



**BINNENGEKOMEN  
TEAM DOCUMENTSERVICES  
D.D. 26-01-2021  
No. 2021-02813  
Portefeuillehouder weth.Krabbendam  
Organisatieonderdeel Ruimte**

Aan het college van B&W van Maastricht  
Postbus 1992  
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 26 januari 2021

**Betreft:** Art. 47 vragen antwoorden n.a.v. vragen bouw Bowlingbaan Boschstraat versus bewonersbelangen

Geacht college,

*Antwoord op vraag 1b:*

Of het nu voldoet aan de norm bouwbesluit of niet, de verandering is zeer drastisch voor de bewoners. De bewoners/gedupeerden zijn onthutst dat u geen rekening heeft genomen met hun belangen. Duidelijk te zien in bijgevoegd document.

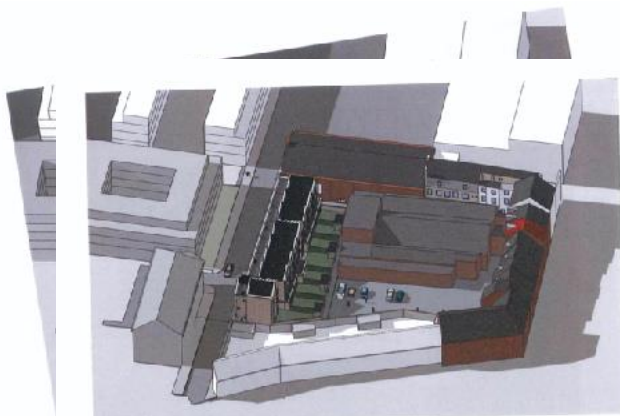


Fig. 2.3 a Bestaande situatie 1 juli 17:00

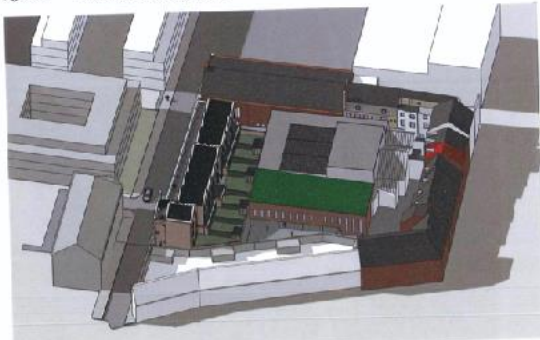


Fig. 2.3 b Nieuwe situatie 1 juli 17:00



Fig. 4.4 a Bestaande situatie 1 juli 17:00



Fig. 4.4 b Nieuwe situatie 1 juli 17:00

Aanzienlijk minder zonuren.

Op bovenstaande foto's is er duidelijk een afname van zonuren te zien. In april gaat de zon pas na 20.00 uur onder, waarbij normaal tot 20.00 uur zon in de tuin en op de gevel was, vervalt deze volledig vanaf 17uur. In de zomer maanden is ook duidelijk verschil te zien tussen voor en na de bouw.

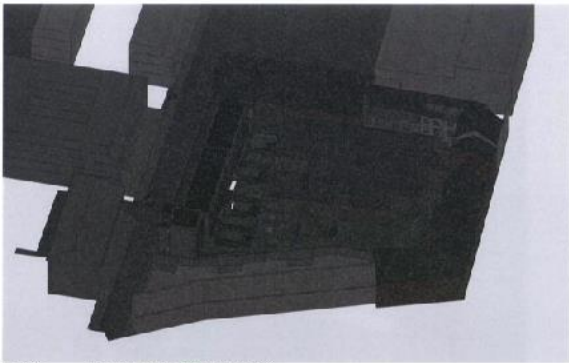


Fig. 3.3 a Bestaande situatie 1 december 17:00



Fig. 3.3 b Nieuwe situatie 1 december 17:00



Fig. 4.5 a Bestaande situatie 1 oktober 17:00

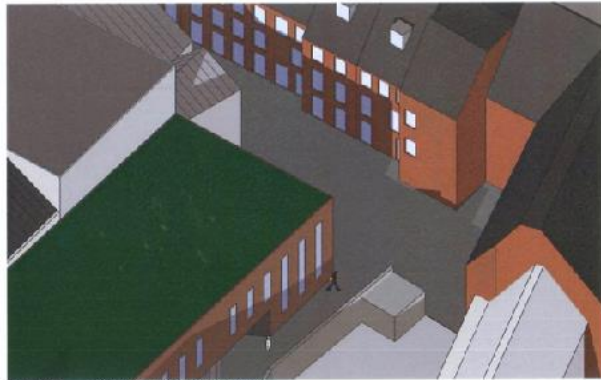


Fig. 4.6 b Nieuwe situatie 1 oktober 17:00

bewoners al om 17 uur te vervallen.

