!

Vraag 5b:

Hoe heeft u die zogenaamde waardedaling op deze toplocatie aan de gemeenteraad uitgelegd en hoe heeft u dit verlies weg geboekt?

Vraag 5c:

Als u het pand/perceel niet voor de getaxeerde waarde kon verkopen, waarom heeft u het perceel en gebouw dan niet verpacht?

Vraag 5d:

Waarom hebben de bewoners niet de kans gekregen om de Festivillage voor dat lage bedrag te kopen?

Vraag 5e:

Zijn Jeu de Boules en andere gegadigden, niet benadeeld omdat aan hen een veel hogere verkoopprijs werd voorgehouden?

Ad c.

Het was allemaal evenwichtig; wonen, leven, parkeren, bereikbaarheid. Alleen alles wordt juist steeds minder evenwichtig en raakt steeds meer uit balans of verdwijnt helemaal door de jaren heen. Wellicht kunt u eerst kijken naar waar het behouden kan blijven. Dan hoeven er vervolgens geen miljoenen in gepompt te worden om het nadien weer allemaal te realiseren. Een enorme verkwisting van geld.

Vraag 5f: waarom bekijkt u vooraf niet de effecten van uw besluiten?

Vraag 6:

Waarom was de door de bewoners voorgestelde lichtkoepel geen optie om inzicht in hun huizen en tuinen te beperken?

Antwoord 6:

Het toepassen van een lichtkoepel zonder verdere ramen in een restaurant maakt dat deze functie een te gesloten karakter krijgt en levert voor de bezoekers een opgesloten gevoel op. Voor de exploitant was het geen optie om bij de restaurantfunctie geen ramen toe te passen. Om de omwonenden tegemoet te komen, zijn door de exploitant in het ontwerp houten lamellen voor de ramen opgenomen zodat het uitzicht naar buiten sterk wordt belemmerd (zie ook het antwoord op vraag 1). Daarnaast zal de exploitant een aantal leibomen planten langs een deel van de muur van



de bewoners Achter de Barakken. Dit zal de privacy nog verder verbeteren. Inmiddels is afgesproken dat er minimaal 2 tot 3 bomen komen en dat tijdens de uitvoering bezien zal worden of er ruimte is voor meer bomen. Dat hangt af van de beschikbare ruimte in verband met de brandgang en de ruimte voor het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen. Afgesproken is dat met de bewoners het type boom en omvang van de bomen nog worden afgestemd.

Uw antwoord op vraag 6 roept deze reactie op plus vragen:

Uiteindelijk is er ingestemd (2020) met het plaatsen van leibomen om de privacy nog verder te verbeteren. Hetgeen sinds 2018 op voorhand door de bewoners wordt aangegeven. Alleen nu is de bouw inmiddels gestart waardoor er slechts plaats gaat zijn voor 2 a 3 leibomen. Als een pleister op de wonden. De exploitant was door de bewoners meermaals gewezen op verlies van privacy en hoe deze werd opgevangen en mogelijk alternatieven. Tevens kent Maastricht vele restaurants zonder ramen of met beperkte licht in val. Dus als de exploitant het geen optie vond op geen ramen toe te passen, wellicht is dat dat niet de juiste locatie voor de exploitant.

Vraag 6a:

Nogmaals, alles was bekend voor de definitieve tekening en start van de bouw. Hierbij had dus reeds rekening gehouden kunnen worden door het intekenen van leibomen of de gehele achterzijde van de tuinen en niet, zoals nu wordt gesuggereerd, een gedeelte.

Waarom is dit niet gedaan?

Vraag 7:

- a. Is de wethouder bereid om op korte termijn in gesprek te gaan met de huidige bewoners en de uitvoering tot dan te laten rusten?
- b. Zo nee, is dan de participatie van de burger, niet meer dan een wassen neus?
- c. Blijft bij de invoering van de omgevingswet in Maastricht wat betreft het tegemoet komen aan de wensen van de betrokken burgers alles bij het oude, of trekt u zich dan wel iets aan van hun kritiek?
- d. Welke bezwaren van omwonenden op de uitvoering van het plan (verlies eigen parkeerplaatsen, onvoldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers en gastenbowlingbaan) inkijk en geluidshinder) heeft u nu daadwerkelijk weggenomen?
- e. Het college zet het leefklimaat in de binnenstad in toenemende mate onder druk. Stuur u er niet sluipenderwijs op aan dat de binnenstadbewoners uit de binnenstad vertrekken, zodat de binnenstad een groot pretpark wordt voor feesten, evenementen en massatoerisme?
- f. Gaat u in de toekomst met zoveel nieuwbouwplannen in de binnenstad zonder voldoende parkeerplaatsen een voor deze bewoners, een aparte parkeerplaats op redelijke afstand creëren?
- g. De Liberale Partij Maastricht vraagt zich af of de wethouder met Q-park in onderhandeling gaat over de Vrijthofgarage, hun parkeergarage op de Helmstraat, en OLV-pleingarage, van Gend en Loosterreinparkeerplaats, om het gebrek aan parkeerplaatsen voor de huidige en de nieuwe bewoners van de binnenstad op te heffen?

