



BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 18-10-2023
No. 2023.04254
Portefeuillehouder: Bastiaens
Team: Cultureel Erfgoed en Ontwikkeling

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

Maastricht, 18 oktober 2023

Betreft: Schriftelijke vragen van Liberale Partij Maastricht inzake Apostelengang bouwplan/ aanvraag bestemmingsplanwijziging

Geacht college,

Uiteraard bent u bekend met de bouwplannen voor het terrein van het Klooster van de Zusters van de Miséricorde, ook Maison de la Miséricorde/Apostelengang genoemd. Bouwplannen met 4 en 5 woonlagen (16-21 m) heel kort op bestaande nieuwbouw met een smal pad ertussen. Dat betekent, inkijk, sterk verminderd daglicht en zonuren en uitzicht op een torenhoge muur in plaats van op het stadsgezicht. Als er ooit brand uitbreekt of een ambulance ter plekke moet zijn rijst er een probleem. Vanwege de grote onrust en de weerstand van omwonenden, stellen we de volgende vragen:

1. Wat zijn de processtappen in dit dossier m.b.t. eventuele bestemmingsplanwijziging?
2. Op basis van welke overwegingen zou het college akkoord gaan met een bestemmingsplanwijziging van maatschappelijk naar woonbestemming voor het terrein aan de Apostelengang?
3. Wat is de historie van het complex en het terrein met betrekking tot aankoop, subsidies, vorige toewijzingen en wisseling van eigenaren? Hoe heeft dit die ontwikkeling van het project beïnvloed?
4. Op welk bedrag wordt de waardevermindering geschat na bestemmingswijziging van maatschappelijk naar wonen? Zijn er schattingen beschikbaar over de financiële impact van deze wijziging?
5. Het perceel plus gebouwen werden destijds door de gemeente tegen een lage prijs verkocht vanwege de maatschappelijke bestemming die de gemeente erop liet rusten. Door de eventuele BP-wijziging in wonen stijgt de waarde aanzienlijk. Hoe plukt de gemeente de vruchten van deze BP-wijziging, hoe heeft het college dat geregeld? Of gaat de waardevermindering van de grond naar de koper/eigenaar?
6. Zijn er wettelijke beperkingen of vereisten met betrekking tot de verandering van de bestemming van een locatie met een maatschappelijke bestemming t.o.v. de omgeving en omwonenden/mensen die daar net een huis hebben gekocht?
7. Wat zijn eventueel doorslaggevende overwegingen bij de keuze voor deze specifieke locatie waar sprake is van een hoge bouwdichtheid. Overweegt de gemeente alternatieve locaties voor de bouw van een appartementencomplex met dezelfde bestemming omdat druk te hoog wordt op die locatie?
8. Welke publieke belangen worden er gediend door de wijziging van de bestemming en wegen deze zwaarder dan de belangen van bewoners die er pas een huis hebben gekocht en de bewoners van het oudere gedeelte?



9. Is er sprake van een betrouwbare overheid t.a.v. de mensen die net een nieuwbouwhuis hebben gekocht en binnen een zeer kort tijdsbestek worden geconfronteerd met een massale bouw pal op hun nieuwe huis, waardoor vrijwel alle aantrekkelijkheid van hun huis als sneeuw voor de zon verdwijnt? Kortom indien zij dit hadden geweten, zij waarschijnlijk nooit tot de aankoop waren overgegaan.
10. Wat is het tijdschema voor de besluitvorming met betrekking tot de bestemmingswijziging en de bouw van het appartementencomplex aan de Apostelengang? Zijn er deadlines of mijlpalen die moeten worden gehaald?
11. Is er beleid/bestemmingsplan/ zijn er regels dat/die de geschiktheid van gebouwen op basis van hun omvang en functie in een bepaalde woonomgeving reguleert en hoe luiden die? Welke regels bestaan er m.b.t de afstand van de nieuwbouw tot bestaande bebouwing?
12. Heeft er een evaluatie plaatsgevonden van de impact van een gebouw van dergelijke omvang op de huidige woonomgeving, of wanneer gaat deze plaatsvinden? Voor of nadat er een principebesluit door de gemeente wordt genomen en door wie wordt deze beoordeling gedaan? Kunnen wij dat rapport inzien?