Helaas zijn er van december alleen tekeningen gemaakt van 17 uur, terwijl de zon rond 16 uur onder gaat. Hierbij komt in de wintermaanden door de bebouwing de namiddagzon volledig te vervallen. De tekening van oktober zijn onjuist, er is was geen schaduw in de oude situatie. Zoals in de afbeelding hieronder te zien, is er geen zon meer in de tuinen. Het grijze deel is de verlengde aanbouw richting het zuiden. De hoogte van het zuidelijkste deel van de bakstenen was ongeveer 2/3 van de hoogte van de huidige nieuwbouw. Foto genomen op 19 oktober 2020, 16.19uur.



Vraag  
het  
bew

rs? Bent u het eens met  
uit dat de belangen van



*Antwoord op vraag 1c:*

Op het moment dat een gebouw niet alleen 2x zo hoog wordt als bestaande situatie maar ook 2x zo dichtbij komt, dan wordt de nieuwbouw meer dan 4x zo groot. De impact van de nieuwbouw op het zicht is duidelijk te zien op de foto's. De festivillage was vroeger niet zichtbaar. Nu wel, en niet een beetje ook. En dit is waar de afstand tussen de woningen het grootst is. Het beeld van het gebouw blijft dus allesbehalve gelijk aan de zuidzijde richting de woningen.



**Vraag 2:** Als u de foto's van voor en na ziet, bent u het dan met de bewoners enorm is en dat u de bouw heeft gebagatelliseerd en de belangen van de bewoners ernstig heeft geschaad?



*Antwoord op vraag 1d:*

Privacy

Zoals het er nu naar uit ziet is de volledige privacy van de bewoners om zeep geholpen. Daarbij is, zo geven bewoners aan, nooit met de bewoners gesproken over wat zij belangrijk vinden betreffende privacy et cetera, noch door de gemeente, noch door de projectontwikkelaar.

**Vraag 3a:** Waarom wordt “burgerparticipatie” opgevoerd als een oplossing waar de teleurgestelde en de zich van de politiek afkerende burgers iets aan heeft, terwijl er niets wordt gedaan met de bezwaren van de bewoners, hun belangen geen gewicht in de schaal leggen, maar dat het aanhoren als een gunst wordt gepresenteerd?

Als burgerparticipatie niet meer voorstelt dan dat burgers hun mening mogen geven en dat vervolgens het college weer over gaat tot de orde van de dag, zonder aan hun wensen tegemoet te komen, dan heeft het college niet begrepen dat zij er zitten vóór de burgers en niet andersom. Immers bij dit project hebben de bewoners goed onderbouwde reacties aangeleverd waar niets mee werd gedaan. Ze zijn enorm benadeeld door dit project qua woongenot en het verlies van parkeerplaatsen.

**Vraag 3b:** Wat heeft u bij dit project nu gedaan om de bewoners tegemoet te komen in het beschermen van hun woongenot?

*Antwoord 2a:*

Parkeerplaatsen

U geeft aan dat het niet lukt om voor de 8 woningen aan de Pikeursbaan ondergrondse parkeerplaatsen te maken. Heel merkwaardig, aangezien er in het bestemmingsplan goedkeuring was voor het bouwen tot 3 bouwlagen diep in het gehele Sphinxkwartier. Dan hadden voldoende parkeerplaatsen gecreëerd kunnen worden voor de volledig nieuwbouw en huidige bewoners.

**Vraag 4 a:** Graag uw reactie hierop. Als de projectontwikkelaar dit te duur vond, waarom heeft u dan toestemming gegeven voor de woningbouw, want moeten bouwplannen niet van voldoende parkeerplaatsen zijn voorzien? Waarom is hier vanaf gestapt?

