



Maastricht, 4 september 2017

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hof van Assisi

Geachte leden van de gemeenteraad,

Stichting Heemkunde *Van Wilre tot Wolder* staat in grote lijnen achter het nieuwe bouwplan ten behoeve waarvan het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Wel maakt de stichting zich zorgen over het behoud van de karakteristieke muren. Deze zorgen baseert zij zowel op de recente geschiedenis als op de toekomstige plannen.

De voorgeschiedenis: de stichting heeft vanaf de eerste bouwplannen op het terrein van Castermans1 te kennen gegeven dat deze karakteristieke boerderij voor het dorpsgezicht van Wolder onmisbaar zou zijn. In jarenlange overleggen met Servatius en de gemeente zijn het vermoedelijk 16^e-eeuwse keldertje, de 17^e-eeuwse tiendschuur en de 19^e-eeuwse gevel 'gesneuveld'. De muren en het poortgebouw zouden ten slotte als enige bestanddeel in het nieuwe ontwerp van Servatius worden opgenomen, ook werd de carrévorm via nieuwbouw in stand gehouden.

"Het thans voorgestelde bouwplan gaat uit van het behoud van de bouwdelen op de hoek Pletzersstraat-Winterslag; de "Tiendschuur" is niet inpasbaar in verband met de aanleg van de parkeergarage en vanwege de stedenbouwkundige configuratie van bouwblokken rond de nieuwe binnenplaats."

(Uit: Toelichting bij Bestemmingsplan Castermans1, ad 3.4, Culturele en archeologische waarden)

Dit zou voor Wolder de minst slechte invulling zijn geweest. Helaas is het anders gelopen.

Daarbij komt dat Servatius bij het slopen zo onvoorzichtig met het poortgebouw omsprong dat dit instortte. Aangezien dit poortgebouw bewaard moest worden, heeft men alle resten achter de muren gestort en zo 'bewaard'.

Eveneens zijn de muren nogal ruw behandeld, en hebben ze sinds de sloop in 2010 zwaar geleden.

Het voorgestelde, nieuwe bestemmingsplan onderstreept zonder meer de waarde van de resterende elementen van de boerderij:

'specifieke bouwaanduiding – behoud karakteristiek' [sba-bk]

Deze aanduiding is toegekend aan de hoekgevel aan de noord-westrand van het plangebied.

Deze cultuurhistorisch waardevolle hoekgevel dient te worden gehandhaafd.

(Toelichting Bestemmingsplan p.6)

OMSCHRIJVING

Mergelmuren op de hoek van de Pletzerstraat en de Winterslag
Beschrijving

De muurdelen langs de Pletzerstraat en Winterslag vormen het laatste restant van het hoevecomplex, waarvan de geschiedenis teruggaat tot de 16^{de} eeuw. De muurdelen dateren uit het midden van de 19^{de} eeuw en ze zijn opgebouwd met mergelblokken. Aan



de binnenzijde van beide muren bevond zich oorspronkelijk een overkapping met een lessenaarsdak. De twee muren zijn v.w.b. de buitenzijde nog oorspronkelijk en ze vormen de laatste reminiscentie van de tiendschuur van Wolder

WAARDERING

De bouwhistorische waarde van de twee muren is van belang vanwege de historisch - ruimtelijke samenhang en bouwhistorische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van de historische kern van Wolder, waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.*
 - het object ruimtelijk bepalend c.q. markant voor de omgeving is, vanwege de hoekligging.*
 - het object een functionele en bouwhistorische kenmerken van het streekeigen bouwen heeft.*
- (Uit: Bijlage bij regels, Bijlage 2, Cultuurhistorisch rapport)*

Onze stichting ondersteunt dit ten volle, maar moet helaas vaststellen dat de planbeschrijving (Toelichting pag. 30 en 31) met het bovenstaande conflicteert.

In de schets van het beoogde gebouw op blz. 30 van de toelichting is het bewuste geveldeel geel gekleurd. Daaruit blijkt dat er een rechthoekige doorgang wordt gemaakt in de bestaande, oorspronkelijke gevel. Dat wordt bevestigd in de situatietekening en het ontwerp van de westgevel op blz. 31 van de toelichting.

Wij constateren dat het beeld van de schets en het gevelontwerp, voor wat betreft de plaats van de doorgang, van elkaar afwijken.

Bovendien komt de doorgang in het aanwezige geveldeel, hetgeen in strijd is met de geformuleerde waarden en richtlijnen. Onze stichting meent dat de toegang hoort aan de zuidzijde van het thans nog aanwezige deel van de gevel.

De voorgestelde rechthoekige doorgang past bovendien niet bij het oorspronkelijke aanzien van de gevel, waarin een (karakteristieke) ronde poort aanwezig was. Wij zijn van mening dat die vorm terug moet komen. Wij herinneren eraan dat na het slopen van de oorspronkelijke poort de sluitsteen is bewaard om deze op enig moment terug te plaatsen. Dit is daarvoor een unieke mogelijkheid.

Stichting Heemkunde *Van Wilre tot Wolder* is van mening dat er een ronde poort als toegang moet komen, dat de muren niet verder gereduceerd mogen worden en dringt erop aan dat het laatste restje van de voormalige hoeve ook daadwerkelijk als 'markant cultuurhistorisch-waardevol object' behandeld wordt.

Hoogachtend,
Stichting Heemkunde *Van Wilre tot Wolder*

Jos Gielen
Voorzitter

Hub Schouteten
secretaris

ingekomen : 8 september 2017
HvA : 2017 29519

Aan: Gemeenteraad Gemeente Maastricht

Maastricht, 7 september 2017

Betreft: mijn zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan
'Hof van Assisi'

Geachte dames en heren,

Sinds zes jaar woon ik op de grens van Wolder en Campagne: in de Winterslag. Op een bijzondere, mooie, landelijke plek. Aan het uiteinde van mijn straat - een karakteristieke holle weg - komt met de bouw van het 'Hof van Assisi' niet alleen een flat te staan, maar tevens een bedrijfspand. Daarmee wordt ons straatje met slechts twee huizen in een klap een straat met 26 'huizen' en enkele bedrijven.

Ik vrees:

- inbreuk op mijn woongenot: het vrije uitzicht wordt door het flatgebouw aangetast, evenals de rust en de sfeer en uitstraling van deze karakteristieke plek
- overlast van komend en gaand verkeer van personeel, bezoekers en leveranciers. Men is weliswaar voornemens om autobezit bij de bewoners te ontmoedigen, maar dat is natuurlijk geen garantie.
- intensiever gebruik van de holle weg voor mijn huis (die daar niet voor geschikt en bedoeld is) en daarmee aantasting van het landelijke karakter
- en door dit alles waardedaling van mijn woning.

Daarnaast verwacht ik ernstige parkeeroverlast op het kerkplein van Wolder en de direct omliggende straten (inclusief de straat waar ik woon).

Uiteraard hebben wij zelf alle bijeenkomsten die georganiseerd werden hierover bezocht, maar voor de bijeenkomsten voor de direct omwonenden zijn wij - ondanks herhaaldelijk aangeven dat wij ons ook als direct omwonenden zien - nooit uitgenodigd.

Tot zover mijn zienswijze. Ik vraag u om bij de verdere besluitvorming over deze plannen hiermee rekening te houden en mij op te hoogte te houden van de verdere ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,



HvA 3

ingekomen: 9 september 2017
afg. nr. 2017.29609

Aan de gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Maastricht, 31-8-2017

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan "Hof van Assisi" en "Cour Wolder".

Geachte Gemeenteraad,

Mijn naam is Miriam Puts en ben eigenaar van sportcomplex "Body in Shape Maastricht" aan het Mons. Vranckenplein 4 te Maastricht.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag.

Ten eerste:

Ik heb vernomen dat in de nieuwe plannen een sportcomplex is opgenomen. Zoals U begrijpt zodra er op één plein 2 sportcomplexen zijn, dat het zeker concurrentie gaat opleveren. Mijn zaak bestaat inmiddels 7 jaar en na een moeizame start, crisis, heb ik op dit moment een goed lopende zaak.

Op dit moment zijn namelijk plannen om uit te breiden met/investeren in nieuwe apparatuur.

Zoals U wellicht weet zijn dat behoorlijke investeringen.

Ik ben van mening dat er geen ruimte is voor een 2^e sportschool.

In het verleden heb ik de Heer Bastiaens uitgenodigd om hierover in gesprek te gaan en eens bij ons te komen kijken, helaas is hij daar niet op in gegaan. Wel was hij van mening dat ik geen "echte" sportschool was, waar de heer Bastiaens dat op baseert is voor mij niet duidelijk.

Ik denk dat in de genoemde Detailhandelsvisie provincie Limburg genoeg punten genoemd worden, waardoor mijn bezwaar terecht is.

Bij Body in Shape zijn 4 medewerkers werkzaam die door deze ontwikkeling (concurrentie) twijfelen over hun toekomstig dienstverband, wat veel onzekerheid met zich mee brengt.

Ten tweede:

Tevens teken ik bezwaar aan wegens het parkeerprobleem.

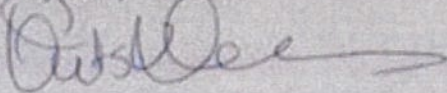
Op dit moment hebben wij al vaak parkeerproblemen omdat mijn klanten moeten parkeren in de omliggende wijk omdat geen plek vrij is op het Mons.Vranckenplein. Ik verwacht ook voor de toekomst als de plannen doorgaan een gigantisch tekort aan parkeerplekken. In de piekuren heb ik 14 parkeerplekken per uur nodig en op dit moment zijn al parkeertekorten.