Antwoord 7:

Ad a. De nieuwbouw wordt op dit moment gerealiseerd op basis van de vergunde situatie binnen de regels van het bestemmingsplan. Parallel is er gebruik gemaakt van de mogelijkheid om daartegen in beroep te gaan. Een dezer maanden zal de zaak dienen voor de rechter. Dat betekent dat de bewegingsruimte voor de gemeente is gereduceerd tot nul. Bewoners zouden zich enkel kunnen richten tot de exploitant.

Ad b. Burgerparticipatie is voor ons college een belangrijk onderdeel van planvorming. Deze burgerparticipatie is op twee belangrijke momenten nadrukkelijk aan de orde geweest, namelijk bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Sphinx 2009 en bij de totstandkoming van de Visie op de Binnenstad 2030 in 2014. Bij de visie op de binnenstad is middels diverse stadsrondes veel ruimte gegeven voor burgerparticipatie en inbreng op de wijze waarop de binnenstad invulling kreeg. Het is

een misverstand te veronderstellen dat burgerparticipatie zo ver reikt dat kaders die via burgerparticipatie zijn vastgesteld ter discussie komen als zich naderhand concrete initiatieven voordoen. Daarmee zou de rechtszekerheid worden aangetast die burgers en bedrijven, waaronder ook initiatiefnemers, ontnemen aan de vastgestelde kaders. Een ander uitgangspunt van de Omgevingswet waarnaar u verwijst betreft bovendien het "ja, mits-principe". Dat gaat ervan uit dat bewegingsruimte die wordt gegeven vanuit vastgestelde kaders niet worden ingeperkt, zo de wens daartoe al zou bestaan, respectievelijk voor zover dat juridisch mogelijk zou zijn.

Als zich concrete initiatieven aandienen, wordt er via de gebruikelijke kanalen gecommuniceerd rondom de omgevingsvergunningen. Daarbij wordt waar mogelijk proactief gecommuniceerd met de omwonenden, zoals ook in het geval van Olround op o.a. 24 april 2018. Onder andere deze bijeenkomst maar ook andere gesprekken alsmede de toetsing door de Welstandscommissie heeft tot diverse aanpassingen in het voordeel van de omwonenden geleid (zie ook vraag 1).

Ad c. Burgerparticipatie is en blijft voor dit college een belangrijk onderdeel van de planvoorbereiding. Momenteel wordt in het kader van de Omgevingswet (waar dit thema ook speelt) bekeken met wie, wanneer, waarover, op welke manier zal worden geparticipeerd. Hierbij is belangrijk dat de verwachtingen over en weer hieromtrent vooraf helder zijn.

Ad d. Zie de antwoorden op vraag 1 en vraag 2a.

Ad e. Het college is het niet eens met de stelling dat het college het leefklimaat in de binnenstad in toenemende mate onder druk zet. Maastricht hecht aan een goede balans tussen leefklimaat en toerisme en evenementen voor haar inwoners door de 'drukke' actief te spreiden. Denk hierbij aan alle ontwikkelingen in het Sphinxkwartier en het evenementenbeleid.

Ad f. Zie antwoord 3b.

Ad g. In 2020 is gestart met de uitwerking van het actieplan Parkeren. Hierbij wordt stadsbreed en gebiedsgericht gezocht naar een evenwichtige parkeerbalans voor de juiste doelgroepen. Hierbij inbegrepen is de meeste doelmatige manier waarop bestaande en/of nieuwe parkeervoorzieningen kunnen worden ingezet, al of niet op afstand. Samen met Q-Park wordt bekeken welke rol de parkeergarages en parkeerterreinen voor de diverse doelgroepen zouden kunnen hebben.

Uw antwoord op vraag 7 roept deze reactie op plus vragen:

Ad a.

De gemeente is ruim voor het proces proactief door de bewoners op de hoogte gebracht over de ontwikkeling met nadrukkelijk het verzoek om zich er mee te bemoeien. Aangezien projectontwikkelaar geen concessies wilde doen ten behoeve van bewoners. Dit bleef uit.

Vraag 7a:

Waarom heeft de gemeente niet eerder geluisterd naar haar bewoners?

Ad b.

Hieraan hebben de burgers geparticipeerd. Uiteraard is het plan zeer ruim ingevuld zowel in het bestemmingsplan als in beeldkwaliteitsplan, begrijpelijk. Vandaar dat er door de bewoners destijds vragen zijn gesteld waarbij hun werd voorgehouden dat er woningbouw met groen zou komen, in alle correspondentie tot 2016. En dat de bewoners een mogelijkheid tot ondergronds parkeren zou worden aangeboden. Naar aanleiding van de bijeenkomsten met WOM en Olround, op verzoek van de bewoners georganiseerd, is er enkel het plan medegedeeld. Hierbij zijn alle opties vanuit de bewoners ten behoeve van behoud van woon- en leefgenot, genegeerd. Alle aanpassing die zijn gedaan, zijn opgelegd door de welstand. En niet voor het behoud van leef- en woongenot voor de bewoners, maar enkel de architectonische kenmerken die moesten passen bij oude en huidige situatie. U benoemt participatie van de burger in al uw nota's en stukken, maar we zien er in de praktijk niets van terug. Participatie is een dode letter in Maastricht wat betreft ruimtelijke ordening.

