

mobilititeit
T. v.d. Linde
2016.19910

Rugr1
Ri

2016.19912

Van: Huub Smeets [<mailto:hu.smeets@gmail.com>]

Verzonden: zondag 12 juni 2016 0:12

Aan: Raadsgriffie

Onderwerp: Fwd: Tapijn, email versie van eerdere handgeschreven Zienswijze Tapijn, ingediend 14-04-2016

Mijn verzoek is bijgevoegde integrale email versie van mijn Zienswijze Tapijn zo snel mogelijk, doch uiterlijk as maandagmorgen 13.06.2016, door te sturen naar alle leden van de Gemeenteraad en het College van B en W van Maastricht. Dit ivm de raadsronde over het ontwerp bestemmingsplan Tapijn op dinsdag 14.06 as en de raadsvergadering daaromtrent op 28.06 as.

Speciale aandacht vraag ik voor de documenten, die ingevoegd zijn in mijn Zienswijze, met name de documenten mbt de aanwijzing van Tapijn voor de 6e tranche van de Crisis- en Herstelwet (pag 3,4 en 5) inclusief het bijbehorende kaartbeeld (Tapijn incl het Sportterrein), de brief van de UM aan de gemeente mbt onderbouwing aantal parkeerplaatsen (pag 22) en het verslag van de vergadering van de welstandsmonumentencommissie d.d. 9-2-2016 (pag 27 en 28).

Dit omdat in de nu voorliggende Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Tapijn het college van BeW voorbij gaat aan deze documenten en geen antwoord geeft op mijn bezwaren (gebaseerd op deze documenten) mbt de onjuiste motivering om in aanmerking te komen voor de Crisis- en Herstelwet, het ontbreken van een invulling van het opgenomen Sportterrein in het kaartbeeld van de Crisis- en Herstelwet en de fundamentele kritiek van de Welstands/Monumentencommissie (het gemis in het winnend ontwerp van een vakinhoudelijke visie etc) geheel niet noemt en dus ook geen antwoord geeft op deze constatering.

De bovengenoemde Nota van beantwoording roept vele nieuwe vraagtekens op, o.a. de stelling

dat nog niet in detail kan worden aangegeven waar in het plangebied welke functies zullen landen als hoofdargument voor het zeer globale bestemmingsplan. (Zie aanbestedingsdocument en voorliggend uitgewerkt prijswinnend ontwerp)

Waarom nu pas, na de dialoogsessies en de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan en ondanks mijn herhaalde verzoeken, een onderbouwing van de parkeerbehoefte in het bestemmingsplan wordt ingevoegd met een sterk voor discussie vatbare motivering om van 348 parkeerplaatsen naar een door gemeente geaccordeerd getal van 92 parkeerplaatsen te komen,

roept zeer grote vraagtekens op. De mogelijkheid voor een publiek debat hierover is bewust om zeep geholpen en de Raad wordt in een onmogelijke positie gebracht om daarover nu toch een besluit te moeten nemen.

Ik had graag mijn bijdrage geleverd aan de komende stadsronde, teneinde in de volle breedte een fundamenteel debat over de kwaliteit van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Tapijn te genereren, maar ten tijde van de stadsronde ben ik in het buitenland.

Ik spreek de hoop uit dat, anders dan in de dialoogsessies, mijn ingediende Zienswijze, tesamen met de andere Zienswijzen tot een open en vruchtbaar debat leiden.

Mvrg, Huub Smeets

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "Huub Smeets. " <hu.smeets@gmail.com>

Datum: 1 mei 2016 15:39:06 CEST

Aan: post@maastricht.nl

Onderwerp: Doorst.: Tapijn,email versie van eerdere handgeschreven Zienswijze Tapijn,ingediend14-04-2016

Aan de raad,zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Tapijn

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "Huub Smeets. " <hu.smeets@gmail.com>

Datum: 1 mei 2016 15:32:13 CEST

Aan: "Huub Smeets. " <hu.smeets@gmail.com>

Onderwerp: Antw.: Tapijn

"DISCLAIMER gemeente Maastricht"

" De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de persoon of personen aan wie dit bericht is verzonden. Het bericht kan mogelijk vertrouwelijke informatie bevatten. Mocht dit bericht bij vergissing aan u zijn toegezonden, stuurt u het bericht dan s.v.p. retour afzender en verwijdert u het bericht uit uw bestanden. Het is, zonder onze toestemming, niet toegestaan de u toegezonden informatie te publiceren, te bewerken of verder te verspreiden. In het bericht mogelijk naar voren gebrachte informatie en ideeën zijn in de eerste plaats des schrijvers en vormen niet zonder meer de mening van de gemeente Maastricht."

Inleiding

De transformatie van het gebied van de voormalige Tapijnkazerne in Maastricht is een lang gekoesterde wens van bevolking en gemeentebestuur. Het gebied van de kazerne is, tezamen met het aanpalende gebied van het voormalige oefen/sportterrein van de kazerne, strategisch gelegen aan weerszijden van de Prins Bischopsingel als hoofdonthoudingsweg aan de zuidwestkant van de binnenstad en biedt belangrijke kansen ter verbetering van de leefbaarheid en duurzaamheid, werkgelegenheid, cultuur en verkeer en parkeren.

Dit zowel op stadsniveau als voor de aanpalende woonbuurten.

De aankoop van de Tapijn in 2013 als eerste onderdeel van het voormalige NAVO-terrein is een belangrijke stap geweest om tot realisatie te komen, waarbij nadrukkelijk door de gemeente is gesteld dat de gemeente in gesprek blijft met het Rijk over huur of koop van het voormalige oefenterrein als tweede onderdeel van het totale NAVO-terrein.

(Zie inleiding bij het z.g. Visiedocument Transformatie Tapijn)

In deze Zienswijzen wordt als eerste ingegaan op de totale procedure :

- ❖ aankoop en samenwerkingsovereenkomst UM, gemeente Maastricht en provincie Limburg
- ❖ experiment in het kader van de 6e tranche Crisis en Herstelwet
- ❖ visiedocument
- ❖ aanbesteding en winnend ontwerp
- ❖ exploitatieovereenkomst tussen samenwerkende partijen
- ❖ ontwerp bestemmingsplan

Vervolgens worden inhoudelijke en procedurele bezwaren geformuleerd in relatie

tot het ontwerp-bestemmingsplan om te eindigen met conclusies.

Gevolgde procedure

Aankoop en samenwerkingsovereenkomst

Aankoop

Op basis van een raadsvoorstel van 26 maart 2013, is op 21 mei 2013 de gemeenteraad akkoord gegaan met de aankoop van de Tapijnkazerne, met de samenwerkingsovereenkomst en verkoop van de gebouwen inclusief ondergrond aan de universiteit Maastricht en de provincie Limburg en met de opdracht aan het college van b en w om het juridisch kader te ontwikkelen, waarbij bij het planologisch proces een zodanig traject wordt ingericht zodat belanghebbenden zowel in het formele gedeelte (maken van een bestemmingsplan) als in de weg daar naar toe goed worden betrokken.

Belangrijke elementen uit de aankoop van het Rijk zijn:

- ❖ een aankoopssom van 3,8 miljoen euro;
- ❖ een gebruik uitsluitend voor onderwijs- en onderzoeksfuncties en daaraan gerelateerde invullingen en openbaar park;
- ❖ bodemverontreiniging op basis van rapporten bekend, waarbij de ernstige verontreiniging bij het dierenpark niet hoeft te worden gesaneerd bij voortzetting van het huidige gebruik (overige onbedekte bodem).
- ❖ indien binnen een periode van 10 jaar een bij de overdracht onbekende ernstige bodemvervuiling wordt geconstateerd, zijn de kosten van de te nemen maatregelen (onder voorwaarden) voor rekening van de verkoper; het risico van asbest is voor rekening van de koper;
- ❖ indien (een deel van) het verkochte binnen 15 jaar(nb vanaf 2013) een hoogwaardigere bestemming krijgt, is de koper aan de Staat een meerprijs verschuldigd;
- ❖ het beheer en onderhoud van de voetgangerstunnel naar het sportterrein gaan over naar de koper.

Samenwerkingsovereenkomst UM, Provincie en Gemeente Maastricht, annex Koop- en verkoopovereenkomst

Belangrijke elementen uit deze overeenkomst zijn:

- ❖ doorverkoop door de gemeente van de opstallen Tapijn en nog nader te bepalen opstallen voor nieuwbouw aan UM en Provincie ten behoeve van de Eindbestemming en behoud van de onbebouwde gronden door de gemeente voor de inrichting van een openbaar park;
- ❖ in de Eindsituatie, vanaf 2023, worden gronden tbv parkeervoorzieningen overgedragen cq in bruikleen gegeven aan UM;
- ❖ het te realiseren programma (Eindbestemming) in de Eindsituatie is: 18250 m2 BVO onderwijs-en onderzoeksfuncties met daaraan gerelateerde invullingen;
- ❖ 3000 m2 BVO additioneel te realiseren ondergrondse onderwijsvoorzieningen;
- ❖ maximaal 4000 m2 BVO van het totale hierboven genoemde bebouwingsoppervlakte voor studentenhuisvesting;
- ❖ maaiveld parkeren 125 parkeerplaatsen en additioneel een nader te bepalen aantal parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke norm ingeval van bouw van de ondergrondse onderwijsvoorzieningen;
- ❖ additionele bebouwing in de vorm van handhaving van overige bestaande bebouwing wanneer wenselijk geacht door de gemeente voor niet universitaire functies, bovenop de hierboven genoemde 21.250m2 universitaire functies. In dat geval kunnen UM en Provincie deze

bebouwing om niet overdragen aan de Gemeente;

- ❖ de gemeente zal zich maximaal inspannen om te komen tot wijziging van het bestemmingsplan tbv de Eindbestemming;
- ❖ de te betalen koopsom bedraagt 3,8 mln. euro, 50/50 UM en Provincie. Betaling in 2 termijnen(sept 2013/14). Uiterlijk per 2023 verkoopt provincie de 50% weer aan UM;
- ❖ UM en Provincie dragen zorg voor de stedenbouwkundige planontwikkeling van de nieuwbouw;
- ❖ verwijdering asbest is voor rekening en risico UM/ Provincie, gemeente levert nieuwbouwgronden vrij van bodemverontreiniging, waarbij ev extra transport- en afvoerkosten van af te voeren grond voor rekening en risico van UM zijn;
- ❖ het in deze overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie, verplichtingen en bevoegdheid van de Gemeente en de Provincie en de daarin te betrachten objectiviteit en zorgvuldigheid onverlet.
- ❖ publieke partijen kunnen voor tegenstrijdige beslissingen in hun publieke rol nimmer aansprakelijk gesteld worden.