Ik vraag aan U Gemeenteraad om objectief en serieus naar mijn bezwaren te kijken, het moet toch niet zo zijn dat een kleine hardwerkende ondernemer wederom gestraft wordt doordat U op zo'n kleine afstand een nieuwe sportschool toestaat en het parkeerprobleem niet serieus neemt.

Hopende op een positief antwoord,
verblijf ik,

met vriendelijke groet,

Miriam Puts-Dubois
Body in Shape Maastricht



Maastricht, 12 september 2017

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplannen Hof van Assisi (Castermans1) / Cour van Wolder (Castermans2)

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hoewel wij voorstander zijn van een invulling van de betreffende leegliggende terreinen, maken wij ons toch grote zorgen over enkele aspecten van de nieuwe bestemmingsplannen.

TE GROTE SCHAAL

In beide plannen wordt de bestemming gewijzigd. Bij Hof van Assisi komt er naast 'wonen' de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' bij; aan de Cour van Wolder worden 'horeca' en 'handel' toegevoegd.

Beide plannen tonen een grote stapeling van functies; dit achten we in strijd met de kleinschaligheid die in deze omgeving past.

VERKEERSDRUKTE EN PARKEERPROBLEMATIEK

Vanwege deze overladenheid verwachten we een hoge verkeersactiviteit. We menen dat de gepresenteerde parkeerbehoefte voor Hof van Assisi wel erg gunstig wordt voorgesteld.

Daarbij wordt er erg veel verwacht van de e-carsharing. Wie gaat straks controleren of de huurders zich hier werkelijk aan houden? Bij wie ligt de bewijslast als dit concept omzeild wordt?

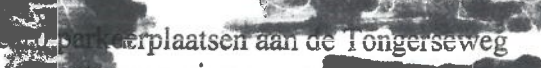
Parkeeroverlast lijkt ons nog meer het geval bij de Cour van Wolder. Hier wordt een grote ingecalculerde aanslag op de bestaande openbare ruimte gedaan. Twaalf parkeerplaatsen gaan naar het Mgr. Vranckenplein. Dit wordt gemotiveerd met voorafgaand onderzoek:

"Op basis van de gegevens met betrekking tot de parkeerbezetting op dit plein, acht de gemeente het aanvaardbaar om de overige parkeerplaatsen aan dit plein toe te rekenen (maximaal 15, zie collegenota d.d. 19 februari 2013)." (Toelichting pag. 32)

Graag willen wij weten om welke gegevens het gaat, hoe deze verworven zijn, en hoe we deze kunnen inzien. Wij vechten de juistheid hiervan aan:

Het centrum van Wolder heeft een sterk wisselende verkeersintensiteit. Al is er soms wel ruimte op het Mgr. Vranckenplein, op diverse tijden en op verschillende dagen is dit niet het geval. Bij begrafenissen staan het hele plein en de omgeving afgeladen vol. Ook is er vier malen per dag een run op alle parkeerplaatsen in de wijde omgeving van de basisschool wanneer de ouders hun kinderen brengen of halen. Bovendien staat dagelijks (woensdag uitgezonderd) vanaf 16.00 uur de Pletzersstraat van Tongerseweg tot aan het Mgr. Vranckenplein vol met bezoekers van café De Pepel. Ook maken diverse groepen gebruik van de parkeergelegenheid op het plein: gymnastiekclubs van het Patronaat, petanquespelers van De Smidse, tangogroepen van de Rode zaal, bezoekers van de Groene zaal (vanwaar naar het Mgr. Vranckenplein als parkeergelegenheid wordt doorverwezen).

Verder denken we dat, gezien de grootte van het terrein en het beoogde aantal activiteiten, de parkeernorm voor de Cour van Wolder veel te laag is. 

Daar komt bij dat de door de initiatiefnemer ingehuurd  parkeerplaatsen aan de Tongerseweg geen continue ontlasting betekenen voor het plein en de directe omgeving ervan. 

Al met al denken wij dat de nieuwe plannen een ontwrichtende werking zullen hebben op het gebruik van de openbare ruimte voor de huidige bewoners.

ONGEWENSTE UITBREIDING HORECA EN COMMERCIALISERING

Verder maken wij ernstig bezwaar tegen de toevoeging van een café in Wolder. De initiatiefnemer geeft weliswaar aan dat dit alleen maar rustige horeca, met een vroege sluitingstijd gaat worden, in het bestemmingsplan staat

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, restaurant met alcohol, juice- en healthbar;

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

logiesvoorziening bestaande uit 10 lodges/hotellkamers, een restaurant en café en kleinschalige detailhandel (blz. 10, Toelichting)

Dat betekent dat er – zeker bij een latere wisseling van uitbater – geen enkele garantie is, dat dit een café zal worden in de geest van het door de initiatiefnemer gesuggereerde.

We zijn ook bang dat het Mgr.Vranckenplein ten prooi zal gaan vallen van commercialisering, want waar zoveel geld geïnvesteerd is, zal ook zoveel mogelijk verdiend moeten worden. Ook dit achten we in strijd met de kleinschaligheid waardoor Wolder zo aantrekkelijk is.

GELUIDSOVERLAST

Wij vrezen dat de geplande horecaonderneming op diverse wijzen geluidsoverlast gaat veroorzaken. De gebouwen zelf zullen wel goed geïsoleerd zijn, maar we hechten weinig geloof aan de in het akoestisch onderzoek genoemde zienswijze dat het grote terras geen geluidsoverlast gaat veroorzaken. Wij zullen hier direct last van hebben, want – ook al zijn wij geen direct aangrenzende burens – ons huis staat hemelsbreed gemeten 50 meter verwijderd van en in open contact met dat terras.

Daarnaast zullen de vertrekkende horecagasten overlast gaan veroorzaken. Veel bezoekers van de drie cafés die nu nabij kruispunt Lammergierstraat–Tongerseweg–Pletzersstraat liggen, parkeren hun auto's in de Pletzersstraat. Wanneer zij 's avonds na het cafébezoek hun auto's opzoeken, geschiedt dit vaak rumoerig (luid praten en met autodeuren gooien). Dit zal in de toekomstige situatie alleen maar toenemen. Ook zal er 's avonds laat een trek komen van het ene café naar het andere, met eveneens geluidshinder tot gevolg.

Om al deze redenen zien wij veel nadelige kanten aan beide plannen, die nadelig zijn voor Wolder en voor ons eigen wooncomfort.

Terzijde merken we op dat bij paragraaf 5.3 'Geluid' (Hof van Assisi) wordt opgemerkt dat de Pletzersstraat eenrichtingsverkeer is. Dat geldt niet voor het betreffende deel van de Pletzersstraat.

Hoogachtend,

College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

MAASTRICHT, 14-09-2017

Aan: Gemeente Maastricht

Betrent: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Cour van Wolder" en "Hof van Assici".

Geachte College,

Ik maak middels deze zienswijze bezwaar tegen de volgende onderdelen:

Hof van Assici

- Is gesitueerd langs de Medoclaan zonder verbreding trottoir, de bestaande bebouwing was voor een groot gedeelte wel 5 m1 vanaf de trottoir gesitueerd met een mooie groenvoorziening. Het bejaardencentrum Campagne is ook met een plat dak mooi maar dan afgeschermd middels beplanting die daar staat en dat is hier niet mogelijk in de aangegeven situatie.
- het gebouw is een rechthoekig blok met een plat dak wat helemaal niet past in de kern van Wolder (zie omliggende bebouwing)
- de parkeervoorzieningen zijn niet toereikend voor dit complex met afwijkende bestemmingen t.o.v. woningen zodat er toch veel bezoekers verwacht worden welke allen dan van de openbare parkeervoorzieningen gebruik maken zonder met de bestaande parkeersituatie rekening te houden.
- Helaas is met de bebouwing geen rekening gehouden met de bewoners van Wolder om hier gebruik van te maken.

Cour van Wolder

- Geen woningbouw en het bestemmingsplan voorziet woningbouw wat ook gewenst is
- Horeca voorziening bestaande uit bar, restaurant, 8 lodges (verblijfseenheden), maar in Wolder zijn al veel meer horeca voorzieningen dan gebruikelijk aanwezig in de buitenwijken (cafe's en zalen)
- Welns en fitnis gedeelte welke al voldoende aanwezig zijn
- Buiten terrassen met geluidsoverlast is dit wel wenselijk in deze gemeenschap
- Lodges met een functie voor verblijf voor fietsers maar resulteert dit niet in studenten woningen (er zijn al veel studenten woningen in deze omgeving)
- Geen woning voor de bewoners van Wolder maar een beheerders woning op de verdieping
- Geen parkeervoorzieningen op eigen terrein nog voor bezoekers en verblijvers
- Detailhandel is voldoende aanwezig op het plein voor deze gemeenschap m.u.v. de fietsenwinkel
- Parkeervoorziening elders werkt niet en het is van de zotte dat de bestaande openbare parkeervoorzieningen voor dit project verloren gaan en nog meer problemen veroorzaken

Misschien is het wel wenselijk om de benodigde parkeervoorzieningen voor beide projecten onder de nieuw te bouwen gebouwen te maken.

Hopende dat deze zienswijze medewerkt aan een mooie en functionele bebouwing in de kern van Wolder

Hoogachtend,

Hv A 6

in gekomen - 14 september 2017
Lij. nr. : 2017. 30339

Maastricht, 14 september 2017

Aan de Voorzitter van de Gemeenteraad van Maastricht,
mevr. mr. A. te Penn-Strake
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT
per e-mail: post@maastricht.nl

Betreft: Zienswijze inzake 'Ontwerp-bestemmingsplan Cour Wolder en hof van Assisi'

Geachte mevrouw te Penn-Strake,

Middels publicatie in de Staatscourant d.d. 3 augustus 2017, nr. 41982, is, het ontwerp-bestemmingsplan hof van Assisi (Castermans I) en Cour Wolder (Castermans II) bekend gemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over de voorliggende bestemmingsplannen.