De bewoners zijn enorm teleurgesteld in de gemeente, er is nooit gesproken met bewoners over het opheffen van de parkeerplaatsen, zo geven de bewoners aan, deze zijn gewoon opgeheven. Zelfs zonder het bieden van een alternatief. U schrijft wederom dat er wellicht ruimte zal ontstaan om in de parkeerbehoefte te voorzien voor de bewoners Achter de Barakken. Dit wordt al sinds 2009 verkondigd en dit is nog steeds niet gelukt is.

**Vraag 4b:** wat als er geen parkeerplaatsen voor deze bewoners gecreëerd worden, wat er dik in zit. Kunt u zo met bewoners omgaan door op de koop toe te nemen dat zij in een slechtere positie terecht komen dan voor de bouw van dit bowlingcentrum?

Bewoners geven aan dat waarschijnlijk de huidige bewoners van Achter de Barakken de optie krijgen om onder de grond te parkeren.

**Vraag 4c:** dan had toch net zo goed het parkeren op het terrein voor de bewoners kunnen blijven. Want als de huidige bewoners onder de grond kunnen gaan parkeren, dan kunnen de toekomstige bewoners dat ook.

**Vraag 4d:** dan had toch ook de projectontwikkelaar ondergronds parkeerplaatsen kunnen aanleggen?

**Vraag 4e:** wie gaat dat ondergronds parkeren dan mogelijk maken en waar?

*Antwoord 2c, d, e:*

Dank voor de uitleg. De getallen van de parkeerbalans 2020 en 2019 laten het volgende zien;

- 1) Totaal aantal parkeerplaatsen bewoners Sphinx Zuid: 371 volgens berekeningen. Volgens de gemeente 359. Daadwerkelijk aanwezig 289.
- 2) Totaal aantal parkeerplaatsen bewoners Lindenkruis: 155 volgens berekeningen. Volgens de gemeente 154. Daadwerkelijk aanwezig 146.
- 3) Totaal aantal parkeerplaatsen bezoekers: 1688 volgens berekeningen. Volgens de gemeente 1688. Volgens parkeerbalans nodig 1242. Daadwerkelijk aanwezig openbare parkeerplaatsen, minder dan 1000.

- 4) Totaal aantal parkeerplaatsen bewoners Sphinx Zuid 2019: 379 volgens berekeningen. Volgens de gemeente 438.
- 5) Totaal aantal parkeerplaatsen bewoners Lindenkruis 2019: 177 volgens berekeningen. Volgens de gemeente 161.
- 6) Totaal aantal woningen Sphinx Zuid 2020: 453, 2019: 438
- 7) Totaal aantal woningen Lindenkruis 2020: 164, 2019: 177
- 8) Daarbij ontbreken nog enkele faciliteiten zoals horeca, kantoor en dergelijke. Hierdoor komt het daadwerkelijke getallen nog iets hoger te liggen
- 9) De vaste parkeerplaatsen van de nieuwbouwwoningen van de Pikeursbaan staan er niet in vermeld. Maar in de huidige tekeningen gaat het om 8 woningen waarvoor 8 parkeerplaatsen worden gecreëerd. Dit moeten er volgens de norm 9 zijn.
- 10) De bewoners van Achter de Barakken parkeren sinds 1974 op het terrein. Gereguleerd sinds 2011. Hierbij is volgens de bewoners sprake van verjaring en moet vanwege het langdurige bestaan in de parkeerbalans mee worden genomen als een negatieve parkeerbalans. Bij het opheffen hiervan is de gemeente verplicht om een alternatief aan te bieden binnen de huidige CROW-criteria en parkeernorm.

De enige juiste conclusie die uit de parkeerbalans getrokken kan en moet worden is dat er ruimschoots niet voldaan wordt aan de parkeerbalans. Met vervelende gevolgen voor bewoners en bezoekers, welke reeds enkele jaren duidelijk zichtbaar zijn. Daarnaast zijn enkele zeer merkwaardige verschillen tussen de parkeerbalans van 2019 en 2020.

**Vraag 5:** Nu de parkeerbalans uit balans is, wordt het niet tijd om deze te herijken en een eerlijke balans op te maken?

*Antwoord vraag 3a:*

Het is prettig te horen dat u mee wilt denken m.b.t. de vragen van de bewoners. Graag wijs ik u er nogmaals op dat er door de bewoners geparkeerd wordt sinds 1974, gereguleerd sinds 2011. Bewoners hebben in 1973/1974 de oude stort plaats van Sphinx afgebroken en opgeruimd, nieuwe muren geplaatst en carports gebouwd. Dus er is allerminst sprake van een tijdelijke parkeerplaatsen.