Experiment in kader 6e tranche Crisis- en Herstelwet

De gemeente is op haar verzoek opgenomen in de 6e tranche Crisis-en herstelwet (Chw) in het kader van een Platform 31- experiment Flexibele Bestemmingsplannen.

Daarbij kunnen de raden van de betrokken gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen besluiten tot afwijking van een aantal artikelen uit de Wet en het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Als voorbeeld kan in afwijking van art 3.1,tweede lid van de wet ruimtelijke ordening de looptijd van het bestemmingsplan van 10 naar 20 jaar worden gebracht, hetgeen bij Tapijn ook gebeurd is. De Chw geeft over de langere looptijd van 20 jaar de volgende toelichting:

"Denkbeeldig is dat de ontwikkeling van het gebied niet binnen 10 jaar is afgerond. Splitsing van het plan in fasen, met bijvoorbeeld twee achtereenvolgende bestemmingsplannen, is geen alternatief, omdat op die wijze bovenplanse voorzieningen zoals bijvoorbeeld infrastructuur, groen en duurzame energie niet ten laste van de hele ontwikkeling kunnen worden gebracht. Bij een looptijd van twintig jaar kan de totale ontwikkeling wel in samenhang worden onderbouwd, kan de financiering op een evenwichtige(r) wijze plaatsvinden en is de economische uitvoerbaarheid aantoonbaar."

In het vast te stellen bestemmingsplan moet worden aangegeven van welke artikelen met het plan wordt afgeweken.

Het plan geeft de juridische vertaling van de stip aan de horizon en geeft aan wat niet mag, ipv gebruikelijk wat wel mag en speelt daarmee in op de onzekerheid van de toekomstige functies.

Mede met het oog op de rechtszekerheid van omwonenden en (andere) belanghebbenden dienen de kaders in het flexibele bestemmingsplan voldoende helder te zijn.

De gemeenten die aan het experiment deelnemen willen het gebruik van de ruimte reguleren volgens het beginsel "alles mag, tenzij" en het experiment moet aantonen dat flexibiliteit leidt tot meer transparantie en minder regels, tijd en kosten. Aldus de toelichting in de Chw.

De Raad van State heeft tijdens de (lange) tot standkomingsduur van de Chw o.a. de vraag gesteld of de nieuwe wetgeving de meest geschikte oplossing voor de gestelde problemen is en aandacht gevraagd voor het onderbelicht blijven van belangrijke aspecten als de rechtspositie van de individuele burger, de rechtszekerheid en de rechtsongelijkheid.

Op 26 juni 2013 is door het Rijk besloten tot de 6e tranche Chw met daarin opgenomen de volgende passages over Tapijn als een van de zes flexibele bestemmingsplannen:

"d) Maastricht: Voormalig NAVO- terrein op zoek naar een nieuwe bestemming"

"De gemeente Maastricht heeft met de universiteit van Maastricht afgesproken dat laatstgenoemde de gebouwen op het Tapijnterrein in een periode van 10 à 15 jaar fasegewijs zal opkopen. Mede vanwege de bezuinigingen op onderwijs is de universiteit momenteel niet in staat om de gebouwen in een keer aan te kopen. Een en ander betekent dat de gemeente in genoemde periode eigenaar zal zijn van in ieder geval een deel van de gebouwen. Om de met dit eigendom gepaard gaande kosten terug te verdienen, wil de gemeente in deze gebouwen graag een aantal tijdelijke functies onderbrengen. De vraag is welke functies er in de gebouwen kunnen worden gevestigd en hoe de tijdelijkheid hiervan kan worden gewaarborgd. Het voorkomen van planschade is in deze een belangrijk aandachtspunt."

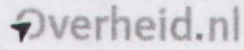
Als aandachtspunten per experiment werden daarnaast in de 6e tranche Chw voor Maastricht de volgende aandachtspunten geformuleerd:

- "- Kan tijdelijkheid een motor zijn voor de verdere invulling van het Tapijnterrein?*
- Kan de rechtszekerheid voor omwonenden ook worden geborgd zonder dichtgetimmerd bestemmingsplan?"*

Als omgrenzing van het plangebied behorende bij de 6e tranche Chw werd in een kaart het hele voormalige NAVO- terrein opgenomen, inclusief het sportterrein.

zie kaart
pagina 5

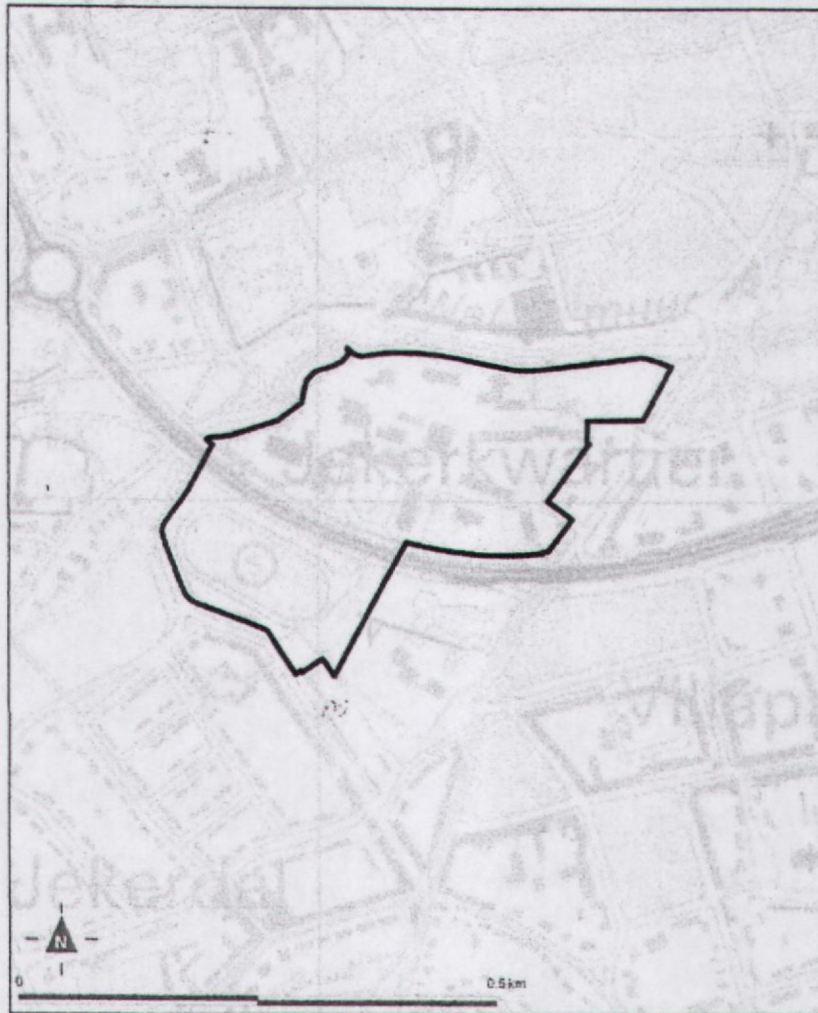
De wegwijzer naar informatie en diensten van alle overheden



Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet
Geldig van 09-09-2015 t/m heden

bijlage 31

Bijlage 31. bij Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet



Kaart Maastricht, Voormalig NAVO-terrein

Visie Transformatie Tapijnkazerne 2014-2023

"Tapijn als open leerlandschap"

Deze door de gemeenteraad vastgestelde visie geeft de ontwikkeling en het ontwikkelingsproces weer voor een periode van 10 jaar: 2014-2023. In 2023 moeten de definitieve bestemmingen zijn gerealiseerd.

Een aantal citaten uit het ruim 50 pagina's tellende document:

- ❖ *"Het oefenterrein behorende bij de Tapijnkazerne ten zuiden van de prins Bisschopsingel is geen onderdeel van de transactie en is nog in eigendom van het Rijk.
Er is over dit terrein wel gesproken bij de onderhandelingen over de Tapijnkazerne, maar de boek- en verwachtingswaarde van het terrein was vooralsnog te hoog voor de gemeente om tot aankoop over te gaan.
De gemeente blijft wel in gesprek met het Rijk over eventuele huur of koop van voormalig oefenterrein."*
- ❖ *"In het raadsvoorstel tot aankoop zijn de inhoudelijke kaders geformuleerd voor de gebiedsontwikkeling.
De kaders zijn deels een uitwerking van het beleid, zoals dat in de Structuurvisie Maastricht 2030 is vastgelegd."*
- ❖ *"Bij het planologisch proces wordt een zodanig traject ingericht, zodat belanghebbenden, zowel in het formele gedeelte (maken van het bestemmingsplan), als in de weg daar naar toe goed worden betrokken."*
- ❖ *"In deze visie is geen ontwerp opgenomen. Wel is geprobeerd om voor alle gewenste en verwachte ontwikkelingen de stap op de horizon en heldere uitgangspunten te formuleren."*
- ❖ *"De rol en inbreng van kunst- en cultuurvoorzieningen, bij de ambitie van Maastricht om een cultuurstad te zijn, is evident."*
- ❖ *"Uit onderzoek blijkt dat er op diverse spots hoofdzakelijk in de bovenste laag (tot 1m onder maaiveld) sterk verhoogde gehalten aan zink, en in mindere mate koper, lood en PAK's zijn geconstateerd.
Sanering van deze spots is vanuit milieu hygiënische redenen niet noodzakelijk."*
- ❖ *Uitgangspunten programmatisch:
Tekst volstrekt gelijk aan de uitgangspunten uit de privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst UM, Provincie en Gemeente Maastricht.*