1. Parkeerdruk

Door voornoemde plannen zal de parkeerdruk op het Mgr. Vranckenplein en de omliggende straten waaronder de Pletzersstraat gaan toenemen.

De Gemeente wijst 15 parkeerplaatsen toe aan Cour Wolder. Het plein staat nu al regelmatig vol en als er 15 parkeerplaatsen minder zijn staat het plein altijd vol. Tevens blijft het vreemd dat het zogenaamde parkeeronderzoek niet openbaar is. Hieruit blijkt dat men niet openlijk met de buurt wil communiceren.

Als ik concreet naar de parkeerplaats berekening ga kijken van Cour Wolder vind ik het vreemd dat daar naar mijn mening niet gerekend is met Bruto vloeroppervlak terwijl dit wel zou moeten volgens de parkeemormen van de Gemeente Maastricht. Als voorbeeld zal ik het restaurant nemen hier is in de berekening aangegeven dat dit 60m² bvo is. Hier is dan geen rekening gehouden met de oppervlaktes van de keukens, toiletten en overige ruimtes behorende bij het restaurant. Dit betekent dus dat er te weinig parkeerplaatsen berekent zijn in de toelichting van dit bestemmingsplan. Indien dit op meer plaatsen zo is berekent dan betekend dit dat het aantal opgegeven benodigde parkeerplaatsen niet klopt.

Gaan we vervolgens kijken naar hof van Assisi waar men aangeeft dat bewoners geen auto mogen hebben. Indien dit het geval is moeten deze bewoners aantonen dat ze elders een stallingsplek hebben. Dit gaat naar mijn inziens niet werken en deze auto's zullen dan zeer regelmatig bij ons in de buurt geparkeerd gaan worden.

Als ik de bovengenoemde punten samen neem denk ik dat de gehele parkeerplaats-berekeningen niet kloppen. Dit komt naar mijn mening veel hoger en zal ook eens goed door de gemeente bekeken dienen te worden.



2. Toenamen verkeersdruk toegangswegen

Door de komst van voornoemde plannen zal de verkeersdruk op de toegangswegen toenemen. Dit zal tevens een negatief effect hebben op de luchtkwaliteit.

Kijk ik vervolgens naar de berekeningen van de verkeersbewegingen en de daaruit voortvloeiende berekening van de luchtkwaliteit dan zie ik dat er bij Cour Wolder een aantal zaken in de berekening niet zijn meegeteld te weten:

- Afhaal foodcorners
- Restaurant
- Feestlocatie
- Sportschool
- Vergaderruimtes

De huidige berekening geeft dan ook een vertekend beeld en zal anders uitkomen indien met bovengenoemde zaken rekening wordt gehouden.

3. Geluidsoverlast

Gelet op de functionaliteiten van Cour Wolder verwacht ik zeer veel geluidsoverlast.

Als eerste valt te denken aan bezoekers die op het terras zitten. Er komt een groot terras op het binnenplein dat zeker geluidsoverlast gaat veroorzaken.

Ten tweede zullen de hotelgasten die gebruik maken van de overnachtingsmogelijkheden extra geluid gaan veroorzaken. Tevens lopen deze hotelgasten naar hun lodge buiten langs bij de Pletzersstraat. Eigenlijk zou ik verwachten dat ze via een binnenweg binnen door zouden kunnen gaan.

Ten derde staan er terrasjes getekend bij de deuren. Het geluid dat daar geproduceerd gaat worden komt allemaal richting Pletzersstraat.

Overigens wie zegt dat de hotelgasten en bezoekers zich niet als groep op het open gedeelte tussen de multifunctionele ruimte en de Pletzersstraat ophouden met alle gevolgen van dien.

Ik maak me daarom extra veel zorgen over de geluidsoverlast. Tevens wil ik nog meegeven dat de expert op dit gebied aangegeven heeft dat dit soort grootschalige plannen niet thuis horen in onze dorpskern. Lijkt mij dat dit toch genoeg zegt en serieus genomen mag worden.

4. Stankoverlast

Er komt een houtgestookte bakoven. Deze zal veel stankoverlast gaan veroorzaken waar wij als bewoners niet op zitten te wachten.

5. Draagvlak

Ik ben het er helemaal mee eens dat er iets moet gebeuren met de beide locaties. Zoals het er nu bij ligt is zeker niet goed. Alleen ben ik van mening dat het plan Cour Wolder niet het aangewezen plan is voor Wolder. Het zou beter voor Wolder zijn als er senioren woningen komen. Deze woningen worden helaas ook niet gerealiseerd in het plan hof van Assisi.

Op basis van bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen de genoemde bestemmingsplannen. Een van de vereisten van de Gemeente was dat er voldoende draagvlak zou moeten zijn binnen Wolder. Ik kan u vertellen dat dit draagvlak er zeker niet is voor dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van bovengenoemde punten verzoek ik u met in achtneming van mijn zienswijze het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Ik ga er vanuit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoopachtend

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hoogachtend' followed by a stylized flourish.

Hv A 7

ingekomen: 13 september 2017
af. nr.: 2017.30333



Aan de gemeenteraad van Maastricht,
Postbus 1992,
6201 BZ Maastricht

Betreft : zienswijze ontwerpbestemmingsplannen "Hof van Assisi" (Castermans I)
en "Cour Wolder" (Castermans II)

Maastricht, 12 september 2017

Geachte gemeenteraad,

Directie, team en ouders van de leerlingen van basisschool Petrus & Paulus hebben kennis genomen van de ontwerpbestemmingsplannen "Hof van Assisi" en "Cour Wolder" van de gemeente Maastricht.

Wij hebben in verband daarmee een aantal opmerkingen.

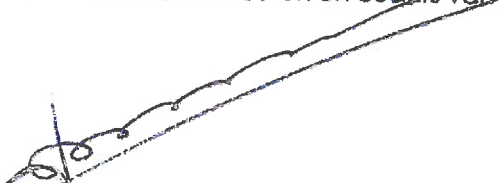
Wij zijn het niet eens met een aantal punten. Daarvoor hebben wij de volgende redenen :

1. In het algemeen zien we dat er in het document aandacht wordt besteed aan de sociale veiligheid, maar missen we de verkeersveiligheid.
2. Op blz. 19 heeft u het over het Fietsplan Maastricht (2009) en wordt de ambitie uitgesproken "ruim baan te maken voor de wandelaar, jogger, skater en fietser" en geeft u aan dat met name het parkeren en de verkeersveiligheid een essentiële rol spelen in de doelstelling om het fietsgebruik in de stad te stimuleren. Dat juichen wij als school uiteraard toe. Toch menen wij te moeten opmerken dat onze fietsende leerlingen op weg naar school geconfronteerd worden met te hard rijdende auto's op een drukke weg. (Heukelommerweg en Médoclaan) Rondom de school is er absoluut geen sprake van een verkeersveilige omgeving.
3. Onze 220 leerlingen gaan dagelijks naar school. Worden ofwel gebracht door ouders met fiets of auto óf de leerlingen komen zelf lopend, maar vaker fietsend naar school. Daar er amper parkeerplaatsen zijn rondom de school en school zelf geen parkeerplaatsen heeft, adviseren wij ouders te parkeren op het Mgr. Vranckenplein. Medewerkers van het gehele Kindcentrum Wolder parkeren daar ook. Het parkeerplein wordt dus zeer intensief gebruikt door ons als "omwonende". Op blz. 32 geeft u aan dat met betrekking tot de parkeerbezetting op dit plein, u het als gemeente aanvaardbaar acht om 15 parkeerplaatsen toe te wijzen aan de initiatiefnemer, daar hij zelf geen ruimte heeft voor het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein. Een bijzonder besluit gezien het intensieve gebruik van het plein.
4. In het plan wordt o.a. op blz. 14 vermeld dat het gaat om de realisatie van een leisure-concept en met name gericht op fietsers en wandelaars. Op blz. 32 zien we de berekening van de daarbij horende benodigde parkeerplaatsen. Het gaat dan om 29,7 parkeerplaatsen. Is niet echt kleinschalig te noemen.

5. Op blz. 32 lezen wij dat initiatiefnemer 10 parkeerplaatsen gaat realiseren in de nabijheid van het plangebied, aan de Tongerseweg. "Dit perceel" wordt door de initiatiefnemer gehuurd zodat hier parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Ditzelfde perceel is de toegangsweg naar de gymzaal waar 11 groepen (220) leerlingen 2 maal per week naar toe lopen. Een onwenselijke en onveilige situatie vinden wij.
6. Op blz. 44 heeft u het over verkeersbewegingen van de logiesfunctie, detailhandel en bedrijfswoning. De verkeersbewegingen van de horeca-functie worden niet vermeld. Deze bewegingen worden gebruikt om te berekenen of het extra verkeer gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Zelf willen we deze gegevens eerder gebruiken om de verkeersintensiteit/ onveilige situatie rondom de school inzichtelijk te maken naast de verkeersbewegingen van en naar school en het buurtverkeer.
7. In de communicatieparagraaf wordt voorts melding gemaakt van informatiebijeenkomsten die voor omwonenden zijn georganiseerd. De school, als omwonende, is hiervan nooit in kennis gesteld door de initiatiefnemer.

Wij verzoeken u vriendelijk om bovengenoemde punten mee te nemen in uw overweging al dan niet in te stemmen met de ontwerp-bestemmingsplannen.