*Antwoord vraag 3d:*

Maar er zijn onvoldoende parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarages. Zoals duidelijk naar voren komt in de parkeerbalans.

**Vraag 6a.** Waarom zijn de parkeergarage van Lindenkruis en Sphinxkwartier niet 2 of 3 bouwlagen diep? Boven de grond wordt qua bebouwing alles maximaal benut, echter onder de grond niet. Waarom?

Daarnaast is er zeer weinig tot geen (ruimte voor) groen in Lindenkruis en Sphinxkwartier. Om maar te zwijgen over plekken voor spelen van kinderen. Alles lijkt haaks op de maatregelen van het spoorboekje te staan.

**Vraag 6b:** Waarom is hier niet meer werk van gemaakt?

*Antwoord vraag 4a:*

Inmiddels is duidelijk dat het belang van de bowlingbaan vele malen groter is dan het belang van bewoners en hen woon- en leefgenot. Ondanks eerdere vragen en antwoorden vanuit de bewoners in het bestemmingsplan 2009 en overige correspondentie sindsdien. Het blijft uiterst merkwaardig dat er voor de ontwikkeling nooit een gesprek met de bewoners is geweest, door zowel de WOM, gemeente en projectontwikkelaar. Ondanks dat dit sinds 2014 jaarlijks is verzocht door de bewoners. Je vraagt je dan natuurlijk als bewoner af of er überhaupt ruimte is voor inbreng. Laat staan dat er iets mee gedaan wordt.

**Vraag 7:** Waarom is dat zo slecht opgepakt? Is goede burgerparticipatie niet wettelijk verplicht?

*Antwoord vraag 4b:*

Volgens de bewoners is er allesbehalve duidelijk en proactief gecommuniceerd door gemeente, WOM en de projectontwikkelaar. Alle communicatie en bijeenkomsten zijn gebeurd en hebben plaats gevonden op verzoek

van omwonenden. Dit is volledige te herleiden uit de brieven en email correspondentie. Het enige wat proactief is geweest aan communicatie, zijn de brieven/email van de projectontwikkelaar met daarin aangegeven wat ze komende tijd gaan doen.

**Vraag 8a:** Komt u tot dezelfde conclusie? Kunt u dan de correspondentie met de bewoners overleggen waaruit blijkt dat er proactief gecommuniceerd is met bewoners?

En zoals u aangeeft heeft Olround aanpassing gedaan op eigen initiatief op basis van gesprekken met de gemeente om de belangen van de bewoners waar mogelijk tegemoet te komen. Maar nog nooit heeft iemand de bewoners gevraagd naar wat zij belangrijk vinden en daar waarde aan gehecht.

**Vraag 8b:** Bewoners begrijpen niet dat wel met de projectontwikkelaar om de tafel gaat zitten en niet met de direct belanghebbenden/ bewoners. Waarom heeft u dat achterwege gelaten?  
Waarom heeft u niet gezorgd voor een gezamenlijk overleg met de bewoners, het is toch vreemd om maar naar een partij te luisteren en die partij maar op eigen initiatief aanpassingen te laten doen?

*Antwoord vraag 5a:*

- 1) Volgens de bewoners was u al sinds 2014 op de hoogte dat er een bowlingbaan zou komen, echter uit correspondentie in 2015 met de bewoners meldt u dat er in woningbouw is voorzien. Uiterst merkwaardig, want ook bij de antwoorden op het bestemmingsplan 2009 worden de bewoners gerustgesteld met een antwoord dat in werkelijkheid niet juist is.

**Vraag 9a:** Waarom heeft u de bewoners toen niet van de volledige correcte informatie voorzien?

- 2) Bewoners vinden het heel vreemd dat bij de verkoopprijs van het pand de restauratiekosten van het dak en asbestsanering in mindering wordt gebracht. Alleen de m2 prijs voor kale bouwgrond op desbetreffende locatie komt boven een waarde van € 1.000.000 uit. Tevens is volgens hun het dak nooit gerenoveerd geweest. Bewoners zijn ook niet tevreden over het feit dat u geen openbaarheid verleent aan het taxatierapport, want uiteindelijk gaat het wel om besteding van hun belastinggeld en dat geheimzinnige wekt natuurlijk alleen maar meer argwaan.