Ad c.

Vraag 7b:

Blijkbaar zijn de verwachtingen niet gelijk. Wellicht toch een idee om met de burgers te participeren, wat kunnen de bewoners nu nog van de gemeente verwachten in dit traject?

Vraag 7c: U heeft het over verwachtingsmanagement. Bepaalt de gemeente welke verwachtingen de bewoners van de stad mogen hebben? Bedoelt u dat bewoners niet veel mogen verwachten van de gemeente? Zodat de gemeente gewoon haar gang kan gaan en zich weinig hoeft aan te trekken bij de opvattingen van bewoners? Zou het niet eerder anders om moeten zijn?

Vraag 7d:

Wat betekent het woord participatie dan nog eigenlijk, als de verwachtingen van de burger niet te hoog mogen zijn?

Ad e.

Het is bekend uit vele klachten over de aantasting van het woonklimaat in de loop der jaren, dat het college het leefklimaat in de binnenstad geweldig onder druk zet. U doet er alles aan om de groei van toerisme, verkeer, overlast van lawaai, (met als gevolg slechte luchtkwaliteit en een overspannen binnenstad) te bevorderen. Ook het nieuwe evenemententerrein pal aan de binnenstad is geen oplossing, zorgt voor geluidsoverlast in die buurt, maar daar willen we het nu niet over hebben. U laat de stad verkeerstechnisch vastlopen en plant steeds meer uitvalbasissen voor al het verkeer dat u naar de stad toehaalt door uw plannen U denkt maar in termen van groei, groei en niet in termen van kwaliteit. Al uw plannen en maatregelen zijn op groei gericht. Daarbij schiet u steeds in de ontkennende modus. Het klinkt allemaal zo mooi als u schrijft dat "u hecht aan een goede balans tussen leefklimaat en toerisme en evenementen voor haar inwoners, door de 'drukte' actief te spreiden". Maar in de praktijk klopt het gewoon niet. U erkent de drukte, en u wilt die drukte verspreiden (probleem verplaatsen) zodat u er extra drukte/activiteit bovenop kunt doen. We leven in een overspannen stad en u lost niets op, de balans is ver te zoeken en helaas heeft u ook niets geleerd van de positieve dingen van de coronaperiode.

Meer specifiek gefocused op dit gedeelte van de stad: u verwijst in uw antwoord naar alle ontwikkelingen in het Sphinxkwartier en het evenementenbeleid.

Echter deze ontwikkeling heeft wel degelijk een groot nadelig effect op de huidige bewoners van Achter de Barakken.

Vraag 7e:

Indien dit niet het geval was, hadden we nu niet geweest waar we nu zijn. Wellicht een idee om zich te verdiepen in wat de bewoners nu belangrijk vinden m.b.t. het leefklimaat en er iets mee te doen?

Ad f.

Vraag f: Dus u gaat ervoor zorgdragen dat er een parkeeralternatief voor de huidige bewoners worden geboden voor onbepaalde tijd? Volgens CROW-richtlijnen.

Ad g.

Wellicht ook een idee om de maximale diepte te bebouwen, zoals toegestaan in het bestemmingsplan.

Vraag e: waarom is er niet 2 lagen diep gebouwd? In dit geval was er voldoende ruimte geweest voor parkeren voor nieuwe en bestaande bewoners. Immers de koopprijs was aanzienlijk lager dan de taxatiewaarde, dus geld was er voor het creëren van extra parkeergelegenheid.

Kortom, de bewoners zijn sinds 2009 proactief aan het communiceren met gemeente, WOM en projectontwikkelaars. De bewoners hebben altijd open gestaan voor toekomstige plannen. Echter de gemeente, WOM en projectontwikkelaar zijn niet geïnteresseerd in het welzijn van de bewoners. De

bewoners zijn erg teleurgesteld in de gemeente. Zij delven het onderspit bij het belang van de gemeente, WOM en projectontwikkelaars.

Een deel van de bewoners bieden aan om het volledige terrein met bijbehoren vastgoed van Olround te kopen, tegen de destijds gestelde 'markt conforme waarde'. Op deze manier zal er zeer positief worden bij gedragen aan de stad Maastricht, volledig volgens het "Spoorboekje verbeteren luchtkwaliteit en bereikbaarheid Maastricht".

Vraag 7:

Wat zijn hun mogelijkheden?

Liberale Partij Maastricht

Kitty Nuyts