Vriendelijke groet namens alle leerlingen, ouders en leerkrachten van BS Petrus & Paulus en medewerkers, kinderen en ouders van Peuteropvang Pinokkio.



H.G. Clermonts – Donkers,
Directeur Kindcentrum Wolder

Felix Bockenplein 1, 6213 HM Maastricht
Tel. 043 3431399 of 06 29054570
h.clermonts@mosalira.nl

Gemeente Maastricht

Ingek.: 29 SEP 2017

Reg. nr.: 2017.31980

**AANGETEKEND****VOORUIT PER TELEFAX: 043 – 350 40 10
en 043 – 350 4448**Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHTGelieve bij alle correspondentie en
betalingsverkeer te vermelden :

Behandelend advocaat

Uw referentie

: **■/BP**
10717227 SS/SS
mr S.J.H.G.M. Schils
tel.: 043 - 350 61 00
s.schils@themisadvocaten.nl
:(aanvullende) zienswijze Cour Wolder
en Hof van Assisi

Maastricht, 26 september 2017

I. Inleiding en feiten

Namens cliënt, de **■**, wonende aan de **■**,
 heb ik bij brief d.d. 14
 september jl. een zienswijze ingediend tegen de
 ontwerpbestemmingsplannen "Hof van Assisi (Castermans I)" en "Cour
 Wolder (Castermans II)" en verzocht om een aanvullende termijn van 2
 weken.

Bij brief d.d. 18 september 2017 heeft u cliënt in de gelegenheid gesteld de
 nadere gronden uiterlijk 28 september a.s. bij u in te dienen.

Middels dit schrijven dient cliënt de nadere gronden van zijn zienswijze
 (tijdig) bij u in.

II. Nadere gronden zienswijze ontwerp bp Cour Wolder - Castermans II**II.A Ecologie**

Uit de plantoelichting alsmede het Quickscanonderzoek naar ecologische
 waarden bij het plangebied blijkt dat in het plangebied nader onderzoek

mr A.J.L.J. Briel

mr E.H.J. van der Heijden

mr A.F.T. Groot

mr S.J.H.G.M. Schils

mrw mr C.S.B.E. Reinders

mrw mr dr. H.D.S. van der Knaap

- Rechtschadespecialist (nl, L.S.A.)

In samenwerking met

Eigrecht Advocaten

Tongeren (B)

en:

REVISTO / Rechtsadvocaat

Friedhoff, Mayer & Pörtner

Aachen (D)

Lid van:

&



Parkweg 28

6212 XN Maastricht

T: +31 (0)43 350 61 00

F: +31 (0)43 350 61 09

info@themisadvocaten.nl

www.themisadvocaten.nl

KVK: 51271850

Rekening Dordengelden

IBAN: NL 3840NA 0578020605

BIC: ABNANL2A

verricht moet worden betreffende de beschermde rust- en verblijfplaatsen van huismussen, steenmarters en vleermuizen.

Cliënt stelt zich derhalve op standpunt dat het ontwerpbestemmingsplan niet vastgesteld kan worden, zolang niet duidelijk is welke inbreuk de planvorming heeft op de rust- en verblijfplaatsen van voornoemde beschermde diersoorten.

II.B Strijd met Detailhandelsvisie provincie Limburg

Het ontwerpbestemmingsplan maakt 3 winkelruimten mogelijk met een gezamenlijke gebruiksoppervlakte van maximaal 110 m².

Aangezien Wolder een relatief kleine gemeenschap betreft met een relatief beperkte detailhandel omvang, is cliënt van mening dat dit nieuwe initiatief de bestaande consumentenverzorging aantast. Simpel gezegd in Wolder is slechts plaats voor 1 bloemist (alwaar ook brood en vlaai te bestellen is), 1 slager (alwaar ook verschillende soorten broodjes te verkrijgen zijn), 1 kapper, 1 frituur (met alles erop en eraan), 1 praktijk voor fysiotherapie en 1 sportschool. Deze zaken zijn thans reeds gevestigd in Wolder.

Met de komst van eventuele nieuwe ondernemers zal de bestaande consumentenverzorging derhalve aangetast worden. Betwist wordt dus dat onderhavig initiatief – in ieder geval voor wat betreft de detailhandelsruimte – een welkome aanvulling is op het voorzieningenaanbod in Wolder. Het initiatief c.q. de bestemming detailhandel op onderhavige locatie is in strijd met voornoemde provinciale beleidsnota.

II.C. Strijd met Horecanota 2016-2019

In de visie van cliënt is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de horecanota 2016-2019, omdat de horecanota bepaalt dat in woongebieden de vestiging van horeca enkel mogelijk is in ontmoetingszones van woongebieden. Cliënt betwist dat onderhavig plangebied te bezien is al ontmoetingszone, althans op geen enkele wijze wordt in planvorming een draagkrachtige motivering voor dit (onjuiste) standpunt gegeven.

Voorts betwist cliënt het vernieuwde aspect van de vestiging van horeca in onderhavig plangebied. Gesteld wordt in de plantoelichting dat fietsers, wandelaars en hotelgasten van deze horeca gebruik zullen gaan maken en dat een dergelijke planvoorziening in Wolder niet aanwezig is.

Cliënt vraagt zich af hoe het kan dat bestaande horeca zaken in Wolder (zoals De Pepel, Aajd Vroenhove, Duivensport, In de Aw Smidse en de Greune Zool) in dit kader geheel buiten beschouwing worden gelaten.

II. D. Strijd met Hotelnota 2015-2018

Cliënt bestrijdt dat het concept van het plan voldoende onderscheidend is en meerwaarde heeft voor de Maastrichtse hotelmarkt. Bovendien is volstrekt onduidelijk in welk (sterren)segment hotelkamers in het plan worden gecreëerd.

Cliënt heeft het idee dat de kamers een 4 sterrenniveau verkrijgen en daarvoor geldt dat de hotelnota aangeeft dat binnen dit segment de markt reeds overvol is.

Verder blijkt dat ZKA een positieve beoordeling over het plan heeft gegeven, omdat intentieovereenkomsten zijn gesloten met lokale ondernemers (detailhandel en fitness/sport). Cliënt heeft deze intentieovereenkomsten niet aangetroffen bij de bij het plan horende documenten. Aldus betwist cliënt het bestaan van deze intentieovereenkomsten.

Verder is cliënt van mening dat een intentieovereenkomst onvoldoende is. Immers, intentieovereenkomsten bieden niet de zekerheid dat daadwerkelijk door lokale ondernemers in het plangebied detailhandel en fitness/sportruimte gehuurd gaat worden.

II. E. Strijd met parkeerbeleid gemeente Maastricht

Onderhavig plan is volgens cliënt in strijd met het gemeentelijk parkeerbeleid genaamd "Parkeernormen Maastricht".

Immers, Parkeernormen Maastricht schrijft voor dat bij nieuwe ontwikkelingen in alle gevallen aan de parkeereis dient te worden voldaan. Dit is in casu evident niet het geval. Op eigen terrein is namelijk helemaal geen parkeercapaciteit.

Voorts schrijft Parkeernormen Maastricht voor dat bij nieuwe ontwikkelingen de beschikbare parkeerruimte op de openbare weg slechts bij het voldoen aan de parkeereis mag worden meegeteld, indien daarvoor op straat nu en in de toekomst voldoende vrije parkeerruimte aanwezig is. In gebieden waar sprake is van een grote parkeerdruk blijft de openbare parkeercapaciteit altijd buiten beschouwing.

Cliënt stelt dat thans reeds onvoldoende vrije parkeerruimte in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is. Het mgr. Vranckenplein staat vrijwel altijd (dus ook op doordeweekse dagen en in het weekend) helemaal vol. Het vinden van een parkeerplaats is geen eenvoudige klus en levert bijna altijd ergernis op. Er is thans dus reeds sprake van overbelaste parkeersituatie, althans in ieder geval van een parkeersituatie met grote parkeerdruk. De openbare parkeercapaciteit dient dus buiten beschouwing te blijven.

Uit de bij het ontwerpbestemmingsplan horende documenten c.q. bijlagen blijkt bovendien niet of de gemeente de parkeerdruk in de directe omgeving van het plangebied in kaart heeft gebracht. Dit is volgens cliënte wel een vereiste gelet op voornoemde bepalingen van Parkeernormen Maastricht. In zoverre is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel van de Awb.

Uit de paragraaf omtrent het verkeerbeleid blijkt verder dat in een nota van het college d.d. 19 februari 2013 een parkeerreductie van maar liefst 25% is toegestaan ten gevolge van dubbelgebruik. Cliënt constateert allereerst dat deze collegenota geen onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan, terwijl deze nota van grote invloed is op de vaststelling van de parkeerbehoefte. Ook hierdoor wordt het zorgvuldigheidsbeginsel met handen en voeten getreden.

Verder zet cliënt grote vraagtekens bij de reductie van 25%. Dit betreft namelijk een kwart voor de oorspronkelijke parkeerbehoefte. Onduidelijk is hoe tot een reductie van 25% gekomen wordt en bijvoorbeeld niet tot een (ook al forse) reductie van 10%.

Daar komt bij dat cliënt geen parkeerplaatsen berekent ziet voor het terras dat volgens het plan op de binnenplaats gerealiseerd zal worden. Ten onrechte zijn voor (de bezoekers van) het terras geen parkeerplaatsen berekend, terwijl dit wel gebruikelijk is bij het berekenen van de parkeerbehoefte bij een horecafunctie.

Ten slotte merkt cliënt op dat de parkeerbehoefte voor het restaurant niet juist is berekend. De BVO is namelijk gelijk aan die van het café, terwijl het restaurant op de tekening groter is.