zie hiervoor
pagina 2

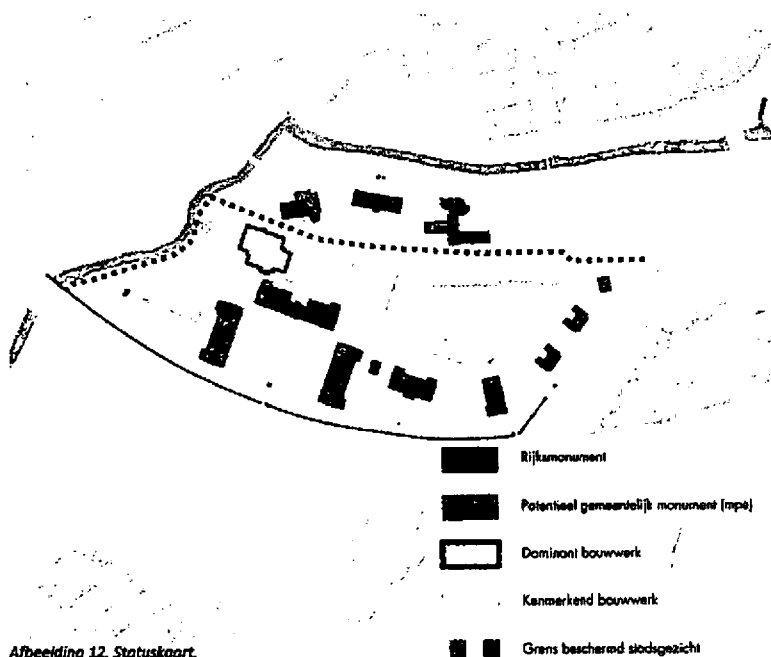
- ❖ "De verwachting is dat de gebouwen gevuld met onderwijs- en onderzoeksfuncties een parkeerbehoefte kennen van 125 plaatsen. (volgens de gemeentelijke parkeernorm). Conform de afspraken bij de aankoop mogen deze parkeerplaatsen op maaiveld worden gerealiseerd."
- ❖ "In 2013 is onderzoek gedaan naar een mogelijke ondergrondse parkeergarage in het gebied. Dit proces heeft aangetoond dat er op korte termijn geen noodzaak is voor een ondergrondse parkeervoorziening in het gebied en dat er onvoldoende draagvlak is bij de betrokken partijen. Bovendien zou de aanleg hiervan de herontwikkeling van de Tapijnkazerne belemmeren. In deze visie wordt de inpassing van een parkeergarage dan ook niet meegenomen."
- ❖ "Monumentale status gebouwen Tapijnkazerne"

Zie bijgaande tekst en statuskaart uit Visiedocument

Monumentale status gebouwen Tapijnkazerne

Het terrein van de Tapijnkazerne is deels gelegen in het beschermd stadsgezicht. Daarnaast zijn de villa's aan de Sint Hubertuslaan, het hoofdwachgebouw en het Dibbetsmonument rijksmonument. Er zal een aantal gebouwen en elementen als gemeentelijk monument worden aangewezen in het bestemmingsplan via het Maastrichts Planologisch Erfgoed. De totstandkoming van deze status is een afweging tussen de monumentale waardering en de gebruikswaarde die de gebouwen hebben in een mogelijke herontwikkeling van het gebied. De afweging tot sloop van de bunker heeft vanwege de beperkte gebruiksmogelijkheden in deze context reeds plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat de bunker niet als gemeentelijk monument wordt aangewezen. Op onderstaande kaart is aangegeven welke gebouwen wel als gemeentelijke monument zullen worden aangewezen in het bestemmingsplan.

Voor de overige gebouwen die wel monumentale waarde hebben geldt dat deze niet op voorhand als monument worden aangewezen. Indien na afronding van de planontwikkeling blijkt dat deze gebouwen ondanks de beperkte gebruiksmogelijkheden toch behouden kunnen worden, dan kunnen ze alsnog aangewezen worden als gemeentelijk monument.



Afbeelding 12. Statuskaart

- ❖ "Er wordt bezien of, en zo ja op welke wijze en in welke mate, gebruik gemaakt kan worden van de status van de Crisis- en herstelwet die - op verzoek van de gemeente - door het rijk op de Tapijnkazerne is gelegd."

Aanbesteding van ontwerp en uitwerking Tapijn

(juni 2015)

Citaat uit de advertentietekst:

- ❖ "Deze aanbesteding vindt plaats conform de niet-openbare procedure volgens de Aanbestedingswet. De reden voor het kiezen van deze procedure is het grote aantal potentiële gegadigden."

Zie verder gedeelte uit het gepubliceerde aanbestedings-tekst

Gebouwbeschrijving

Na herontwikkeling zal de bestaande bouw (9.090 BVO), aangevuld met nieuwbouw (7.192 BVO) plaats moeten bieden. Het casco van de gebouwen zal multifunctioneel bruikbaar moeten zijn voor zeker onderstaand programma :

- Learningspaces 3.000 m² FNO (750 studieplekken).
- Horeca 1.200 m² FNO (400 zitplaatsen).
- Collegezaal 550 m² FNO (350 zitplaatsen).
- kantoren en onderwijsruimten (PGO) 4650 m² FNO
- Collegezaal 225 m² FNO (150 zitplaatsen).

Parkbeschrijving

Na herontwikkeling zal het gehele gebied van de Tapijnkazerne moeten functioneren (eigendom/beheer door GM) als openbaar park, waarin de gebouwen geïntegreerd zijn. De overgang van park naar gebouwen en vice versa dient uitnodigend te zijn, zodat uitwisseling en interactie plaatsvindt tussen de stad en de Universiteit. In het parkontwerp moeten de volgende elementen een plek krijgen:

- Groene vloer met bomen
- Wandelpaden
- Fietsverbinding door het gebied die aansluit op het fietsnetwerk van de stad en waarmee binnen Tapijn de functies goed worden ontsloten
- Fietsenstallingen (750 fietsen)
- Ontsluitingsroute voor Auto's en Autoparkerplaatsen (125 stuks)
- Bereikbaarheid van alle gebouwen voor laden en lossen, hulpdiensten en minder valden
- Doorontwikkeling huidige dierenpark, in combinatie met moestuin, natuurspeelplaats

Doorlooptijd

De globale doorlooptijd van de verdere planuitwerking ziet er als volgt uit (hieraan kunnen geen rechten worden ontleend):

Publicatie Selectieleidraad	juni 2015
Keuze schetsontwerp	december 2015
Goedgekeurd bestemmingsplan	juni 2016
Voorlopig casco ontwerp gereed	april 2016
Voorlopig ontwerp park gereed	april 2016
Definitief casco ontwerp gereed	september 2016
Definitief ontwerp park gereed	september 2016
Welstand goedkeuring	november 2016
Bestekstukken casco + inbouwpakket blok B gereed	april 2017
Bestekstukken casco blok A gereed	april 2017
Aanbesteding	juli 2017
Start Uitvoering casco blok B	september 2017
Start Inbouwpakketten blok B	april 2018
Oplevering blok B	september 2018
Start Uitvoering casco blok A	september 2019
Start Inbouwpakketten blok A	april 2020
Oplevering blok A	september 2020

Winnend ontwerp februari 2016



Uit: Exploitatieovereenkomst UM, Provincie en Gemeente dd 18.02.2016.

Bijlage: Berekening Parkeernorm

Tapijn parkeren	Basis		Alternatief		Norm	Bereikheid	Vraag	Dubbelgetal 20% is nieuw	
	Aantal	Omvang	Aantal	Omvang				20%	20%
Locatie A									
Horeca	1000 m2 bvo					5 100 m2 bvo	50,0	5,0	5,0
Multifunctionele studieplekken/ kantoor	212 m2 bvo		25 studenten			9,7 100 studenten	2,8		
Multifunctionele studieplekken/ kantoor	182 m2 bvo		25 studenten			9,7 100 studenten	2,8		
Multifunctionele studieplekken/ kantoor	5586 m2 bvo		750 studenten			9,7 100 studenten	72,8	72,8	
Collegezaal - 350 pers	647 m2 bvo		350 studenten			9,7 100 studenten	34,0	34,0	
Locatie B									
Multifunctionele studieplekken/ kantoor	2116		225 studenten			9,7 100 studenten	27,7		
Multifunctionele studieplekken/ kantoor	2604		376 studenten			9,7 100 studenten	36,5		
Multifunctionele studieplekken/ kantoor	2116		225 studenten			9,7 100 studenten	27,7		
Multifunctionele studieplekken/ kantoor	639 m2 bvo		88 studenten			9,7 100 studenten	5,4		
Collegezaal 1 - 150 pers	220 m2 bvo		150 studenten			9,7 100 studenten	14,6	14,6	
Collegezaal 2 - 150 pers	220 m2 bvo		150 studenten			9,7 100 studenten	14,6	14,6	
20% nieuwe Studenten hotel A+B (250)			1400 studenten			9,7 100 studenten			27,2
20% reeds bestaande studenten hotel A+B (1120)			1400 studenten			9,7 100 studenten			55,5
Locatie C									
Onderwijssteunverleners	252 personen		252 studenten			9,7 100 studenten	24,4	0,0	0,0
Bestaande bestelrijen	656 m2					1,9 100 m2 bvo	0,8	0,8	0,0
Kantoor	161 m2					1,2 100 m2 bvo	2,2	2,2	0,0
Kantoor	10 personen					0 -	0,0	0,0	0,0
Collegezaal 2	350 m2 bvo					0 bezetting	18,0	18,0	18,0
ruimte voor 15-30 studenten	3 lokalen					0 bezetting	5,8	0,0	0,0
burgervakanties met individuele studieplekken	60 personen		60 studenten			9,7 -	5,8	0,0	0,0
TOTAAL							348	192	116

Opmeldingen

- er wordt veel combi-gebruik verwacht tussen Tapijn en omgeving Tongersesteat, dit betekent dat veel mensen parkeren in omgeving Tongersesteat en hier ruimte kopen
- universiteit heeft geen parkeerplaatsen voor studenten, dit kan onder voorwaarde dat er voldoende fietsaanstellingen worden geplaatst
- eerder norm voor hotel centrum gehanteerd, nu gewoon centrum op bezoek universiteit.
- Dubbelgebruik studenten zijn niet op alle plekken tegelijkertijd, dus gedeelte vrij weg. In piekbezetting zijn er 1.400 studenten in locatie A en B
- UM zegt 20% is nieuwe studenten, rest is verduuring vanuit elders. Verduuring wordt wel voor personeel gefaciliteerd

Conclusie:

- Akkoord met 125 parkeerplaatsen (116 met marge +/- 10%)

Uit de exploitatieovereenkomst



- 411 11/
- D. UM vergoedt de gemeente op eerste schriftelijke aanzegging de kosten van grondexploitatie als in artikel 7 bedoeld.
- E. De aanleg van parkeervoorzieningen in deelgebied I (125 parkeerplaatsen + PM voor additionele onderwijsvoorzieningen) vindt plaats voor rekening en risico van UBA. Ter uitvoering van artikel 3 van de samenwerkingsovereenkomst zal de gemeente aan UM daartoe benodigde grond overdragen. UM en de gemeente kunnen in gezamenlijk overleg besluiten met inachtneming van financiële, fiscale of beheersmotieven in afwijking van de samenwerkingsovereenkomst, de overdracht niet in eigendom maar in bijvoorbeeld erfpacht of langjarige verhuur te laten plaatsvinden.
- F. UM draagt zorg voor naleving van de voorwaarden die in het kader van Maastricht bereikbaar door de gemeente gesteld zijn om de norm te kunnen stellen op 125 parkeerplaatsen.
Het betreft de volgende voorwaarden:
- * Er worden geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd op terreinen die gebruikt worden door UM buiten Randwyck
 - * UM spent zich actief in om problemen in wijken door verkeersgedrag studenten en docenten op te lossen, zowel op eigen initiatief, als na daarop door de gemeente gestondeerd te zijn;
 - * UM voert voor het exploitatiegebied Tapijnkazerna een peesjes systeem in voor het personeel, dat controleerbaar is op het daadwerkelijke aantal uitgiftes.
 - * UM regelt op adequate wijze het bezoekersparkeren en legt een voorstel ter beoordeling voor aan de gemeente.
- Indien deze voorwaarden door UM niet worden nagekomen heeft de gemeente het recht het aantal benodigde parkeerplaatsen conform reguliere normen te berekenen en het tekort aan parkeerplaatsen te realiseren conform artikel 5C van deze overeenkomst.

Artikel 6 - Verplichtingen gemeente

- A. De gemeente geeft opdracht voor het opstellen van een bestemmingsplan voor het plan als bedoeld in artikel 2, en spent zich ervoor in het ertoe te leiden dat in juni 2018 het bestemmingsplan Tapijn deelgebied 1 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd ter behandeling en vaststelling. Voor deze gemeentelijke verplichting is UM exploitatiekosten verzekerd zoals bedoeld in artikel 7A.
- B. De gemeente realiseert ter uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst voor eigen rekening en risico een openbaar park, voet- en fietspaden en toeristen tot gebouwen, straatverlichting en andere infrastructurele voorzieningen binnen en buiten het exploitatiegebied. De gemeente heeft voor de kosten van de in de voorgaande zin bedoelde voorzieningen van UM compensatie in natura ontvangen (te weten site grond, met uitzondering van de opstellen inclusief een strook van twee meter rondom elk gebouw). Het referentiekader voor de kwaliteit van de te realiseren openbare voorzieningen is opgenomen in het handboek openbare ruimte van de gemeente Maastricht.
- C. De gemeente geeft uitvoering aan artikel 3.8 van de Samenwerkingsovereenkomst tenzij partijen in gezamenlijk overleg besluiten dat gezien het hiervoor gestelde in artikel 4E, de voor parkeren benodigde gronden op andere wijze door de gemeente aan UM langjarig ter beschikking gesteld zullen worden.

Project Tapijnkazerna
versie 18-02-2018

Bled 6

Uit de exploitatieovereenkomst



Bijlage 2 Grondexploitatiekostenplan 11-02-2016

Ontwerpregeling plankosten exploitatieplan 2016				Resultaat		
Datum	11-02-2016	Compleetheit	102%			
Gemeente	0					
Projectnaam	0					
Projectnummer	0					
Datum prijzoff	1-1-2016					
Loopijd project in jaren	8					
Productiviteit	aan	euro's	euro's in %	Kosten Gemeen te betalen op UM	Kosten UM	Kosten Gemeente*
Vereniging						
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	100	€ 11.300	1%			
1.2 Taxatie en aankoop onroerende za	100	€ 11.300	1%			€ 11.300
1.3 Ontcijnen van onroerende zaken	-	€ -	0%			
1.4 Toesparen Wet voorkeursrecht ome	-	€ -	0%			
Stedenbouw						
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%			
2.2 Pijpweg	-	€ -	0%			
2.3 Masterplan	-	€ -	0%			
2.4 Beekflowplanplan	46	€ 5.147	0%			€ 5.147
2.6 Stedenbouwkundig plan	240	€ 27.777	2%	€ 28.329	€ 1.468	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	91	€ 10.294	1%			€ 10.294
Ruimtelijke Ordening						
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsp	720	€ 81.996	7%			
3.2 Opstellen en procedure wijziging	720	€ 81.996	7%	€ 40.948	€ 32.568	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	-	€ -	0%			
Civiele en cultuur techniek						
4.1 Planontwikkeling	1.320	€ 540.899	47%			
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	1.300	€ 149.679	13%			€ 149.679
						€ 598.777
Landmeten/vastgoedinformatie						
5.1 Kantoorverhuur	197	€ 17.318	2%			
				€ 1.068	€ 10.257	
Communicatie						
6.1 Omgevingsmanagement	442	€ 43.328	4%			
				€ 1.000	€ 42.328	
Grondslag						
7.1 Grondslagcontracten	120	€ 13.960	1%			
				€ 7.232	€ 6.728	
Management						
8.1 Projectmanagement	2.754	€ 305.346	27%			
8.2 Projectmanagementsubsistentie	1.574	€ 201.465	17%	€ 3.072	€ -	€ 198.393
	1.180	€ 103.681	9%	€ -	€ -	€ 103.681
Plan-economische						
9.1 Plan-economische	787	€ 88.889	8%			
	787	€ 88.828	8%	€ 2.890	€ 85.938	
Totaal	6.835	€ 1.191.844	100%	€ 89.989	€ 185.985	€ 578.671

↑
exploitatieplan

Let op: de onderzoekskosten en -kosten moeten hier nog bij opgeteld worden

gemeentelijk kostenverhaal
 * deze kosten kunnen niet verhaald worden omdat de betrekking hebben op de aarde van een bestemmingsplanvoorstelling (best plan)

Project Tapijnkazerne
 versie 16-02-2016

Blaad 10
 N³

Passages uit het ontwerp bestemmingsplan Tapijn (1/4)

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Tapijn is opgesteld om de voorgenomen transformatie van de locatie van de voormalige Tapjinkazerne te voorzien van een passend planologisch-juridisch instrument. In dit bestemmingsplan heeft een vertaling plaatsgevonden van de afspraken uit enerzijds de privaatrechtelijke overeenkomsten tussen gemeente, Universiteit Maastricht en de Provincie Limburg en anderzijds de Visie Transformatie Tapjinkazerne 2014 – 2023 'Tapijn als open leerlandschap'. Het bestemmingsplan is de publiekrechtelijke vertaling van de gezamenlijke visie.

Op grond van de 6^e franche van de Crisis- en herstelwet zou afgeweken kunnen worden van de RO-standaarden en het leggen van bestemmingen. Vanwege de relatie met alle vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Maastricht en de wens tot digitale ontsluiting via het landelijke platform www.ruimtelijkeplannen.nl is ervoor gekozen zoveel mogelijk aan te sluiten op de standaarden van de gemeente Maastricht.

6.2 Opzet van de regels

De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit een enkelbestemming, te weten Gemengd en een dubbelbestemming te weten Waarde – Maastrichts Erfgoed. Hieronder volgt een korte toelichting op de opbouw van de regels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 en 4)

Artikel 3: enkelbestemming Onderwijs, onderzoek en Park

De transformatie van de locatie is verwoord in het document Visie Transformatie Tapjinkazerne 2014 – 2023 'Tapijn als open leerlandschap'. Er bestaat wel een richting waarin de transformatie dient plaats te vinden, maar het uiteindelijke eindbeeld is niet vastomlijnd beschreven. Gelet hierop is er voor gekozen alle gewenste functies op te nemen in een totaalbestemming Gemengd. Binnen die bestemming is geen nadere verbijzondering aangebracht naar deelgebieden of zones, om een zo groot mogelijke flexibiliteit te kunnen benutten. Op deze wijze lijkt recht gedaan aan het feit dat er geen vastomlijnd eindbeeld bestaat.

De gewenste flexibiliteit heeft niet alleen betrekking op functies en gebruik, maar ook op de transformatie van de bebouwing. Om zowel recht te doen aan de bestaande waarden van het gebied en de bebouwing, als aan de gewenste transformatie van de bebouwing, is er voor gekozen om de beoogde nieuwbouw en uitbreiding niet direct mogelijk te maken maar via de afwijkingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders, de zogenaamde binnenplanse afwijking. De belangrijkste beleidsoverwegingen uit de Visie zijn hiertoe in de regels vertaald in toetsingscriteria voor deze afwijkingbevoegdheid.

Op deze wijze is voor alle betrokken partijen duidelijk het afwegingskader vastgelegd in het juridische deel van het bestemmingsplan, namelijk de regels. Tegelijkertijd biedt dit instrument de mogelijkheid tot een nadere kwalitatieve afweging zodra de nieuwbouw- o.q. uitbreidingsplannen concreet worden gemaakt. Met andere woorden flexibiliteit naar alle betrokken partijen.

Passages uit het ontwerp bestemmingsplan Tapijn (2/4)

1.2 Crisis- en herstelwet

De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening zijn bepalend voor de instrumenten van de ruimtelijke ordening in Nederland. In de praktijk is onderkend dat deze regelingen, of de toepassing daarvan, beperkingen kunnen opleveren voor ruimtelijke ontwikkelingen. In dat kader is de Crisis- en herstelwet (Chw) in 2010 van kracht geworden. De Chw is een reactie op de financiële en economische crisis van 2008. De wet geeft mogelijkheden om de procedures van ruimtelijke planontwikkeling en bouw versneld te doorlopen.

De locatie Tapijnkezerve is opgenomen in de zeede tranche van de Chw. De gemeente Maastricht heeft dit project hiervoor ingediend bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De reden hiervoor was, dat voorzien werd dat het bestaande wettelijke regime van de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening beperkingen zou opleggen aan de ontwikkelingsstrategie voor deze locatie. Doelstelling van de zeede tranche van de Chw is om meer mogelijkheden te bieden voor experimentele en flexibele bestemmingsplannen.