Stikstof en PFAS

Het toevoegen van een nieuw gebouw aanpalend aan het Lindenkruis lijkt een potentieel belangrijke kwestie te zijn met betrekking tot stedelijke ontwikkeling en milieu o.a. stikstofruimte/ PFAS-regels etc. Het voorgestelde plan/ontwerp is gebaseerd op kaders en richtlijnen uit 2003.

We hebben te maken met het verdelen van de stikstofruimte. U gaf in de commissie fysiek in dat kader al aan dat zeer waarschijnlijk niet alle plannen/projecten gerealiseerd kunnen worden.

13. Wordt er nu al getoetst aan de te verdelen stikstofruimte en wat is de volgorde van de bouwplannen bij de verdeling van de stikstofruimte? Wie het eerste aanmeldt soupeert het eerste de stikstofruimte op, en wat over is wordt verdeeld over de latere aanmeldingen of is er een andere volgorde bedacht zoals wat het college het eerste wilt ontwikkelen? Hoe is dat in Maastricht geregeld? Heeft u een lijst van volgorde van bouwprojecten met daarbij aangegeven hoeveel beslag zo'n project op de beschikbare stikstofdepositie legt?
14. Hoe verhoudt dit project zich tot de stikstofbepalingen en welke maatregelen worden genomen om aan de geldende stikstofnormen te voldoen? Zijn er nu of later milieu-impactrapporten beschikbaar voor de burger?
15. Zijn de gebruikte kaders en richtlijnen voor het project uit 2003 nog steeds geldig volgens de wet? In hoeverre zijn deze richtlijnen verouderd en achterhaald in vergelijking met de huidige normen voor stedelijke ontwikkeling, vergroening, toenemende wateroverlast, klimaatadaptatie en veiligheid?
16. Is er een plan of initiatief om de bestaande kaders en richtlijnen te herzien en aan te passen aan moderne inzichten en veranderende omstandigheden? Hoe zal de herijking van deze kaders en richtlijnen plaatsvinden, en wie zal hierbij betrokken worden?

Groenvoorziening en bomen

Groen en bomen zijn heel belangrijk voor de zuurstof, hittestress afwatering. Ook diersoorten als de vleermuis moeten beschermd worden bij oprukkende versteniging van een stad.

17. Welke wettelijke voorschriften en beleidsrichtlijnen zijn van toepassing geweest op de stedelijke ontwikkeling in het Lindenkruis met betrekking tot het behoud van groenvoorzieningen en het voorkomen van hitte-stress?
18. Heeft u op dit moment al een goedkeuring voor dit bouwplan afgegeven en heeft de Gemeente al een formele beoordeling uitgevoerd van de mogelijke gevolgen van het toevoegen van dit nieuwe gebouw voor verdere verstening en hitte-stress in en rond het Lindenkruis? Zo ja, wat waren de bevindingen van deze beoordeling? Zo nee, wanneer wordt dit rapport dan opgemaakt en openbaar gemaakt?



19. Gelden er specifieke regels of vereisten met betrekking tot de aanleg van minimale groenvoorzieningen, zoals bomen, parken, of groene daken, in nieuwe bouwprojecten? Zo ja, wat zijn deze regels en hoe worden ze afgedwongen?
20. In de Apostelengang staat een rij speciale bomen. De vrees bestaat dat u deze laat kappen vanwege het ruimtegebrek dat er ontstaat, zou deze hoogbouw doorgaan. Gaat u deze bomen omkappen? Zijn er regels m.b.t. een minimale doorgang tussen twee woningcomplexen, bestaande bomen en groen en hulpdiensten als brandweer en ambulance? Welke garantie dient de gemeente te bieden om de bomenkap te voorkomen en welke maatregelen worden dan genomen om deze te waarborgen?
21. Welke maatregelen gaat de Gemeente nemen om de hitte-stress in de zomer in het Lindenkruis en de omliggende gebieden te verminderen?
22. Wanneer wordt er onderzoek gedaan naar de impact van de bouw op vleermuizen en andere bedreigde diersoorten op deze locatie?

Bezwaren en onderzoeken

Bezwaarprocedure naast de burgerparticipatie.