II. F. Geluid

Cliënt vreest ernstige (geluids)overlast van de horecafunctie. In het Akoestisch onderzoek industrielawaai Cour Wolder, rapportnummer 20174040, d.d. 4 april 2017, staat dat bij de exploitatie van een buitenterras c.q. food market enkel voldaan kan worden aan de normstelling voor geluid als het gebouw als een halve carré vorm wordt ontworpen, waarbij de eigen bebouwing een afscherming vormt voor de omliggende woning in de directe omgeving van het plangebied.

Cliënt kan derhalve niet rijmen dat het gehele plangebied bestemd is voor (onder andere) een terras.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan dient de exacte locatie van het terras aangegeven te worden binnen de carré vorm, zodat geborgd wordt dat de geluidsnormen bij direct omwonenden, zoals cliënt, niet overtreden worden. Bij gebreke van voornoemde aanduiding voor het terras op de verbeelding is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Tevens constateert cliënt aan de hand van de tekening op pagina 30 van de plantoelichting dat de herberg een achteringang heeft alsmede dat de

lodges aan de achterzijde terras krijgen. Aldus zal ook daar geluidsproductie gaan plaatsvinden. Ten onrechte is in het geluidsrapport hiermee geen rekening mee gehouden.

Dit aspect is te ondervangen door de achteringang te verwijderen en de lodges (24/7) uitsluitend bereikbaar te maken via de vooringang c.q. de entree van de herberg en de receptie.

II. G. Luchtkwaliteit

In het ontwerpbestemmingsplan is berekend of het plan NIBM is. Daarbij is gerekend met oppervlakte aan detailhandel van 100 m². Dit is evenwel gelet op de planregels, die 110 m² toestaan, onjuist.

Voorts is in de berekening van de logiesfunctie uitgegaan van een 3-sterren hotel, terwijl cliënt het idee heeft (nogmaals nergens in het plan en bijbehorende stukken staat welk (sterren)segment nagestreefd wordt) dat hier een 4-sterren niveau gerealiseerd wordt. Aldus dient ook met verkeersgeneratie van een 4-sterrenhotel gerekend te worden.

Ten slotte zijn in de berekeningen überhaupt geen voertuigbewegingen meegeteld voor de afhaal foodcorners, het restaurant, het café, de feestlocatie, de sportschool en de vergaderruimtes.

Kortom, de huidige berekening NBIM is onzorgvuldig tot stand gekomen en kan geen standhouden.

II. H. Ladder voor duurzame verstedelijking

Cliënt is van mening dat het plan leidt tot leegstand en verloedering van de directe (plan)omgeving en strijdigheid met artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Denk aan horeca, die beconcurrereerd wordt en niet meer het hoofd boven water zal kunnen houden alsmede de gevolgen daarvan voor het verenigingsleven van Wolder alsmede leegstand, doordat lokale (ambachtelijke) ondernemers hun huidige pand verlaten om zich te vestigen in het plangebied.

Ten onrechte is de regionale behoefte van de detailhandel niet in kaart gebracht in het ontwerpbestemmingsplan. Tevens vindt cliënt dat ten onrechte een *knip* gemaakt is tussen "horeca + logiesfunctie" en "detailhandel".

Het plangebied dient als een geheel gezien te worden en om die reden had ook de regionale behoefte van de detailhandel in kaart gebracht moeten worden.

III. Nadere gronden zienswijze ontwerp bp Hof van Assisi - Castermans I

III. A. Strijd met parkeerbeleid gemeente Maastricht

Cliënt heeft reeds in de zienswijze versus het ontwerpbestemmingsplan Cour Wolder uit de doeken gedaan dat de parkeersituatie in de directe omgeving van het plangebied Cour Wolder overbelast is. Dit geldt (gelet op de ligging van beide plangebieden), dan natuurlijk ook voor de directe omgeving van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Hof van Assisi.

Dit betekent dat het plangebied zorg zal *moeten* dragen voor eigen parkeergelegenheid. Volgens de plantoelichting heeft het plan een parkeerbehoefte van 46 parkeerplaatsen. Die 46 parkeerplaatsen komen er echter niet.

In een ondergrondse parkeerkelder worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, terwijl 10 parkeerplaatsen in de openlucht aangelegd worden. In totaliteit worden dus slechts 29 parkeerplaatsen opgericht. Met andere woorden; er komen 17 parkeerplaatsen tekort.

Dit tekort aan 17 parkeerplaatsen zou opgelost moeten worden middels een zogenaamd "*E-carsharingsysteem*". Echter, in de planregels van het bestemmingsplan is dit systeem überhaupt niet verwoord.

Ergo, volstrekt onduidelijk is of E-carsharing ter plaatste toegepast gaat worden en of dit middels handhavend optreden afgedwongen kan worden.

De planregels ontberen een zogenaamde “voorwaardelijke verplichting” aangaande het E-carsharing.

Het feit dat op de verbeelding een tweetal gebieden de functieaanduiding (p) (parkeerterrein) verkregen hebben, maakt het vorenstaande niet anders. Immers, gemotiveerd is gesteld dat deze parkeerterrein enkel gebruikt gaan worden, indien het E-carsharingsysteem mislukt.

Ten slotte merkt cliënt op dat onduidelijk is hoe het E-carsharingsysteem tot een reductie van 17 parkeerplaatsen leidt. Met andere woorden: waarom leidt dit systeem niet tot een reductie van 5 of (misschien wel) 25 parkeerplaatsen? Het motiveringsbeginsel wordt met handen en voeten getreden.

Afrondend merkt cliënt op dat onduidelijk is of de twee parkeerterreinen (p) voldoende groot in afmeting zijn om 17 parkeerplaatsen te herbergen alsmede is onduidelijk waar in het plangebied de 10 bovengrondse parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Een functieaanduiding hiervoor ontbreekt namelijk op de verbeelding.

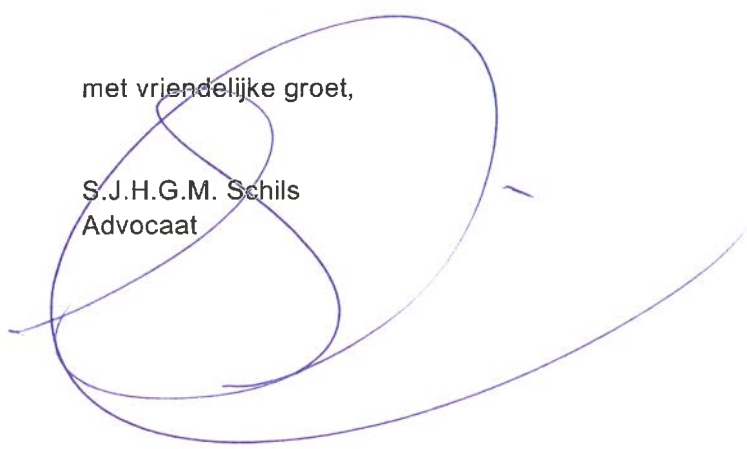
IV. Verzoek

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u om de ontwerpbestemmingsplannen Cour Wolder (Castermans II) en Hof van Assisi (Castermans I) niet vast te stellen.

In afwachting van uw nadere berichten,

met vriendelijke groet,

S.J.H.G.M. Schils
Advocaat

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, is written over the typed name and title.

Ingek.: 29 SEP 2017

Reg. nr.: 2017.31987

AANGETEKEN

VOORUIT PER TELEFAX: 043 – 350 40 10
en 043 – 350 4448

Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Gelieve bij alle correspondentie en betalingsverkeer te vermelden

betalingsverkeer te vermelden : 'BP
 10717228 SS/SS
 Behandelend advocaat : mr S.J.H.G.M. Schils
 tel.: 043 - 350 61 00
 s.schils@themisadvocaten.nl
 Uw referentie : (aanvullende) zienswijze Cour Woider
 en Hof van Assisi

Maastricht, 26 september 2017

© A.J.J. Pflaß

mr E.H.J. van der Heijden

Mr A. F. T. Gurn

mr S.J.H.G.M. Schils

mw m C.S.B.E. Reinders

nuw met dr. H.D.S. van der Kaaij

Verkehrschaadensanwalt (lid L.S.A.)

In samenwerking met

Lyndell Advocaat

Tüngerer (8)

en

REWISTO Rechtsanwälte

Friedhoff, Mauer & Partner

Aachen (D)

I. Inleiding en feiten

Namens cliënt, de _____, wonende aan de _____ te _____ Maastricht, heb ik bij brief d.d. 14 september jl. een zienswijze ingediend tegen de ontwerpbestemmingsplannen "Hof van Assisi (Castermans I)" en "Cour Wolder (Castermans II)" en verzocht om een aanvullende termijn van 2 weken.

Bij brief d.d. 18 september 2017 heeft u cliënt in de gelegenheid gesteld de nadere gronden uiterlijk 28 september a.s. bij u in te dienen.

Middels dit schrijven dient cliënt de nadere gronden van zijn zienswijze (tijdig) bij u in.

II. Nadere gronden zienswijze ontwerp bp Cour Wolder - Castermans II

II.A Ecologie

Uit de plantoelichting alsmede het Quickscanonderzoek naar ecologische waarden bij het plangebied blijkt dat in het plangebied nader onderzoek verricht moet worden betreffende de beschermde rust- en verblijfplaatsen van huismussen, steenmarters en vleermuizen.

Lid van:

Huis
advocaten

&



Omnius

Parikweg 28

6212 XN Maastricht

T. #31 (C)43 350 61 00

F +3: (C)43 350 61 00

info@themisadvocaten.nl

www.themisadvocaten.nl

KVK: 61271850

Rekening Deidengelden

ISBN: NL 38ABNA 0578026463

BIC: ABNANL24

Cliënt stelt zich derhalve op standpunt dat het ontwerpbestemmingsplan niet vastgesteld kan worden, zolang niet duidelijk is welke inbreuk de planvorming heeft op de rust- en verblijfplaatsen van voornoemde beschermde diersoorten.