De opname van deze locatie in de zeede tranche van de Chw heeft onder andere tot gevolg dat de looptijd van het bestemmingsplan een looptijd heeft van 20 jaar in plaats van de reguliere looptijd van 10 jaar. Deze bepaling is van toepassing op grond van artikel 7a lid 3 van het besluit van 26 juni 2013 tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (zeede tranche).

Artikel 7a lid 1 van datzelfde besluit geeft aan dat de raad bij vaststelling van het bestemmingsplan kan bepalen dat wordt afgeweken van specifieke bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening dan wel het Besluit ruimtelijke ordening. Met toepassing van het besluit van 26 juni 2013 tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (zeede tranche) is dit bestemmingsplan opgesteld, teneinde te komen tot de gewenste ontwikkeling van de locatie van de voormalige Tapijnkezerve.

Structuur van het bestemmingsplan

De toegekende vrijheden van de zeede tranche van de Crisis- en herstelwet zijn in dit bestemmingsplan vertaald, in combinatie met onderdelen uit het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Uit een oogpunt van uniformiteit met bestaande bestemmingsplannen van de gemeente Maastricht is er voor gekozen niet een totaal afwijkend plan voor deze locatie op te stellen, dat neemt niet weg dat er wel inhoudelijke verschillen zijn.

Een van de belangrijkste verschillen is dat in artikel 3 van het plan, de bestemming Onderwijs, Onderzoek en Park, een onderdeel toegevoegd, dat in andere plannen niet voorkomt. Het betreft het lid. Hierin zijn beleidsregels geformuleerd, als toelatingscriterium voor de afwijkingbevoegdheid voor het college. Door dit expliciet in de regels op te nemen, is voor alle partijen juridisch vastgelegd wat het toelatingskader is voor de ontbrekingsgevallen. Als dit beleid alleen in de toelichting van het plan zou zijn opgenomen, ontstaat er feitelijk geen directe juridische binding. Op deze wijze is in de regels vastgelegd waaraan het college dient te toetsen bij toepassing van de afwijkingbevoegdheid.

Het plan bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding. Zowel bij de toelichting als bij de regels zijn bijlagen opgenomen. Bij de toelichting als nadere onderbouwing, toelichting, bij de regels als juridisch onderdeel van de regels.

1.3 Grens van het plangebied

Het gebied van het bestemmingsplan Tapijn valt samen met het grondgebied van de voormalige Tapijnkezerve. Aan de noord- en westkant wordt het begrensd door de Jeker en aan de zuidkant door de Prins-Bischofsweg. De oostzijde wordt begrensd door de Sint Hubertuslaan en de straat Henri Hermanapark. De woningen aan de westzijde van de Sint Hubertuslaan vallen buiten dit plangebied. De begrenzing van het plangebied is op de onderstaande figuur weergegeven:

Passages uit het ontwerp bestemmingsplan Tapijn (3/4)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Onderwijs, Onderzoek, Park

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Onderwijs, Onderzoek, Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijsvoorzieningen;
- b. onderzoeksvoorzieningen,

alsmede voor aan onderwijs- en onderzoeksvoorzieningen gerelateerde

- c. bedrijvigheid;
- d. cultuur en ontspanning;
- e. dienstverlening;
- f. detailhandel;
- g. horeca;

alsmede voor

- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. voorzieningen voor verkeer en verblijf,

alsmede voor

- l. parkeervoorzieningen ten behoeve van de bovenvermelde functies en
- m. additionele voorzieningen.

3.2 Beleidsregels

Passages uit het ontwerp bestemmingsplan Tapijn (4/4)

3.2. Beleid ten aanzien van gebruik

- a. De in lid 3.1 onder c t/m g opgesomde functies zijn alleen toegestaan indien zij ondergeschikt zijn aan en dienen ter ondersteuning van onderwijs- en onderzoekvoorzieningen. Deze ondergeschiktheid is niet alleen van functionele aard, maar weerspiegelt zich ook in ruimtelijk opzicht.
- b. Aanvullend aan het bepaalde in 3.2 onder a geldt het volgende:
- De in lid 3.1 onder c bedoelde bedrijvigheid is kennisinstituut van aard, heeft een duidelijke, aantoonbare relatie met de onderwijs- en onderzoeksfunctie en is opgenomen in de als bijlage 3 van deze regels deel uitmakende staat van bedrijfsactiviteiten.
 - Het bruto vloeroppervlak van de in lid 3.1 onder e en f bedoelde functies dienstverlening en detailhandel bedraagt niet meer dan 250 m² per vestiging. Het bruto vloeroppervlak ten behoeve van beide functies in totaal bedraagt ten hoogste 500 m².
 - De in lid 3.1 onder g bedoelde functie betreft horeca in de horecacategorieën 1, 2 en/of 3, alsmede een terras. Terrassen ten behoeve van de horecafunctie zijn toegestaan. Het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de horecafunctie in het plangebied, een terras uitgezonderd, mag niet meer bedragen dan 500 m².

Beleid ten aanzien van bouwen

- c. In het algemeen, en ten behoeve van de toepassing van de onder 3.4 opgenomen afwijkingbevoegdheden van burgemeester en wethouders gelden de volgende beleidsregels:
- Het plangebied wordt gekarakteriseerd door een aantal separate voormalige kazernegebouwen in het park. Een deel van deze gebouwen heeft de status van rijksmonument c.q. gemeentelijk monument en dient behouden te blijven. Op de verbeelding is door middel van de aanduiding "te handhaven gebouwen" aangegeven welke gebouwen behouden dienen te blijven. De niet als zodanig aangegeven gebouwen mogen worden afgebroken. Nieuwbouw is onder in lid 3.3 onder b en c nader uitgewerkt voorwaarden toegestaan.
 - De bebouwingsstructuur is open van karakter. Verbindingen tussen de gebouwen, welke vanuit het gebruik wenselijk zijn, mogen geen afbreuk doen aan de paviljoen opzet van de oorspronkelijke Tapijnkazern, die wordt gekarakteriseerd door openheid. De ruimte direct rondom de gebouwen zal op een verzelfstandigende manier aanstullen op het park en wordt zorgvuldig vormgegeven.
 - Nieuwbouw wordt bij voorkeur geconcentreerd rondom de te handhaven gebouwen en dient zoveel als mogelijk aan te sluiten bij de paviljoenopzet. Hierbij heeft het de voorkeur om het bebouwd oppervlak zoveel mogelijk te beperken. Het volume van de te slopen gebouwen in het gebied mag worden herbouwd in nieuwbouw, waarbij het totale bruto vloeroppervlak van de gebouwen niet meer dan 21.250 m² mag bedragen.

3.3 Bouwregels

- De op de verbeelding als "te handhaven gebouw" aangeduide gebouwen blijven behouden.
- Nieuwbouw van bovengrondse gebouwen is alleen toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, met een maximale goetshoogte van 15 meter en een maximale bouwhoogte van 20 meter, en met dien verstande dat het totale bruto vloeroppervlak van de gebouwen binnen het plangebied niet meer dan 21.250 m² mag bedragen. Nieuwbouw van bovengrondse gebouwen buiten de bouwvlakken is alleen mogelijk na afwijking zoals omschreven in lid 3.4.
- Nieuwbouw van ondergrondse gebouwen is alleen toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken "ondergrondse bouwen", met een maximale bouwdiepte van 5 meter, en met dien verstande dat het totale bruto vloeroppervlak van de gebouwen binnen het plangebied niet meer dan 21.250 m² mag bedragen. Nieuwbouw van ondergrondse gebouwen buiten de bouwvlakken "ondergrondse bouwen" is alleen mogelijk na afwijking zoals omschreven in lid 3.4.
- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheltingen mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat deze alleen zijn toegestaan aan de Prins Bisschopsingel en aan de St. Hubertuslaan c.q. aan de perceelsgrens met de aan de St. Hubertuslaan gelegen gebouwen, alsmede ter afgrenzing van het dierenpark. Alle overige erf- en terreinafscheltingen mogen maximaal 1 meter hoog zijn en geen afbreuk doen aan het openbare karakter van het plangebied.
- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, met uitzondering van erf- en terreinafscheltingen, niet meer bedragen dan 4 meter, uitgezonderd voorzieningen voor de openbare verlichting alsmede vlaggenmasten, welke een hoogte van 10 meter mogen hebben.
- Gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen een bouwhoogte van maximaal 3 meter hebben en een oppervlakte van maximaal 15 m² per gebouw.

Zienswijzen / Bezwaren

In meerdere opzichten is het gebied van de Tapijnkazerne een strategisch gelegen terrein op de rand van de binnenstad van Maastricht, direct aan de Prins Bisschopsingel als hoofdonsluitingsweg, met aanpalend aan de andere zijde van de singel het voormalige sportterrein, behorend bij de kazerne.

Geheel in de Maastrichtse traditie is het van belang de kansen te benutten die de Tapijnkazerne en de spotterreinen bieden voor de stad.

Tot voor kort een enclave met een rijke historie, ontstond door de succesrijke verwerving van het terrein van de Tapijnkazerne de mogelijkheid om een positieve transformatie te realiseren met aantoonbare, permanente verbeteringen voor de stad.

Dat zelfde geldt op een ander schaalniveau voor de omringende woonbuurten, die in zichzelf als buurt beperkte structurele mogelijkheden hebben om de leefbaarheid in brede zin te verbeteren en verkeers- en parkeeroverlast terug te dringen.

Als bewoner van de binnenstad sinds 1975 en van het Jekerkwartier sinds 1991, moet ik een sterk gegroeide overlast constateren van met name het verkeer en parkeren.

Veel te veel dubbel parkeren in enge straten met veel parkeren uit andere wijken (vergunningstelsel), studenten parkeren, horeca parkeren, bezoekersparkeren voor het kernwinkelgebied.

Het onderwijs is een belangrijke factor in het monumentale Jekerkwartier en een van de "unique selling points" voor de Universiteit Maastricht, die in de binnenstad aan 10.000 studenten les geeft en circa 2000 medewerkers heeft die onderwijs en onderzoek doen.