Burgers zijn vaak niet op de hoogte waar ze terecht kunnen met hun bezwaren en wat de termijnen zijn als ze geconfronteerd worden met bouwplannen in hun buurt.

23. Hoe raken ze op de hoogte van de inspraakprocedure m.b.t. beslissingen over stedelijke ontwikkelingen en het milieu in de stad?
24. En hoe kunnen bewoners van het Lindenkruis en omgeving, buiten de participatiebijeenkomsten om, hun zorgen en suggesties over dit nieuwe bouwplan kenbaar maken?
25. Wat is het beleid van de Gemeente met betrekking tot de balans tussen stedelijke ontwikkeling en het behoud van levenskwaliteit in het Lindenkruis en de omliggende gebieden? Waar kunnen burgers daarover lezen?
26. Heeft de Gemeente plannen om een uitgebreide milieueffectrapportage (MER) uit te voeren om de effecten van dit nieuwe gebouw op de omgeving volledig te beoordelen? Zo ja, wat is het tijdschema voor deze MER en hoe kunnen bewoners bijdragen aan het proces?

Wateroverlast

Wateroverlast neemt alleen maar toe door de oprukkende versteniging van de stad, het water kan niet meer zoveel de bodem in als vroeger toen het nog niet zo was volgebouwd, de riolering kan het water bij veel regen nauwelijks aan. Recent hebben we te maken gehad met overstromingen en schade aan eigendommen. In het licht van deze gebeurtenissen is de vraag welke concrete maatregelen de gemeente Maastricht neemt om de wateroverlast in de stad aan te pakken en in het bijzonder wat de plannen zijn voor het aanleggen van waterbuffers.

27. Kunt u inzicht geven in de aanpak van de gemeente met betrekking tot waterbeheer en het voorkomen van toekomstige overstromingen, ook in het licht van de verdere versteniging van de stad door de vele bouwplannen?
28. Wat zijn de specifieke plannen en tijdlijnen voor het aanleggen van waterbuffers binnen de stadsgrenzen om de druk op het rioleringsysteem te verminderen en overtollig regenwater op te vangen, het herstel en de vervanging van de rioleringen?
29. De Capucijnenstraat en de Apostelengang liggen beneden aan het einde van Hoog- en Laag Frankrijk. Precies naar dat punt stroomt het water omlaag en ontstaat hoogwater in de straten. De locatie aan de Apostelengang waar het bouwplan is gesitueerd, zou een uitstekende kandidaat zijn voor een waterbuffer en tegelijkertijd de mogelijkheid bieden tot vergroening van de stad/buurt. Als dit nieuwe plan erdoor komt zal de waterlast nog meer toenemen omdat het water nergens meer de onbebouwde grond in kan. Gaarne uw reactie hierop.



30. Welk bedrag is beschikbaar gesteld voor deze projecten en welke samenwerkingsverbanden worden overwogen met betrekking tot de aanleg van waterbuffers en op welke manier worden de bewoners van Maastricht betrokken bij het besluitvormingsproces en het implementeren van deze maatregelen?
31. Welke duurzaamheidsmaatregelen worden overwogen bij de aanleg van waterbuffers om de ecologische impact te minimaliseren?

Parkeerdruk en binnenstad op slot

De parkeerdruk in de buurt van de Apostelengang, met name vanwege het voorgestelde bouwproject voor 35 appartementen in dat gebied, zal alleen maar toenemen en gezien het feit dat dit zal leiden tot het verdwijnen van bestaande parkeerplaatsen. Naast het feit dat de binnenstad op slot staat bij het Boschstraatkwartier en de flessenhals bij het Bassin, waar straks nog veel woningen op het Sappi-terrein bijkomen. Ook deze mensen zullen een auto bezitten en in de buurt willen parkeren.

32. Bent u het met ons eens dat de parkeernorm die u hanteert, door de toegenomen woningbouw, achterhaald is?
33. Welke maatregelen worden genomen opdat de bewoners in deze buurt voldoende parkeergelegenheid behouden en dat de openbare ruimte niet nog meer overbelast raakt door parkeerproblemen? Zijn er plannen om nieuwe parkeervoorzieningen te creëren om het verlies van parkeerplaatsen van de Apostelengang te compenseren? Waar?
34. Hoe pakt u de parkeerdruk in de rest van de binnenstad aan en zorgt u voor de leefbaarheid die al lang erg onder druk staat in de binnenstad?