II.B Strijd met Detailhandelsvisie provincie Limburg

Het ontwerpbestemmingsplan maakt 3 winkelruimten mogelijk met een gezamenlijke gebruiksoppervlakte van maximaal 110 m².

Aangezien Wolder een relatief kleine gemeenschap betreft met een relatief beperkte detailhandel omvang, is cliënt van mening dat dit nieuwe initiatief de bestaande consumentenverzorging aantast. Simpel gezegd in Wolder is slechts plaats voor 1 bloemist (alwaar ook brood en vlaai te bestellen is), 1 slager (alwaar ook verschillende soorten broodjes te verkrijgen zijn), 1 kapper, 1 frituur (met alles erop en eraan), 1 praktijk voor fysiotherapie en 1 sportschool. Deze zaken zijn thans reeds gevestigd in Wolder.

Met de komst van eventuele nieuwe ondernemers zal de bestaande consumentenverzorging derhalve aangetast worden. Betwist wordt dus dat onderhavig initiatief – in ieder geval voor wat betreft de detailhandelsruimte – een welkome aanvulling is op het voorzieningenaanbod in Wolder. Het initiatief c.q. de bestemming detailhandel op onderhavige locatie is in strijd met voornoemde provinciale beleidsnota.

II.C. Strijd met Horecanota 2016-2019

In de visie van cliënt is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de horecanota 2016-2019, omdat de horecanota bepaalt dat in woongebieden de vestiging van horeca enkel mogelijk is in ontmoetingszones van woongebieden. Cliënt betwist dat onderhavig plangebied te bezien is al ontmoetingszone, althans op geen enkele wijze wordt in planvorming een draagkrachtige motivering voor dit (onjuiste) standpunt gegeven.

Voorts betwist cliënt het vernieuwde aspect van de vestiging van horeca in onderhavig plangebied. Gesteld wordt in de plantoelichting dat fietsers, wandelaars en hotelgasten van deze horeca gebruik zullen gaan maken en dat een dergelijke planvoorziening in Wolder niet aanwezig is.

Cliënt vraagt zich af hoe het kan dat bestaande horeca zaken in Wolder (zoals De Pepel, Aajd Vroenhove, Duivensport, In de Aw Smidse en de Greune Zaal) in dit kader geheel buiten beschouwing worden gelaten.

II. D. Strijd met Hotelnota 2015-2018

Cliënt bestrijdt dat het concept van het plan voldoende onderscheidend is en meerwaarde heeft voor de Maastrichtse hotelmarkt. Bovendien is volstrekt onduidelijk in welk (sterren)segment hotelkamers in het plan worden gecreëerd.

Cliënt heeft het idee dat de kamers een 4 sterrenniveau verkrijgen en daarvoor geldt dat de hotelnota aangeeft dat binnen dit segment de markt reeds overvol is.

Verder blijkt dat ZKA een positieve beoordeling over het plan heeft gegeven, omdat intentieovereenkomsten zijn gesloten met lokale ondernemers (detailhandel en fitness/sport). Cliënt heeft deze intentieovereenkomsten niet aangetroffen bij de bij het plan horende documenten. Aldus betwist cliënt het bestaan van deze intentieovereenkomsten.

Verder is cliënt van mening dat een intentieovereenkomst onvoldoende is. Immers, intentieovereenkomsten bieden niet de zekerheid dat daadwerkelijk door lokale ondernemers in het plangebied detailhandel en fitness/sportruimte gehuurd gaat worden.

II. E. Strijd met parkeerbeleid gemeente Maastricht

Onderhavig plan is volgens cliënt in strijd met het gemeentelijk parkeerbeleid genaamd "Parkeernormen Maastricht".

Immers, Parkeernormen Maastricht schrijft voor dat bij nieuwe ontwikkelingen in alle gevallen aan de parkeereis dient te worden voldaan. Dit is in casu evident niet het geval. Op eigen terrein is namelijk helemaal geen parkeercapaciteit.

Voorts schrijft Parkeernormen Maastricht voor dat bij nieuwe ontwikkelingen de beschikbare parkeerruimte op de openbare weg slechts bij het voldoen aan de parkeereis mag worden meegeteld, indien daarvoor op straat nu en in de toekomst voldoende vrije parkeerruimte aanwezig is. In gebieden waar sprake is van een grote parkeerdruk blijft de openbare parkeercapaciteit altijd buiten beschouwing.

Cliënt stelt dat thans reeds onvoldoende vrije parkeerruimte in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is. Het mgr. Vranckenplein staat vrijwel altijd (dus ook op doordeweekse dagen en in het weekend) helemaal vol. Het vinden van een parkeerplaats is geen eenvoudige klus en levert bijna altijd ergernis op. Er is thans dus reeds sprake van overbelaste parkeersituatie, althans in ieder geval van een parkeersituatie met grote parkeerdruk. De openbare parkeercapaciteit dient dus buiten beschouwing te blijven.

Uit de bij het ontwerpbestemmingsplan horende documenten c.q. bijlagen blijkt bovendien niet of de gemeente de parkeerdruk in de directe omgeving van het plangebied in kaart heeft gebracht. Dit is volgens cliënte wel een vereiste gelet op voornoemde bepalingen van Parkeernormen Maastricht. In zoverre is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel van de Awb.

Uit de paragraaf omtrent het verkeerbeleid blijkt verder dat in een nota van het college d.d. 19 februari 2013 een parkeerreductie van maar liefst 25% is toegestaan ten gevolge van dubbelgebruik. Cliënt constateert allereerst dat deze collegenota geen onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan, terwijl deze nota van grote invloed is op de vaststelling van de parkeerbehoefte. Ook hierdoor wordt het zorgvuldigheidsbeginsel met handen en voeten getreden.

Verder zet cliënt grote vraagtekens bij de reductie van 25%. Dit betreft namelijk een kwart voor de oorspronkelijke parkeerbehoefte. Onduidelijk is hoe tot een reductie van 25% gekomen wordt en bijvoorbeeld niet tot een (ook al forse) reductie van 10%.

Daar komt bij dat cliënt geen parkeerplaatsen berekent ziet voor het terras dat volgens het plan op de binnenplaats gerealiseerd zal worden. Ten onrechte zijn voor (de bezoekers van) het terras geen parkeerplaatsen berekend, terwijl dit wel gebruikelijk is bij het berekenen van de parkeerbehoefte bij een horecafunctie.

Ten slotte merkt cliënt op dat de parkeerbehoefte voor het restaurant niet juist is berekend. De BVO is namelijk gelijk aan die van het café, terwijl het restaurant op de tekening groter is.

II. F. Geluid

Cliënt vreest ernstige (geluids)overlast van de horecafunctie. In het Akoestisch onderzoek industrielawaai Cour Wolder, rapportnummer 20174040, d.d. 4 april 2017, staat dat bij de exploitatie van een buitenterras c.q. food market enkel voldaan kan worden aan de normstelling voor geluid als het gebouw als een halve carré vorm wordt ontworpen, waarbij de eigen bebouwing een afscherming vormt voor de omliggende woning in de directe omgeving van het plangebied.

Cliënt kan derhalve niet rijmen dat het gehele plangebied bestemd is voor (onder andere) een terras.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan dient de exacte locatie van het terras aangegeven te worden binnen de carré vorm, zodat geborgd wordt dat de geluidsnormen bij direct omwonenden, zoals cliënt, niet overtreden worden. Bij gebreke van voornoemde aanduiding voor het terras op de verbeelding is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Tevens constateert cliënt aan de hand van de tekening op pagina 30 van de plantoelichting dat de herberg een achteringang heeft alsmede dat de

lodes aan de achterzijde terras krijgen. Aldus zal ook daar geluidsproductie gaan plaatsvinden. Ten onrechte is in het geluidsrapport hiermee geen rekening mee gehouden.

Dit aspect is te ondervangen door de achteringang te verwijderen en de lodges (24/7) uitsluitend bereikbaar te maken via de vooringang c.q. de entree van de herberg en de receptie.

II. G. Luchtkwaliteit

In het ontwerpbestemmingsplan is berekend of het plan NIBM is. Daarbij is gerekend met oppervlakte aan detailhandel van 100 m². Dit is evenwel gelet op de planregels, die 110 m² toestaan, onjuist.

Voorts is in de berekening van de logiesfunctie uitgegaan van een 3-sterren hotel, terwijl cliënt het idee heeft (nogmaals nergens in het plan en bijbehorende stukken staat welk (sterren)segment nagestreefd wordt) dat hier een 4-sterren niveau gerealiseerd wordt. Aldus dient ook met verkeersgeneratie van een 4-sterrenhotel gerekend te worden.

Ten slotte zijn in de berekeningen überhaupt geen voertuigbewegingen meegeteld voor de afhaal foodcorners, het restaurant, het café, de feestlocatie, de sportschool en de vergaderruimtes.

Kortom, de huidige berekening NBIM is onzorgvuldig tot stand gekomen en kan geen standhouden.

II. H. Ladder voor duurzame verstedelijking

Cliënt is van mening dat het plan leidt tot leegstand en verloedering van de directe (plan)omgeving en strijdigheid met artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Denk aan horeca, die beconcurrereerd wordt en niet meer het hoofd boven water zal kunnen houden alsmede de gevolgen daarvan voor het verenigingsleven van Wolder alsmede leegstand, doordat lokale (ambachtelijke) ondernemers hun huidige pand verlaten om zich te vestigen in het plangebied.