Het gaat gelukkig goed met de UM, die bijvoorbeeld in het studiejaar 2013/2014

gegevens
jaarverslag UM)

15.671 studenten had en in 2014/2015 groeide naar 16.121 studenten, een plus van 450.

Circa 50% van de studenten komt uit het buitenland. Een verdere groei is te verwachten de komende jaren naar uiteindelijk 20.000 studenten.

Een zelfde positieve groei zien wij in Maastricht als toeristenstad met recent voor de eerste keer meer dan 1 miljoen overnachtingen en in ieder geval het streven om nog meer evenwicht te brengen in de verhouding meerdaags bezoek en dag bezoek. Een verdere uitgroei van de culturele infrastructuur op nationaal en internationaal niveau zou zeker bijdragen aan dat kwalitatieve evenwicht.

Belangrijk is zeker ook de op handen zijnde opening van de A2 tunnel, met een betere doorstroming van het doorgaande verkeer en een betere bereikbaarheid van Maastricht zelf.

Ik noem deze factoren, en er zijn er meer, om aan te geven dat groei ook geaccommodeerd moet worden en dat kansen daartoe benut moeten worden, zeker ook op de Tapijnlocatie. Behalve het accommoderen van de UM en de filosofie van het open leerlandschap, zie ik grote kansen voor het realiseren van een autoluwe binnenstad met een stedelijke parkeerconcentratie aan de singel, een aantrekkelijke mengfunctie op Tapijn met ook stedelijke cultuurfuncties, een verbeterd leefklimaat in de woonwijken en een qua architectuur/stedenbouw en landschap aantrekkelijkere Tapijnlocatie.

Maar!

Behalve het open leerlandschap worden deze kansen tot nu toe niet c.q. zeer onvolledig benut.
Daar zit mijn inzet!

De eerste 16 pagina's van deze zienswijze geven de feiten weer, waarop mijn (onderstaande) bezwaren gebaseerd zijn.

Procedurele bezwaren gekoppeld aan inhoudelijke bezwaren.

Het inzetten van de Crisis- en herstelwet als handvat om een zeer vaag ontwerp-bestemmingsplan Tapijn te formuleren met één brede gemengde bestemming, zonder kaders/objectieve criteria die nodig zijn voor rechtszekerheid van omwonenden en andere belanghebbende in het bestemmingsplan op te nemen is een fundamenteel gebrek.

De 6de tranche Crisis- en herstelwet, onderdeel Tapijn.

Op 26 maart 2013 is het raadsvoorstel gedaan voor aankoop door gemeente van Tapijn en verkoop aan één eindgebruiker de UM van de opstallen en nieuwbouw tot een maximum van 21.500 m². De provincie heeft een (m.i. "vreemde") privaatrechtelijke positie daarbij, om deze verkoop voor 10 jaar te faciliteren. Maar dat betekent een grondoverdracht, die uiterlijk in september 2014 geheel is betaald.

Het besluit van Crisis- en herstelwet 6de tranche van 26 juni 2013 is op een onjuiste basis genomen, ergo in de motivering van het Rijk staat een fasegewijze aankoop van de UM in 10 à 15 jaar vanwege bezuinigingen op onderwijs. En een gemeente die voor genoemde periode eigenaar zal zijn van een deel van de gebouwen en de noodzaak van een zoektocht naar investeerders/kostendragers voor (tijdelijke) functies. De constatering moet zijn dat maanden vóór het Rijksbesluit de UM als klassieke

eindgebruiker/eigenaar bekend was en ook tijdig de aankoop betaald heeft. Daar komt in 2015 een tweede zwaarwegend argument bij, in gemeentelijke termen de stroomversnelling genoemd.

In plaats van een realisatie van de UM functies in definitieve zin per 2023, is vandaag de dag sprake van een versnelde realisatie van de definitieve bestemmingen in 2020, mede door de feitelijke groei van de UM en komen alle procedures in een stroomversnelling en is de noodzaak van een zeer ruim geformuleerde flexibiliteit in het bestemmingsplan niet (meer) aanwezig.

In de Collegenota dd 26.01.2016 inzake de presentatie aan B&W over de resultaten van de aanbesteding Tapijn en vervolgproces, valt het volgende te lezen:

"Inmiddels is door versnelde ontwikkeling aan de kant van de UM het proces versneld en zal de herinrichting reeds in 2017 van start gaan en in 2020 zijn afgerond."

De constatering is dat hier sprake is van een bovengemiddeld snelle realisering door één eindgebruiker/eigenaar en een regulier bestemmingsplan dat heel goed kan regelen.

Eerder al was zichtbaar, nl bij de aanbesteding van ontwerp en uitwerking in juni 2015, dat casco en inbouwrealisatie voorzien was in 2018 resp. 2020.

De termijn van 20 jaar als looptijd van het bestemmingsplan voor alleen het gebied van de Tapijnkazerne is niet nodig, ware het niet dat de Crisis- en herstelwet, Tapijn 6de tranche ook voor het aanpalend oefen/sportterrein omvat.

Zie kaart
pagina 4

Het is merkwaardig dat geen van de geproduceerde visies en documenten gaat over mogelijke toekomstige functies voor het sportterrein en geen afstemming heeft plaats gevonden met deelgebied I, Tapijnkazerne.

Het feit dat er nog geen overeenstemming is met het Rijk, betekent niet dat deze visie mag ontbreken, ook ter voorbereiding van een verdere aanpak van huur, koop of onteigening.

Wanneer de zesde tranche Crisis- en herstelwet op Tapijn niet (meer) van toepassing is, kan de gemeente veel effectiever en concreter een bestemmingsplan formuleren, dat én meer rechtszekerheid biedt voor omwonenden én de uiteindelijk gewenste planvorming rechtstreeks in het plan regelt.

Het ontwerp bestemmingsplan Tapijn.

Hierboven formuleerde ik reeds bezwaren mbt de onnodig lange looptijd, 20 jaar, in het ontwerp-bestemmingsplan en de zeer algemene en vage omschrijving van één artikel (artikel 3.1) met gemengde functies OenO (zie

ook blad 13 en 15 van mijn zienswijze) e.e.a. zonder verdere verbijzondering of duiding, terwijl de gegevens waar, in welke omvang, wat geprojecteerd is er wel zijn.

Over de voorgenomen sloop van gebouw M en gebouw Y, dat laatste gebouw liggend in het beschermd stadsgezicht, valt niets te lezen. Ik houd meteen een pleidooi om in het bestemmingsomschrijving ook cultuur op te nemen, en dat niet als afgeleide van de enkelbestemming Onderwijs en Onderzoek, en onder te brengen in het gebouw M, terwijl voor gebouw Y een meer op werkgelegenheidsgerichte bestemming mogelijk is. Een verzoek om handhaving dus van deze gebouwen met monumentale waarde.

De samenwerkingsovereenkomst maakt overigens de weg vrij voor aankoop om niet door de gemeente van deze gebouwen.

In het ontwerp-bestemmingsplan is over parkeren één regel opgenomen, te weten in art 3.1 van de "Regels", luidende:

"parkeervoorzieningen ten behoeve van de boven vermelde functies."

Dit strijdt des te meer omdat de omvang van die functies, 21.250m², concreet wordt weergegeven en de daarbij behorende parkeercapaciteit op geen enkele wijze zichtbaar wordt. Ook niet of dit ondergronds of bovengronds gerealiseerd wordt. Het belangrijkste (sectorale) aspect bij hergebruik en transformatie is verkeer en parkeren.

Onderzoek en analyse kan niet ontbreken in het bestemmingsplan, vanwege het verkeer dat gegenereerd wordt als gevolg van de realisatie van 21.250m² UM functies en de parkeerbehoefte die de ontwikkeling met zich meebrengt, in relatie ook tot de bestaande verkeers- en parkeerdruk in de omliggende woonwijken.

In het voorliggende ontwerp ontbreekt dit.

In de niet publiekelijk gemaakte exploitatieovereenkomst dd 18.02.2016 is een berekening opgenomen waaruit blijkt dat volgens de landelijke richtlijnen/kerncijfers van het kennisplatform CROW, die ook de basis vormen voor de gemeentelijke normen, een aantal van 348 parkeerplaatsen nodig zijn.

zie hiervoor
pagina 10 en 11

Via de intenties die opgenomen zijn in "Maastricht bereikbaar" en een momentopname en analyse van de UM voor dubbelgebruik door medewerkers en niet gelijktijdig gebruik door studenten, wordt terug geredeneerd naar het getal 125 parkeerplaatsen, zoals opgenomen in de privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst uit 2013.

Via vragen in het kader van de WOB heeft de gemeente mij laten weten (14.04.2015) dat geen document voorhanden is dat duidelijk maakt welke berekening in 2013 aan de afname van 125 plaatsen ten grondslag ligt.

Desondanks is de samenwerkingsovereenkomst leidend geweest voor het (geforceerd) blijven hanteren van deze privaatrechtelijke afspraak tussen Gemeente en UM en heeft de Gemeente niet voldaan aan de vereiste objectiviteit en zorgvuldigheid in relatie tot haar publiekrechtelijke positie.

art 9 uit de
samenwerkings
overeenkomst

De op de volgende pagina weergegeven onderbouwing van de UM roept grote vraagtekens op en is niet haalbaar, zeker niet in relatie tot de groei van de universiteit op korte/middellange termijn.

Brief van UM aan gemeente Maastricht m.b.t. onderbouwing aantal parkeerplaatsen.