Bereikbaarheid en toegankelijkheid hulpdiensten en afvaldiensten

35. Als deze buurt nog meer wordt volgebouwd, hoe zorgt u er dan voor dat de toegang van ambulance, brandweer, adequaat is (iedere minuut telt) maar ook logistiek verkeer (bezorgdiensten, etc.) in de nu al smalle en eenzijdige toegang tot de Apostelengang?
36. Komt er een plan om de overlast van huishoudelijk afval en gestalde fietsen te minimaliseren in die omgeving?
37. Wordt er een adequaat verkeers- en mobiliteitsplan opgesteld om de veiligheid van voetgangers, fietsers en rolstoelgebruikers in de omgeving te waarborgen?
38. Worden er maatregelen genomen om de doorgang voldoende breed te houden voor veilig gebruik, rekening houdend met de geplande bebouwing?
39. Worden er voorzieningen getroffen om de toegankelijkheid van de Apostelengang voor rolstoelgebruikers (bewoners Fokus Wonen Misericordistraat en -plein) te waarborgen? Denk ook aan mogelijke obstakels of belemmeringen voor rolstoelgebruikers.
40. De doorgang is erg smal en volgens het bouwplan komen ook nog eens de straatdeuren van de nieuwbouw aan de kant van de smalle Apostelengang te liggen. Hoe stelt u zich voor dat doorgang nog mogelijk is als afval buiten wordt gezet en fietsen en scooters daar worden gestald? De gemeente geeft al jaren aan dat er gebrek aan handhavingscapaciteit is, dus hoe wordt dit probleem opgelost?
41. Gaat u regels met betrekking tot de hoeveelheid gestalde fietsen en scooters in de Apostelengang invoeren om de doorgang vrij te houden?

4 en 5 bouwlagen = hoogbouw van 16-20 m en de nadelen voor de bewoners

42. Hoogbouw pal op de bestaande bebouwing en de negatieve gevolgen ervan. Wat zijn de rechten van de bestaande bewoners?
43. Zijn er wettelijke voorschriften of is er regelgeving die bepalen hoeveel privacy er moet worden gewaarborgd voor bestaande bewoners bij dergelijke bouwprojecten? Hoeveel meter moet er maximaal tussen bestaande bouw en de nieuwbouw zitten?



44. Wat geven de stedenbouwkundige voorschriften of plannen/nota's aan die de hoogte en het ontwerp van gebouwen in dit gebied reguleren? Hoe hoog mag in dat gebied gebouwd worden en op welke afstand van de bestaande woningbouw, moeten vensters geblindeerd worden i.v.m. de inblik?
45. Welke regels gelden er m.b.t. toelaatbaar verlies van lichtinval, zonuren en uitzichtbehoud, voor bestaande bewoners wiens belangen door dit bouwproject worden geraakt?
46. Hoeveel mag de lichtinval en zonuren maximaal verminderen door de hoogbouw vlak op de nieuwe huizen? Op wie rust de bewijslast?
47. Laat u een rapport opmaken m.b.t. het hiervoor vermelde, alvorens u goedkeuring geeft bij het principebesluit? Op welk moment kijkt u naar deze aspecten en beoordeelt u deze? Zou het niet een verkeerde volgorde zijn van besluitvorming als u eerst het plan goedkeurt en achteraf pas de negatieve effecten voor de huidige bewoners beoordeelt?
48. Wat is er m.b.t. de planschade en in de nieuwe wet "de nadeelcompensatie" geregeld als mensen schade lijden door nieuwbouw? Waar moeten zij hun eis neerleggen? In hoeveel casussen heeft u in de afgelopen 5 jaar een schadevergoeding moeten betalen en over welke hoogte van bedragen spreken we dan? Welke nadelen vallen onder de planschade?