Ten onrechte is de regionale behoefte van de detailhandel niet in kaart gebracht in het ontwerpbestemmingsplan. Tevens vindt cliënt dat ten onrechte een *knip* gemaakt is tussen “horeca + logiesfunctie” en “detailhandel”.

Het plangebied dient als een geheel gezien te worden en om die reden had ook de regionale behoefte van de detailhandel in kaart gebracht moeten worden.

III. Nadere gronden zienswijze ontwerp bp Hof van Assisi - Castermans I

III. A. Strijd met parkeerbeleid gemeente Maastricht

Cliënt heeft reeds in de zienswijze versus het ontwerpbestemmingsplan Cour Wolder uit de doeken gedaan dat de parkeersituatie in de directe omgeving van het plangebied Cour Wolder overbelast is. Dit geldt (gelet op de ligging van beide plangebieden), dan natuurlijk ook voor de directe omgeving van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Hof van Assisi.

Dit betekent dat het plangebied zorg zal *moeten* dragen voor eigen parkeergelegenheid. Volgens de plantoelichting heeft het plan een parkeerbehoefte van 46 parkeerplaatsen. Die 46 parkeerplaatsen komen er echter niet.

In een ondergrondse parkeerkelder worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, terwijl 10 parkeerplaatsen in de openlucht aangelegd worden. In totaliteit worden dus slechts 29 parkeerplaatsen opgericht. Met andere woorden; er komen 17 parkeerplaatsen tekort.

Dit tekort aan 17 parkeerplaatsen zou opgelost moeten worden middels een zogenaamd “*E-carsharingsysteem*”. Echter, in de planregels van het bestemmingsplan is dit systeem überhaupt niet verwoord.

Ergo, volstrekt onduidelijk is of E-carsharing ter plaatste toegepast gaat worden en of dit middels handhavend optreden afgedwongen kan worden.

De planregels ontberen een zogenaamde "voorwaardelijke verplichting" aangaande het E-carsharing.

Het feit dat op de verbeelding een tweetal gebieden de functieaanduiding (p) (parkeerterrein) verkregen hebben, maakt het vorenstaande niet anders. Immers, gemotiveerd is gesteld dat deze parkeerterrein enkel gebruikt gaan worden, indien het E-carsharingsysteem mislukt.

Ten slotte merkt cliënt op dat onduidelijk is hoe het E-carsharingsysteem tot een reductie van 17 parkeerplaatsen leidt. Met andere woorden: waarom leidt dit systeem niet tot een reductie van 5 of (misschien wel) 25 parkeerplaatsen? Het motiveringsbeginsel wordt met handen en voeten getreden.

Afrondend merkt cliënt op dat onduidelijk is of de twee parkeerterreinen (p) voldoende groot in afmeting zijn om 17 parkeerplaatsen te herbergen alsmede is onduidelijk waar in het plangebied de 10 bovengrondse parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Een functieaanduiding hiervoor ontbreekt namelijk op de verbeelding.

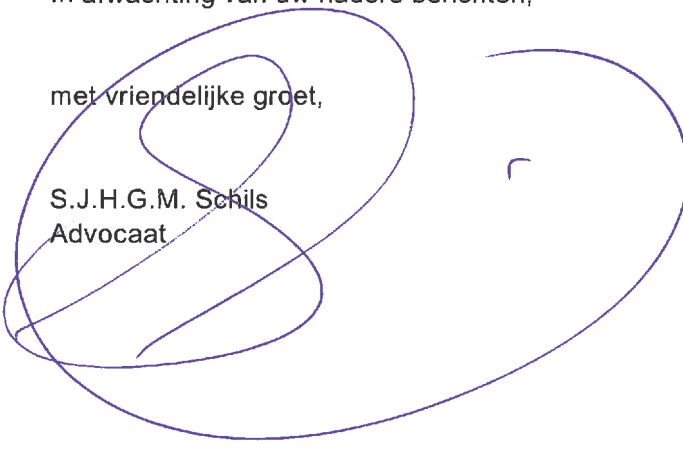
IV. Verzoek

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u om de ontwerpbestemmingsplannen Cour Wolder (Castermans II) en Hof van Assisi (Castermans I) niet vast te stellen.

In afwachting van uw nadere berichten,

met vriendelijke groet,

S.J.H.G.M. Schils
Advocaat

A large, stylized handwritten signature in blue ink is written over the typed name and extends across the lower half of the page.

HvA 10

Gemeente Maastricht

Ingek.: 29 SEP 2017

Reg. nr.: 2017-31900



AANGETEKEND
VOORUIT PER TELEFAX: 043 – 350 40 10
en 043 – 350 4448

Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Gelieve bij alle correspondentie en
betalingsverkeer te vermelden

Behandelend advocaat

Uw referentie

: Wolder/BP
10717193 SS/SS
: mr S.J.H.G.M. Schils
tel.: 043 - 350 61 00
s.schils@themisadvocaten.nl
: (aanvullende) zienswijze Cour Wolder
en Hof van Assisi

Maastricht, 26 september 2017

I. Inleiding en feiten

Namens cliënt, de [redacted], wonende aan de [redacted],
[redacted] Maastricht, heb ik bij brief d.d. 14 september jl. een
zienswijze ingediend tegen de ontwerpbestemmingsplannen "Hof van
Assisi (Castermans I)" en "Cour Wolder (Castermans II)" en verzocht om
een aanvullende termijn van 2 weken.

Bij brief d.d. 18 september 2017 heeft u cliënt in de gelegenheid gesteld de
nadere gronden uiterlijk 28 september a.s. bij u in te dienen.

Middels dit schrijven dient cliënt de nadere gronden van zijn zienswijze
(tijdig) bij u in.

II. Nadere gronden zienswijze ontwerp bp Cour Wolder - Castermans II

II.A Ecologie

Uit de plantoelichting alsmede het Quickscanonderzoek naar ecologische
waarden bij het plangebied blijkt dat in het plangebied nader onderzoek
verricht moet worden betreffende de beschermde rust- en verblijfplaatsen
van huismussen, steenmarters en vleermuizen.

mr A.J.L. Priel

mr E.H.J. van der Heijden

mr A.F.T. Gruij

mr S.J.H.G.M. Schils

mw mr C.S.B.E. Reinders

mw mr dr H.D.S. van der Kaaij

Rechtschadespecialist (lid L.S.A.)

In samenwerking met

Lijtrecht Advocaten
Tongeren (B)

en

REWISTO Rechtsenwarte
Friedhoff - Maurer & Partner
Aachen (D)

Lid van:



&



Parkweg 28
6212 XN Maastricht
T +31 (0)43 350 61 00
F +31 (0)43 350 61 00

info@themisadvocaten.nl
www.themisadvocaten.nl
KvK: 51271850

Rekening Derdengelden
IBAN: NL 5845NA 0578006400
BIC: ABNANL2A

Cliënt stelt zich derhalve op standpunt dat het ontwerpbestemmingsplan niet vastgesteld kan worden, zolang niet duidelijk is welke inbreuk de planvorming heeft op de rust- en verblijfplaatsen van voornoemde beschermde diersoorten.

II.B Strijd met Detailhandelsvisie provincie Limburg

Het ontwerpbestemmingsplan maakt 3 winkelruimten mogelijk met een gezamenlijke gebruiksoppervlakte van maximaal 110 m².

Aangezien Wolder een relatief kleine gemeenschap betreft met een relatief beperkte detailhandel omvang, is cliënt van mening dat dit nieuwe initiatief de bestaande consumentenverzorging aantast. Simpel gezegd in Wolder is slechts plaats voor 1 bloemist (alwaar ook brood en vlaai te bestellen is), 1 slager (alwaar ook verschillende soorten broodjes te verkrijgen zijn), 1 kapper, 1 frituur (met alles erop en eraan), 1 praktijk voor fysiotherapie en 1 sportschool. Deze zaken zijn thans reeds gevestigd in Wolder.

Met de komst van eventuele nieuwe ondernemers zal de bestaande consumentenverzorging derhalve aangetast worden. Betwist wordt dus dat onderhavig initiatief – in ieder geval voor wat betreft de detailhandelsruimte – een welkome aanvulling is op het voorzieningenaanbod in Wolder. Het initiatief c.q. de bestemming detailhandel op onderhavige locatie is in strijd met voornoemde provinciale beleidsnota.

II.C. Strijd met Horecanota 2016-2019

In de visie van cliënt is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de horecanota 2016-2019, omdat de horecanota bepaalt dat in woongebieden de vestiging van horeca enkel mogelijk is in ontmoetingszones van woongebieden. Cliënt betwist dat onderhavig plangebied te bezien is al ontmoetingszone, althans op geen enkele wijze wordt in planvorming een draagkrachtige motivering voor dit (onjuiste) standpunt gegeven.

Voorts betwist cliënt het vernieuwde aspect van de vestiging van horeca in onderhavig plangebied. Gesteld wordt in de plantoelichting dat fietsers, wandelaars en hotelgasten van deze horeca gebruik zullen gaan maken en dat een dergelijke planvoorziening in Wolder niet aanwezig is.

Cliënt vraagt zich af hoe het kan dat bestaande horeca zaken in Wolder (zoals De Pepel, Aajd Vroenhove, Duivensport, In de Aw Smidse en de Greune Zaal) in dit kader geheel buiten beschouwing worden gelaten.

II. D. Strijd met Hotelnota 2015-2018

Cliënt bestrijdt dat het concept van het plan voldoende onderscheidend is en meerwaarde heeft voor de Maastrichtse hotelmarkt. Bovendien is volstrekt onduidelijk in welk (sterren)segment hotelkamers in het plan worden gecreëerd.