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen op de Tapijnkazeme het volgende:

1. In de SOK is afgesproken dat de UM 125 parkeerplaatsen mag aanleggen op de Tapijnkazeme. Aanvullende parkeerplaatsen worden alleen aangelegd indien er door de UM ondergronds gebouwd zal worden. In dat geval gelden de parkeernormen.
2. Om te berekenen hoe de 125 parkeerplaatsen zich verhouden met de parkeernorm hebben we jullie conceptberekening bekeken en daarbij de volgende op- en aanmerkingen:
 - a. De Tapijnkazeme ligt in het Centrum van Maastricht en niet in de Schil Centrum. De compactheid van de stad geeft nog een extra reden om deze norm te hanteren. 9,7 als norm lijkt daarmee gerechtvaardigd.
 - b. In jullie berekening gaan jullie uit van de aanwezigheid van 1989 studenten op Tapijn. Dit is echter maximaal $750 + 350 + 150 + 150 = 1400$ en dat is zelfs een piekbelasting. De verschillende functies in het zelfde gebouw / gebouwencomplex zorgt anders voor veel dubbelstellingen. Studenten zullen een deel van de dag in de collegezaal zijn en andere delen gebruiken maken van studieplekken, horeca en / of onderwijsgroepskamers.
 - c. Van de 1400 studenten is maar ca. 20% nieuwe studenten (op termijn) de overige zijn studenten die nu ook al in Maastricht studeren waardoor zij de parkeerdruk niet verhogen!
 - d. Totaal dienen er dus:

Locatie A+B	
$20\% \times 1400 \times 9,7 / 100$	= 27,2 pp
$80\% \times 1400 \times (0,52 \times 9,7) / 100$	= 56,5 pp
Locatie C	= 26,8 pp
TOTAAL	= 111 pp aan te leggen.
3. De UM legt geen parkeerplaatsen aan voor studenten in Maastricht (in de binnenstad hebben studenten geen recht op een parkeerplaats en ook voor medewerkers / docenten is er een zeer terughoudend parkeerbeleid) derhalve zou de norm ook lager moeten zijn.
4. De UM heeft in de nabijheid van Tapijn voldoende alternatieve parkeermogelijkheden.
5. De UM hanteert een actief fietsbeleid welk het autogebruik terugdringt.

Met betrekking tot het aantal fietsenstallingen op de Tapijnkazeme het volgende:

1. Heel veel studenten (ca 50%) komen te voet of met Openbaar Vervoer naar de faculteiten in de binnenstad (de ervaring leert dat dit in nog sterkere mate geldt voor buitenlandse studenten);
2. Andere binnenstadlocaties hebben minder als 1:4 fietsenstallingen welk voldoende blijkt;
Als voorbeeld de panden Tongersestraat: 4000 studenten (gemiddeld 2 à 3 dagen per week onderwijsverplichtigen) (incl. een collegezaal voor 550 studenten) en 513 fietsenstallingen
Universiteitsbibliotheek 950 studenten en 350 fietsenstallingen
3. Voor Tapijn is na uitgegaan van 750 stallingen, dat is 1:2 en blijkt daarmee ruim voldoende.

Studieplekken: steeds meer, nooit genoeg

MAASTRICHT. Er komen steeds meer studieplekken bij, maar het lijkt of het nooit genoeg is. Vooral de bibliotheek in de binnenstad lijdt aan overbevolking. Binnenkort opent een gebouw op het Tapijnterrein dat wellicht straks rond de klok geopend zal zijn, volgend jaar kan er ook bij de nieuwe sporthal worden gestudeerd.



(/Portals/0/Artikelen/Images/6_foto op 3.jpg)
Fotograaf: Joey Roberts

Het plan met het pand van de Tapijnkazerne is het meest revolutionair. Er komen medio mei 156 plaatsen, later uit te breiden naar 180, en de bedoeling is dat er rond de klok, zeven dagen per week gestudeerd kan worden. Het is een experiment, studenten willen het graag, maar of het ook echt van de grond komt is nog even afwachten, want er zijn wat problemen rond de noodzakelijke beveiliging. Zo moeten er altijd BHV'ers (bedrijfs hulpverlening) aanwezig zijn. Dat kunnen studenten zijn, maar er moet hoe dan ook voor betaald worden en op dit moment is de financiering nog niet rond, meldt Yvette Froeling van de UB. Verder wordt ook het belendende park 's nachts niet bepaald als veilig ervaren; daar wil de universiteit betere garanties voor hebben. Voorlopig gaat het gebouw open van 7 tot 23.00 uur.

De drukte in de universiteitsbibliotheek stelt het management daar voor steeds meer problemen. Dat het druk is staat buiten kijf; het is nu eenmaal the place to be. Zo heeft men op een willekeurige maandagmiddag "koppen geteld". De bezettingsgraad lag op 90 procent. Op een maandag vlak voor tentamens lag dat op 105 procent; overbevolking dus. Op een zondag zelfs nog hoger, 107 procent.

Toch heeft de UB al maatregelen genomen. Zo is het elektronische aanbod van literatuur uitgebreid zodat studenten ook vanaf andere plaatsen de faciliteiten kunnen benutten. Bij dat digitale pakket zit onder meer hulp bij bibliotheekgebruik en bij het schrijven van een scriptie. Verder zijn er extra studieplekken gecreëerd in het Bonnefantenklooster, maar, zegt Froeling, "hoe meer plaatsen je aanbiedt, hoe meer studenten er komen. Op piektijden is de UB dan vol, maar het Bonnefanten ook."

Het streven is gericht op een ratio van één plek voor 7,5 studenten. "Elders in Nederland is dat meestal ongunstiger, tot 10 of 15 studenten per plek", zegt Froeling. In de binnenstad ligt het nu op 8,8.

Dus wat te doen? Een deel van de druk op de binnenstads-UB zou verlicht kunnen worden als Randwijckstudenten er niet ook kwamen: die bezetten in de weekenden 10 procent van de plaatsen. Terwijl men in Randwijck nooit boven de 100 procent bezetting uitkomt. Bovendien zijn er daar sinds vorig jaar zogenoemde XXL-weekenden met ruimere openingstijden gerealiseerd. Verder is er heel wat irritatie onder studenten over het inpikgedrag van hun collega's: die leggen een jas en een boek neer en vertrekken voor onbepaalde tijd. Er wordt zelfs gefluisterd dat er studenten zijn die zich laten betalen om plaatsen te reserveren, maar dat is niet bevestigd. "We hebben", zegt Froeling, "overwogen om die spullen in een mand te stoppen en bij de portier te deponeren maar juridisch kan dat niet, een aansprakelijkheidskwestie. En je krijgt natuurlijk klachten, dat er een smartphone bij lag en dat die nu weg is, dat soort dingen."

Verder komen er tourniquets, zoals bij de Parijse metro, te beginnen bij het Tapijnpand en als het betaalbaar is ook in de andere UB-vestigingen, waar je alleen met een UM-paasje naar binnen kan. Dit om ongewenste gasten buiten de deur te houden, zoals scholieren, of zwervers.

Er is vraag naar ruimere openingstijden, graag ook vóór 8.30 uur, bleek onlangs uit een enthousiast ingevulde enquête. Froeling: "Op Tapijn gaan we dat nu dus doen, en dan kijken we of het effect heeft op de andere locaties. Het probleem is, alles moet betaald worden."

Wammes Boe
(<http://www.observantonline.nl/Home/Artikelen/articleType/AuthorView/authorID/18>) - 22-apr- 2015

Ook het bijgevoegde artikel:

“Studieplekken: steeds meer, nooit genoeg” geeft de groeiende druk en het groeiend gebruik van UM voorzieningen weer.

Uitgaande van het gebruik van 1 studieplek door 8 studenten per dag, komt men alleen al daarvoor op 6.000 studentenbewegingen per dag.

Ik maak ernstig bezwaar tegen het ontbreken van welk onderzoek dan ook in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan en de opname van de parkeer capaciteit die noodzakelijk is bij 21.250 m². Er wordt verstoppertje gespeeld, gegevens zijn niet openbaar, dialoog en discussie wordt afgehouden.

Dit schept een niet acceptabele rechtsonzekerheid voor de belanghebbenden en de bewoners van de omliggende woonbuurten, waaronder het Jekerkwartier. Ik kan zo niet beoordelen of de parkeerdruk van nieuwe functies afgewenteld wordt op mijn woonbuurt, bovenop de al reeds bestaande verkeers- en parkeerdruk.

Bij de totale parkeerdiscussie hoort ook het volgende.

Bij een autoluwe binnenstad hoort, en dat is een algemeen geaccepteerde opvatting, een projectie van parkeerconcentratie/parkeergarages aan de singels met in- en uitgang aan deze hoofdontsluitingsweg/lees: Prins Bisschopsingel.

En dan verder te voet naar het kernwinkelgebied via aantrekkelijke aanloopstraten.

In het geval van Tapijn is het openbaar vervoer nauwelijks een oplossing met 2 bussen per uur.

Men zou Tapijn, incl. Sportterrein, moeten beschouwen als een structurele mogelijkheid om, behalve voorziening in eigen behoefte deze locatie te gebruiken als stedelijke ondergrondse voorziening, waardoor betaalde parkeerplaatsen op (binnenstad) maaiveld kunnen verdwijnen en er zicht komt op het sluiten van de Vrijthofgarage voor bezoekers op termijn.

De structuurvisie Maastricht uit 2012 geeft precies deze weg aan die ook geldt voor een strategische locatie als Belvédère.

Deze Structuurvisie moet als onderlegger in het ontwerp komen.

Het gaat om het benutten van kansen op dit moment voor een toekomstbestendige aanpak voor 50 jaar en langer!

De bezwaren mijnerzijds moeten er toe leiden dat er eerst een brede discussie over parkeren voor de hele Tapijnlocatie incl. Sportterrein georganiseerd wordt, zowel over de omvang van het parkeren voor eigen gebruik als voor de stedelijke parkeerfunctie.

De termen “voorlopig van de baan” uit eerdere discussies zijn in een ander

daglicht te plaatsen nu via het ontwerp-bestemmingsplan en delegatie aan het college voor de omgevingsvergunning m.b.t. Tapijn deze kans, zoals boven omschreven, verloren dreigt te gaan.

Het moet duidelijk zijn dat mijn zienswijze is een aangepast bestemmingsplan op basis van de uitkomsten van bovenbedoelde discussie.

Andere inhoudelijke aandachtspunten

- ❖ In het ontwerp-bestemmingsplan Tapijn, 'regels', art 3.3b wordt gesproken over een maximale goothoogte van 15 meter en een maximale bouwhoogte van 20 m.
Mede gelet op het forse en detonerende gebouw, zoals opgenomen in het winnende ontwerp is mijn zienswijze deze hoogten omlaag te brengen naar 10 resp. 15 meter.
- ❖ Dit sluit aan op een van de kritiekpunten uit de welstandsbehandeling van het winnend ontwerp op 9 februari jl., nl. De onduidelijke relatie/onevenwichtige relatie tussen nieuwe architectuur en bestaande gebouwen, zo ook de opmerking van de welstand: een hoogwaardiger visie op parkeren, rekening houdend met zowel de korte als de lange termijn.
(zie mijn opmerkingen over parkeren hierboven)

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Tapijn
door H.C.F.Smeets
Kleine Looiersstraat 16 / Jekerkwartier / Maastricht
14.04.2016

27

Voorlopig verslag vergadering welstands-monumentencommissie d.d. 9-2-2016
behandeling Tapijnkazerne ong. 16-0263WB, een volledige herontwikkeling van het
gebied van voormalige Tapijnkazerne

Akkoord	Akkoord onder voorwaarde	Niet akkoord	Aanhouden
---------	-----------------------------	--------------	-----------

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota Welstand transparant van de gemeente Maastricht van mei 2004, is gelegen binnen het gebied 3.2 binnenstad west en behoort tot het bebouwingstype T3 instituut.