Procedures

De meeste bewoners zijn leken op het gebied van bestuursrecht. Plotseling worden ze geconfronteerd met bouwplannen die hun woongenot uiterst negatief gaan beïnvloeden. Vandaar dat ze de volgende vragen hebben:

49. Welke weg dienen ze te bewandelen om bezwaar te maken of te procederen tegen de bouwplannen op basis van inbreuk op bestaande rechten van bewoners, zoals eigendomsrechten of genotsrechten, schadevergoeding t.a.v. waardeverlies woning en op welk moment?
50. Wat doet de gemeente met een vonnis als een plan op bepaalde punten aangepast moet worden van de rechter, hoe gaat u aan de slag? Laat u de bewoners dan weten wat u heeft aangepast, gaat u van tevoren in gesprek met de bewoners en komt u tot consensus met de bewoners? Of gaat u alleen in gesprek met de projectontwikkelaar en komt u met hem tot consensus? Wie bepaalt of het plan daadwerkelijk zo is aangepast zoals de rechter dat heeft bepaald? Speelt de rechter nog een rol?
51. Stel voor dat de projectontwikkelaar niet akkoord gaat met het vonnis van de rechter en de punten die aangepast moeten worden, wat doet u dan? Gaat het project dan toch door?
52. Twee situaties: (1) Als de bezwaren van de omwonenden worden afgewezen en zij stappen naar de rechter (2) Als hoger beroep wordt ingesteld tegen een bouwplan, mag er dan ondertussen gewoon van start worden gegaan met de bouw, of wacht u in beide gevallen, het vonnis van de rechter af?
53. Heeft de bouwondernemer in casu een milieu-impactbeoordeling uitgevoerd om mogelijke effecten op het milieu en de omliggende buurt te evalueren of wanneer gaat dat gebeuren?
54. Zijn er in casu historische of culturele belangen die worden aangetast door de bouw van deze gebouwen, zoals het verlies van het uitzicht op historische bezienswaardigheden?

Omwonenden versus gemeente en projectontwikkelaar

Omwonenden hebben bij bouwplannen meteen al een achterstand. Alhoewel burgerparticipatie met een hoop tamtam werd geïntroduceerd als een verbetering, nieuw instrument, is het een lege huls. Van alle kanten wordt nu al het woord verwachtingsmanagement geroepen: de burgers moeten duidelijk worden gemaakt dat ze niet al te veel moeten verwachten van burgerparticipatie, dat er iets met hun bezwaren zal worden gedaan of dat ze halverwege tegemoet worden gekomen. Want dat is nl een te hoge verwachting.



Burgerparticipatie houdt het niet meer in dan het op de hoogte stellen van de bouwplannen en het aanhoren van omwonenden/ belanghebbenden door de projectontwikkelaar. Het college speelt bij deze burgerparticipatie geen rol, ze is ertussen uit gepiept.

Er bestaat geen plicht bij de projectontwikkelaar om met deze bezwaren aan de slag te gaan, om tot een plan te komen waar de omwonenden achter kunnen staan. Het is dus een illusie dat er iets met wezenlijke bezwaren van omwonenden wordt gedaan. Toch dient het college het algemene belang te behartigen, de vraag is in welk stadium dat dan gebeurt, en wat er al is gebeurd zoals het afgeven van een goedkeuring in de vorm van een principebesluit voor deze afweging van de algemene belangen plaatsvindt en of het niet laat gebeurt. Wat is al toegezegd aan de projectontwikkelaar? Het is niet te begrijpen en niet transparant waarom het college vaak volledig achter de ingediende bouwplannen staat en deze vaak goedkeurt zonder dat er nauwelijks/ een aanpassing plaatsvindt op de wezenlijke bezwaren van de omwonenden/ belanghebbenden.

55. Welk gewicht heeft het algemeen belang in de schaal gelegd?

56. De leefbaarheid en de woonfunctie in de binnenstad zijn een ondergeschoven kindje. Het is zelfs zo dat als omwonenden - vertrouwend op de overheid - een alternatief plan ontwikkelen waarin zij met alternatieven komen op bepaalde punten en zij gedurende het stadium van de burgerparticipatie aan het college vragen naar die alternatieven te kijken, dat dat plan niet eens door het college wordt bekeken, omdat daar geen vergunningaanvraag voor is ingediend volgens het college. Kortom burgers zouden dan als het ware gedwongen zijn ook een bouwvergunning aan te vragen zou het college naar hun verbeterpunten willen kijken? Waarom vindt in dit stadium niet naar de inspanningen van de burgers gekeken waarom vindt er geen afweging van de algemene belangen plaats?