**Vraag 9b:** waarom heeft de belastingbetaler er geen recht op om te weten wat u met het belastinggeld doet, hoeft u zich niet te verantwoorden naar de burger?

**Vraag 9c:** Wat is het bedrag van de dakrestauratie en de asbestsanering dat de gemeente voor haar rekening heeft genomen en heeft u zicht op of die werkzaamheden zijn uitgevoerd?

*Antwoord vraag 5d:*

Ook het antwoord op deze vraag maakt bewoners boos. Volgens hen hebben zich wel degelijk bewoners gemeld. Ze geven aan dat hun werd medegedeeld dat er in woningbouw voorzien was. En dan blijkt achteraf dat er een bowlingbaan komt. En dan wordt er in 2e instantie nog extra bijgekocht door Olround. Er was ruimte genoeg voor behoud van parkeerplaatsen voor de huidige bewoners. En de bewoners hebben dat tijdig aangegeven, zie correspondentie 2015 en 2017.

**Vraag 10:** wie spreekt hier nu de waarheid?

*Antwoord vraag 6a:*

Fijn te horen dat uw ambitie gericht blijft op groen. De bewoners hebben ruim voor de definitieve plannen van de bowlingbaan, de zorgen over privacy geuit en tevens het voorstel gedaan voor leibomen. Volgens de bewoners was dit wederom een te verwachtte probleem wat tijdig ondervangen had kunnen worden.

*Antwoord vraag 7a:*

Volgens de bewoners hebben zij frequent gecorrespondeerd over het bestemmingsplan en verdere invulling nadien en heeft de gemeente toezeggingen gedaan maar niet nagekomen,

**Vraag 11a:** Waarom zijn de toezeggingen niet nagekomen en wat voor zin heeft burgerparticipatie dan nog?

**Vraag 11 b:** Burgers verwachten meer van burgerparticipatie dan enkel het aanhoren van wat ze te zeggen hebben; ze willen dat er met hun opvatting/idee aan de slag gegaan wordt, ze willen meer dan het creëren van een laag verwachtingsmanagement. Kan burgerparticipatie dan niet meer inhoud krijgen dan nu het geval is? Kan er niet meer inspanning gedaan worden om de mening van de bewoners te prioriteren dan nu het geval is? Kan er in plaats dat de plannen al vastgetimmerd liggen in de la, eerst met de bewoners om tafel gezeten worden en bij de uitwerking van het plan de opvatting van de buurt hierin verwerkt worden? Dat is krijgt het woord burgerparticipatie ook inhoud.

*Antwoord vraag 7b:*

Duidelijk een gemiste kans van de gemeente, WOM en projectontwikkelaar om met de bewoners samen in overleg te gaan.

*Antwoord vraag 7d:*

Burgerparticipatie kan geoptimaliseerd worden door daadwerkelijk gehoor er aan te geven en wellicht met de bewoners in gesprek te gaan.

**Vraag 12:** waarom die burgerparticipatie uit de zilverkast halen en oppoetsen ermee pronken en de lat dan zo laag leggen door er niet op gericht te zijn aan de wensen van de bewoners tegemoet te komen, maar de wensen van de projectontwikkelaar de prioriteit te geven.

*Antwoord vraag 7e:*

**Vraag 13:** U geeft aan dat de inbreng van de bewoners een plek heeft gekregen. Wat is dan het resultaat geworden?

*Antwoord vraag 7g:*

De bewoners hebben bij Olround aangegeven het volledige project van een ondergrondse parkeergarage te willen financieren, geraamde kosten 900.000euro. Hier is door Olround kortstondige naar gekeken en vervolgens verworpen.

**Vraag 14a:** Waarom heeft u als wethouder de bewoners niet die kans gegeven om een ondergronds garage te ontwikkelen, dan had u de stad verkeerstechnisch toch een groot plezier gedaan?

**Vraag 14b:** Waarom heeft u er niet op aangedrongen bij Olround dit bewonersinitiatief te omarmen?

**Vraag 15:** kunnen de bewoners een financiële compensatie van de gemeente krijgen voor het woongenot dat is aangetast en het feit dat zij hun parkeerplaats zijn kwijtgeraakt?

Namens de Liberale Partij Maastricht,

Kitty Nuyts, fractievoorzitter