

Inspraaknotitie

Uw raad moet vanavond 2 belangrijke vragen beantwoorden.

1. Strekt het bestemmingsplan tot een goede ruimtelijke ordening?
2. Zijn de in aanmerking te nemen belangen goed afgewogen?

Welke feiten heeft uw raad nodig om deze vragen te kunnen beantwoorden. Deze vraag is essentieel maar tegelijkertijd “verraderlijk”, want is het plan niet een mooie oplossing voor de bestaande situatie? Wie kan daar op tegen zijn? Daar komt niet alleen voor de heer Soeters, maar ook voor uw raad nog een probleem bij. Immers deze feiten liggen in de toekomst. U en hij moeten dus in het hier en nu kijken naar de bekende feiten, en deze vervolgens extrapoleren naar de toekomst en dan concluderen, ja het gevoerde proces totnogtoe voldoet of voldoet niet. Met dezelfde bril gaat ook de rechter ernaar kijken.

De feiten:

1. Soeters exploiteert 3 hotels allemaal gelegen in de directe nabijheid van het plangebied en de bouwput die daar “in de toekomst” gaat komen.
2. Soeters exploiteert deze 3 hotels zeer succesvol. Dit succes komt niet zo maar aanwaaien, daartoe volgt hij zijn cliënt vanaf het moment dat ze thuis weggaan, bij hem inchecken en bij hem uitchecken. Dit volgen staat volledig in het teken van kwaliteit. Door zo te opereren haalt hij potentiële gasten binnen, als gevolg van uitstekende reviews. Voor 80% van het totaal aantal gasten is Soeters daarvan afhankelijk.
3. Op voorhand is Soeters niets geboden om na te gaan wat aan onderzoek is verricht voor de uitvoeringsfase en wat voor onderzoek is verricht voor de situatie erna (hiervoor verwijzen naar de zienswijze).
4. Op voorhand staat wel vast dat het een zeer complexe bouw betreft die ruim 18 maanden duurt en hinder gaat opleveren. Soeters heeft zijn “Top 10”risico’s voor zijn exploitatie inzichtelijk gemaakt (ze zijn allemaal aan de orde):
 - hinder door trillingen, schade door trillingen, stofhinder waar installaties in zijn hotel gevoelig voor zijn, alle vormen van bouwlawaai, de werktijden, de bereikbaarheid van de hotels, de beleving van de openbare ruimte, hinder als gevolg van aangepaste verkeerscirculatie, de bereikbaarheid van de hotels. Dit alles in het licht van de gevoeligheid daarvoor bij zijn gasten.
 - Toegegeven, feit is dat in het proces de verantwoordelijke ambtenaren Soeters hebben uitgenodigd om de exploitatierisico’s te bezien. Er is meer inzage gegeven. Voor hem is echter het “overleven van de bouwputperiode” elementair. Daarmee moet rekening worden gehouden. Daar heeft hij geen vertrouwen in. Dit kan hij op feiten baseren. Immers of het proces daarin slaagt, wordt vrijwel voor 99% bepaald door de wijze HOE het plan wordt uitgevoerd. Een gebrekkige uitvoering geeft aanleiding tot een rechtsvordering tussen de gemeente en diegene aan wie de uitvoering wordt gegund. Maar waar staat Soeters in deze verhoudingen?
5. Wat is gelet op de vereiste belangenafweging op basis van kenbare feiten in het hier en nu er nu voor hem geregeld?

mr Franco Kamps
mr Jeroen van Baar
mr Ernst-Jan Dubbeldam
mr Phil Boonen
mr Nicole Laumen
mr Ingrid van Rooij
mr Natalie Statnik
mr Angelique Bouwens
mr Ellen Frins
mr Marleen van Aken
mr Michelle Rijnbergen
mr Marlon Woisch

Wilhelminastraat 21
131 KL Sittard
Telefoon 046 420 56 60

Glacisweg 56a
6212 BR Maastricht
Telefoon 043 303 00 70

Fax 046 452 11 66
info@kampsvanbaar.nl
www.kampsvanbaar.nl

6. Wat gebeurt er in geval van lichte schade? Wat gebeurt er bij ernstige schade? Welke prikkels zijn opgenomen. Zijn deze voldoende en wordt daarbij rekening gehouden met het belang van Soeters om de bouwputperiode te overleven? Soeters heeft gevraagd om bijzondere uitvoeringseisen, omdat hij ook een bijzondere positie inneemt. Deze kun je niet afdoen met argumenten zoals precedentwerking, of wat als iedereen daar mee komt. In de afwegingen die nu voorliggen, kan dit niet op Soeters worden afgewenteld.
7. Wat als toch blijkt dat buiten reguliere werktijden moet worden gewerkt? Wat is op voorhand wel/niet uitgesloten. Daarover gaat het bouwbesluit. Voor Soeters is het belangrijk dat de gemeente dit in geen geval gaat doen. Feit is dat daarover niets vaststaat.
8. Hoe te denken over bouwlawaai. Volgens de Website www.overheid.nl is er in Maastricht geen lokale regelgeving over "Bouw- en slooplawaai". Geluidhinder die we met zijn allen maatschappelijk aanvaardbaar vinden, moet ook Soeters accepteren, maar geluidhinder die daar boven gaat niet. Waar moet de uitvoering op dit punt op voldoen. Feit is dat daarover niets vaststaat.
9. Kunnen de uitvoerende werkzaamheden voldoen aan de SBR richtlijn onderdeel B (schade aan gebouwen. Feit is dat daarover niets vaststaat.
10. Feit is dat er sprake zal zijn van 18 maanden hinder als gevolg van aangepaste verkeerscirculatie waarvan de mate van hinder op voorhand niet is berekend. Is dit terecht?
11. Feit is dat de gemeente heeft nagelaten hoe de geluidssituatie zal zijn wanneer ook de tramlijn in dit gebied aanlandt. Het effect van 2 ruimtelijke ontwikkelingen samen kan nadelig zijn en kan leiden tot een toename van 2 dB of meer.

Ik rond af, we hadden een beginvraag: Welke feiten zijn in het hier en nu bekend om iets zinnigs te kunnen zeggen over een stukje toekomst. Het lijkt erop dat dit langs een ingewikkelde weg van bewijsvoering over en weer, duidelijk moet worden gemaakt. Voor een plan dat ook oplossingen biedt, is dit zeer spijtig. Soeters is nog steeds bereid tot overleg, mits niet "standaard" naar zijn belangen worden gekeken.

Het is nu aan u.