Het heeft er alles van weg dat de plannen van een projectontwikkelaar ondanks forse en terechte bezwaren van omwonenden/belanghebbenden vaak er doorkomen.

Daarom is de gelanceerde burgerparticipatie die aangekondigd werd als een verbetering, een nep gebeuren, het zet de burgers totaal op het verkeerde been, omdat aan de reële verwachting die is gewekt, niet wordt voldaan. Burgers steken een hoop tijd in het bestuderen van de plannen en het opstellen van bezwaren en moeten uiteindelijk steeds de gang naar de rechter maken. Ook blijkt dat vaak de goedkeuring/principebesluit al is gegeven nog voordat de omwonenden voor deelname aan de burgerparticipatie zijn opgeroepen. Het is dan onwaarschijnlijk dat het college nog hierop terugkomt. Wat er precies al gebeurt in dit hele vroege stadium en welke toezeggingen er ambtelijk al worden gedaan blijft vaag, maar het vermoeden rijst steeds meer, dat de plannen er gewoon - zoals ze worden aangeboden - ook doorkomen. Ook bestaat de vrees dat het college buigt omdat de projectontwikkelaar aangeeft, anders niet te willen ontwikkelen vanwege zijn winstmarge, dan uitsluitend onder zijn condities. Dat leidt tot onze conclusie dat we geen enkele stap vooruit hebben gezet en de projectontwikkelaar in Maastricht het nog steeds bepaalt en van de volksvertegenwoordiging/belangen behartiging ook van de omwonenden/belanghebbenden, die verondersteld wordt door de gemeenteraad - zo weinig terecht komt.

57. Wie moet nu aan de slag met de bezwaren van omwonenden als de bouwplannen? De gemeente of de projectontwikkelaar?

58. Hoe gaat u te werk: bekijkt u hoe de projectontwikkelaar aan de slag is gegaan met de bezwaren van de omwonenden/belanghebbenden en vormt u daar een eigen oordeel over en verlangt u ook aanpassingen, of volstaat het voor u dat de projectontwikkelaar aangeeft niets met de bezwaren te doen, zoals bij de uitbreiding van het Kruisherhotel? Wat doet u nu precies?

59. Op welk moment beoordeelt de gemeente de bezwaren van de omwonenden, is dat voor of nadat het eerste/ tweede principebesluit is genomen en al goedkeuring is gegeven aan het bouwplan? Wat voor kans rest de omwonenden/belanghebbenden dan nog?

60. Komt het voor dat de projectontwikkelaar geen aanpassingen wilt maken aan zijn bouwplan n.a.v. de bezwaren van de omwonenden, u dan toch nog een stevig gesprek heeft en eisen



op tafel legt en zelfs het bouwproject niet door laat gaan? In welk geval is dat al eens gebeurd?

61. Om het helder te krijgen: als de projectontwikkelaar zijn plan niet wilt aanpassen n.a.v. bezwaren omwonenden/belanghebbenden, hoeft hij dat dan ook niet van het college om goedkeuring te krijgen? Hoeft hij geen aanpassingen te doen omdat hij toch al eerder ambtelijke goedkeuring heeft gekregen op zijn aanvraag?
62. Komt u wel eens terug op uw eerste principebesluit waarin de bouw wordt toegestaan? Wat is dan de aanleiding?

Inbreiding en haar effecten

Op dit moment bent u bezig fors in te zetten op inbreiding in de binnenstad, echter het wordt veel te krap, qua mobiliteit en parkeren, bevolkingsdichtheid, leefbaarheid, toegankelijkheid, wateroverlast, versteniging, er wordt veel te hoog en te kort op bestaande bouw gebouwd.

63. Wat en waar (noem de stukken en de passages en de bladzijden in de nota's) zou de gemeenteraad moeten wijzigen in deze teksten om die inbreiding in de binnenstad aan banden te leggen? Ook met het oog op de invoering van de omgevingswet en plannen.
64. Is de huidige parkeernorm nog reëel gezien het hoge aantal woningen dat bijgebouwd is? Maak een onderscheid tussen binnenstad en de wijken.

Met vriendelijke groet,

Kitty Nuyts

Liberale Partij Maastricht