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype en de criteria behorend bij het beschermd stadsgezicht.

In de vergadering wordt de commissie door de projectleider mevr. T van der Linde en de stedenbouwkundige dhr. C. Apers, in aanwezigheid van dhr. R. Herben namens de Universiteit Maastricht, op de hoogte gesteld van de herontwikkeling van het gebied van de voormalige Tapijnkazerne, het programma van eisen voor de aanbesteding en het winnende schetsontwerp.

Het winnende ontwerp is in deze presentatie gebaseerd op twee pijlers:

- een stedenbouwkundige visie met een nieuwe infrastructuur.
 - architectonisch wordt het project getoond als beeldverhaal van nieuwe architectuurideeën.
- Tevens wordt duidelijk dat deze presentatie geen ontwerp, maar een eerste ideeënset weergeeft.

De commissie adviseert als volgt.

De commissie mist in deze presentatie de vakinhoudelijke visie die de basis zou moeten zijn voor denken over en ontwerpen aan de samenhang tussen de herontwikkeling van het terrein, de nieuwbouw en het hergebruik van monumenten. Die visie is juist in dit stadium onmisbaar. Een nieuwe infrastructuur en een architectonisch beeldverhaal zijn, volgens de commissie, ontoereikende - en in dit stadium premature - middelen om alle komende ontwerpvoorstellen en ontwerpbeslissingen op te baseren en aan te toetsen.

Vanuit de vakinhoudelijke visie zou het verband moeten ontstaan tussen de stedenbouwkundige, landschappelijke, architectonische en erfgoedwaarden van terrein en gebouwen enerzijds en de ontwerpvatting voor alle nieuwe toevoegingen aan dit erfgoed anderzijds.

Bij het maken van een dergelijke visie is de bouwhistorische rapportage, met een duidelijk onderbouwde waardestelling, een onmisbaar document.

Een dergelijke visie zou zowel de onontkoombare sloop van monumentale onderdelen moeten rechtvaardigen, als ook restauratieve ontwerpen moeten sturen en tevens richting moeten geven aan het ontwerpen van de nieuwe architectuur op het terrein.

De tweede belangrijke rol van een dergelijk visiedocument: het moet, nadat het is vastgesteld, voor alle partijen gedurende het hele ontwerp- en bouwproces dienen als toetsdocument voor alle ontwerpvoorstellen.

Een dergelijke visie voorkomt het gevaar, dat het totaal een optelsom wordt van losse ontwerpgegevens, die uiteindelijk als 'los zand' aan elkaar gerelateerd zouden zijn.

Voor een dergelijk groot en prominent project zijn lovenswaardige, goede intenties en praktische programmatische uitgangspunten niet de middelen die in dit vroege stadium de nieuwe betekenisvolle monumentaliteit garanderen.

Het gaat de commissie dus om een visie die uitlijnt boven die programmatische noodzakelijkheden. Uitdrukkelijk heeft de commissie met een dergelijke visie niet een beeldkwaliteitsplan als blauwdruk voor de toekomst voor ogen, maar een inhoudelijke visie die de ontwerpattitude van alle, in de toekomst in te schakelen ontwerpers van alle in te huren vakdisciplines aanstuurt en gelijkricht.

28.

Tot slot beveelt de commissie het produceren van een dergelijke visie aan, omdat er veel partijen bij dit grote project betrokken zijn, tot en met de aangekondigde publieke inspraak aan toe. Een duidelijke, door alle partijen onderschreven basisdocument is onmisbaar als gezamenlijk toetsdocument.

De commissie vraagt in dit kader aandacht voor een aantal nu nog losse onderdelen uit de presentatie:

- de betekenis van het huidige landschap/terrein als bindende factor voor de monumentale gebouwen.
- de niveaunderschillen in het terrein: als die onontkoombaar zijn, dienen ze rekening te houden met de huidige betekenis van de relatie tussen terrein en gebouwen.
- de vorm van het park en de overvolle programming ervan, onder andere met het oog op de gewenste publieke toegankelijkheid.
- de nu nog onduidelijke en onevenwichtige relatie tussen nieuwe architectuur en bestaande gebouwen
- een idee over de restauratie en inrichting van de bestaande gebouwen in relatie tot het idee voor de interieurs van de nieuwe gebouwen: welk bindend idee ligt er aan ten grondslag?
- de inpassing van het dierenpark in het landschap
- een hoogwaardiger visie op parkeren, rekening houdend met zowel de korte als de lange termijn.
- de openbare toegankelijkheid van de "neergeklapte" parkdelen
- de doorbraak in de stadsomwalling in relatie tot bestaande verstoringsen en in relatie tot het achterliggend gebied.

Het bijgevoegde verslag van de welstandsvergadering van 9 februari jl. Geeft een andere, meer fundamenteel probleem weer, nl.:

"Het gemis in het winnend ontwerp van een vakinhoudelijke visie die de basis zou moeten zijn voor denken over en ontwerpen aan de samenhang tussen herontwikkeling van het terrein, de nieuwbouw en het hergebruik van monumenten. Die visie is juist in dit stadium onmisbaar."

De relatie naar het ontwerp-bestemmingsplan is deze:

Door de Gemeente wordt gesteld dat het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan de juridische basis aanreikt om het winnende ontwerp te realiseren.

Gelet op de fundamentele kritiek van de welstand zou dat niet mogelijk moeten zijn en moet eerst het ontwerp op orde zijn en zijn vertaalslag krijgen naar het ontwerp-bestemmingsplan, ipv met het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan door te gaan, en daarmee verdergaande onzekerheid over de kwaliteit van het te realiseren gebouwencomplex Tapijn te bevorderen.

Er resten bij mij nog 3 onduidelijkheden:

- ❖ De geplande onderdoorgang naar Jekerdal via een tunnel langs de Jeker onder de Prins Bisschopsingel. Deze is duur, omslachtig, wellicht onveilig en pas voor de lange termijn. Het zoeken van een alternatief via het sportterrein lijkt logisch.
- ❖ In het Carré/voorplein van Tapijn staat een aantal oude, zeer grote bomen die sfeerbepalend zijn. In het winnend ontwerp is geen boom meer te zien. Klopt dit?
- ❖ De combinatie veel nieuwbouw onder de grond en de aanwezige bodemverontreiniging roept de vraag op van de daarmee gemoeide kosten.

Conclusies

- ❖ Onder verwijzing naar het bovenstaande, heb ik zowel procedureel als inhoudelijk ernstige bezwaren tegen het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan Tapijn.
Als zienswijzen vragen deze om een zorgvuldige reactie bij de behandeling in de gemeenteraad.
- ❖ Naar de maat van vandaag is het gebruik van de 6^{de} tranche Crisis- en herstelwet op onjuiste gronden gebaseerd en is sprake van oneigenlijk gebruik van de Crisis- en herstelwet indien men deze status zou blijven hanteren als basis voor een veel te vaag en grote rechtsonzekerheid scheppend bestemmingsplan.
Er mag dan ook geen delegatie naar B&W gaan, maar de Raad moet aan zet blijven via een duidelijk, kader scheppend bestemmingsplan.
- ❖ De inhoud van de exploitatieovereenkomst dd 10.02.2016 is onterecht vertrouwelijk gehouden en niet zichtbaar in het bestemmingsplanontwerp, terwijl bijvoorbeeld de passages over het parkeren buitengewoon relevant zijn en ook sprake is van een exploitatieplan.
Daarmee is ook de transparantie onvoldoende gebleken en is de dialoog veel over gedetailleerde onderdelen van de Tapijn-ontwikkeling gegaan en niet over structurerende hoofdlijnen als de visie op de ontwikkeling van het sportterrein en de samenhang met Tapijn, de brede discussie over het parkeren, het al dan niet toepassen van de Crisis- en herstelwet, de relatie met en de oplossing van knelpunten in de omringende woonbuurten.
- ❖ De vraag is of het voorliggende UM-programma niet te zwaar is en de mogelijkheid van een extra 3.000 m² onder de grond niet moet vervallen, gekoppeld aan de wens om meerdere gebouwen (M en Y) te behouden voor cultuur- en werkgelegenheidsfuncties.
- ❖ De wijze waarop met de privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst tussen drie overheden Gemeente, Provincie en Rijksuniversiteit Maastricht is omgegaan in relatie tot de publiekrechtelijke positie van de Gemeente is een zwaarwegend punt.
Bekijkt men het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan, dan is de privaatrechtelijke samenwerking leiding geweest en heeft te weinig een publieke belangenafweging plaats gevonden en is vervolgens de rechtszekerheid van de burgers in het geding.
- ❖ De transparantie is voor een aantal hoofdaspecten als te gering te kenschetsen. Het is m.i. niet echt gepast dat ondergetekende alleen via de WOB de exploitatieovereenkomst en het welstandsadvies boven tafel krijgt.

- ❖ Het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan kan niet in stand blijven, in relatie tot de extreme vaagheid, de gewenste parkeerdiscussie en het advies van de welstandscommissie. Neem het voorliggende bestemmingsplan terug en kom met een goed onderbouwd, kader scheppend bestemmingsplan dat minder kwetsbaar is en bestand tegen verdere procedures. Zoek naar tussenoplossingen om wel snel in de behoefte van de UM te voorzien, bijvoorbeeld de studielandschappen in de bestaande carré-gebouwen.
- ❖ De algehele mening weergevend (zie ook de Toposavond 11 april jl.):

**“ Het gaat nu te snel, neem tijd voor
verbreding,
verdieping
en
heroriëntatie.”**

Huub Smeets,
14 april 2016