Cliënt heeft het idee dat de kamers een 4 sterrenniveau verkrijgen en daarvoor geldt dat de hotelnota aangeeft dat binnen dit segment de markt reeds overvol is.

Verder blijkt dat ZKA een positieve beoordeling over het plan heeft gegeven, omdat intentieovereenkomsten zijn gesloten met lokale ondernemers (detailhandel en fitness/sport). Cliënt heeft deze intentieovereenkomsten niet aangetroffen bij de bij het plan horende documenten. Aldus betwist cliënt het bestaan van deze intentieovereenkomsten.

Verder is cliënt van mening dat een intentieovereenkomst onvoldoende is. Immers, intentieovereenkomsten bieden niet de zekerheid dat daadwerkelijk door lokale ondernemers in het plangebied detailhandel en fitness/sportruimte gehuurd gaat worden.

II. E. Strijd met parkeerbeleid gemeente Maastricht

Onderhavig plan is volgens cliënt in strijd met het gemeentelijk parkeerbeleid genaamd "Parkeernormen Maastricht".

Immers, Parkeernormen Maastricht schrijft voor dat bij nieuwe ontwikkelingen in alle gevallen aan de parkeereis dient te worden voldaan. Dit is in casu evident niet het geval. Op eigen terrein is namelijk helemaal geen parkeercapaciteit.

Voorts schrijft Parkeernormen Maastricht voor dat bij nieuwe ontwikkelingen de beschikbare parkeerruimte op de openbare weg slechts bij het voldoen aan de parkeereis mag worden meegeteld, indien daarvoor op straat nu en in de toekomst voldoende vrije parkeerruimte aanwezig is. In gebieden waar sprake is van een grote parkeerdruk blijft de openbare parkeercapaciteit altijd buiten beschouwing.

Cliënt stelt dat thans reeds onvoldoende vrije parkeerruimte in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is. Het mgr. Vranckenplein staat vrijwel altijd (dus ook op doordeweekse dagen en in het weekend) helemaal vol. Het vinden van een parkeerplaats is geen eenvoudige klus en levert bijna altijd ergernis op. Er is thans dus reeds sprake van overbelaste parkeersituatie, althans in ieder geval van een parkeersituatie met grote parkeerdruk. De openbare parkeercapaciteit dient dus buiten beschouwing te blijven.

Uit de bij het ontwerpbestemmingsplan horende documenten c.q. bijlagen blijkt bovendien niet of de gemeente de parkeerdruk in de directe omgeving van het plangebied in kaart heeft gebracht. Dit is volgens cliënte wel een vereiste gelet op voornoemde bepalingen van Parkeernormen Maastricht. In zoverre is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel van de Awb.

Uit de paragraaf omtrent het verkeerbeleid blijkt verder dat in een nota van het college d.d. 19 februari 2013 een parkeerreductie van maar liefst 25% is toegestaan ten gevolge van dubbelgebruik. Cliënt constateert allereerst dat deze collegenota geen onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan, terwijl deze nota van grote invloed is op de vaststelling van de parkeerbehoefte. Ook hierdoor wordt het zorgvuldigheidsbeginsel met handen en voeten getreden.

Verder zet cliënt grote vraagtekens bij de reductie van 25%. Dit betreft namelijk een kwart voor de oorspronkelijke parkeerbehoefte. Onduidelijk is hoe tot een reductie van 25% gekomen wordt en bijvoorbeeld niet tot een (ook al forse) reductie van 10%.

Daar komt bij dat cliënt geen parkeerplaatsen berekent ziet voor het terras dat volgens het plan op de binnenplaats gerealiseerd zal worden. Ten onrechte zijn voor (de bezoekers van) het terras geen parkeerplaatsen berekend, terwijl dit wel gebruikelijk is bij het berekenen van de parkeerbehoefte bij een horecafunctie.

Ten slotte merkt cliënt op dat de parkeerbehoefte voor het restaurant niet juist is berekend. De BVO is namelijk gelijk aan die van het café, terwijl het restaurant op de tekening groter is.

II. F. Geluid

Cliënt vreest ernstige (geluids)overlast van de horecafunctie. In het Akoestisch onderzoek industrielawaai Cour Wolder, rapportnummer 20174040, d.d. 4 april 2017, staat dat bij de exploitatie van een buitenterras c.q. food market enkel voldaan kan worden aan de normstelling voor geluid als het gebouw als een halve carré vorm wordt ontworpen, waarbij de eigen bebouwing een afscherming vormt voor de omliggende woning in de directe omgeving van het plangebied.

Cliënt kan derhalve niet rijmen dat het gehele plangebied bestemd is voor (onder andere) een terras.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan dient de exacte locatie van het terras aangegeven te worden binnen de carré vorm, zodat geborgd wordt dat de geluidsnormen bij direct omwonenden, zoals cliënt, niet overtreden worden. Bij gebreke van voornoemde aanduiding voor het terras op de verbeelding is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Tevens constateert cliënt aan de hand van de tekening op pagina 30 van de plantoelichting dat de herberg een achteringang heeft alsmede dat de

lodges aan de achterzijde terras krijgen. Aldus zal ook daar geluidsproductie gaan plaatsvinden. Ten onrechte is in het geluidsrapport hiermee geen rekening mee gehouden.

Dit aspect is te ondervangen door de achteringang te verwijderen en de lodges (24/7) uitsluitend bereikbaar te maken via de vooringang c.q. de entree van de herberg en de receptie.

II. G. Luchtkwaliteit

In het ontwerpbestemmingsplan is berekend of het plan NIBM is. Daarbij is gerekend met oppervlakte aan detailhandel van 100 m². Dit is evenwel gelet op de planregels, die 110 m² toestaan, onjuist.

Voorts is in de berekening van de logiesfunctie uitgegaan van een 3-sterren hotel, terwijl cliënt het idee heeft (nogmaals nergens in het plan en bijbehorende stukken staat welk (sterren)segment nagestreefd wordt) dat hier een 4-sterren niveau gerealiseerd wordt. Aldus dient ook met verkeersgeneratie van een 4-sterrenhotel gerekend te worden.

Ten slotte zijn in de berekeningen überhaupt geen voertuigbewegingen meegeteld voor de afhaal foodcorners, het restaurant, het café, de feestlocatie, de sportschool en de vergaderruimtes.

Kortom, de huidige berekening NBIM is onzorgvuldig tot stand gekomen en kan geen standhouden.

II. H. Ladder voor duurzame verstedelijking

Cliënt is van mening dat het plan leidt tot leegstand en verloedering van de directe (plan)omgeving en strijdigheid met artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Denk aan horeca, die beconcurrereerd wordt en niet meer het hoofd boven water zal kunnen houden alsmede de gevolgen daarvan voor het verenigingsleven van Wolder alsmede leegstand, doordat lokale (ambachtelijke) ondernemers hun huidige pand verlaten om zich te vestigen in het plangebied.

Ten onrechte is de regionale behoefte van de detailhandel niet in kaart gebracht in het ontwerpbestemmingsplan. Tevens vindt cliënt dat ten onrechte een *knip* gemaakt is tussen “horeca + logiesfunctie” en “detailhandel”.

Het plangebied dient als een geheel gezien te worden en om die reden had ook de regionale behoefte van de detailhandel in kaart gebracht moeten worden.

III. Nadere gronden zienswijze ontwerp bp Hof van Assisi - Castermans I

III. A. Strijd met parkeerbeleid gemeente Maastricht

Cliënt heeft reeds in de zienswijze versus het ontwerpbestemmingsplan Cour Wolder uit de doeken gedaan dat de parkeersituatie in de directe omgeving van het plangebied Cour Wolder overbelast is. Dit geldt (gelet op de ligging van beide plangebieden), dan natuurlijk ook voor de directe omgeving van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Hof van Assisi.

Dit betekent dat het plangebied zorg zal *moeten* dragen voor eigen parkeergelegenheid. Volgens de plantoelichting heeft het plan een parkeerbehoefte van 46 parkeerplaatsen. Die 46 parkeerplaatsen komen er echter niet.

In een ondergrondse parkeerkelder worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, terwijl 10 parkeerplaatsen in de openlucht aangelegd worden. In totaliteit worden dus slechts 29 parkeerplaatsen opgericht. Met andere woorden; er komen 17 parkeerplaatsen tekort.

Dit tekort aan 17 parkeerplaatsen zou opgelost moeten worden middels een zogenaamd “*E-carsharingsysteem*”. Echter, in de planregels van het bestemmingsplan is dit systeem überhaupt niet verwoord.

Ergo, volstrekt onduidelijk is of E-carsharing ter plaatste toegepast gaat worden en of dit middels handhavend optreden afgedwongen kan worden.

De planregels ontberen een zogenaamde “voorwaardelijke verplichting” aangaande het E-carsharing.

Het feit dat op de verbeelding een tweetal gebieden de functieaanduiding (p) (parkeerterrein) verkregen hebben, maakt het vorenstaande niet anders. Immers, gemotiveerd is gesteld dat deze parkeerterrein enkel gebruikt gaan worden, indien het E-carsharingsysteem mislukt.

Ten slotte merkt cliënt op dat onduidelijk is hoe het E-carsharingsysteem tot een reductie van 17 parkeerplaatsen leidt. Met andere woorden: waarom leidt dit systeem niet tot een reductie van 5 of (misschien wel) 25 parkeerplaatsen? Het motiveringsbeginsel wordt met handen en voeten getreden.

Afrondend merkt cliënt op dat onduidelijk is of de twee parkeerterreinen (p) voldoende groot in afmeting zijn om 17 parkeerplaatsen te herbergen alsmede is onduidelijk waar in het plangebied de 10 bovengrondse parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Een functieaanduiding hiervoor ontbreekt namelijk op de verbeelding.

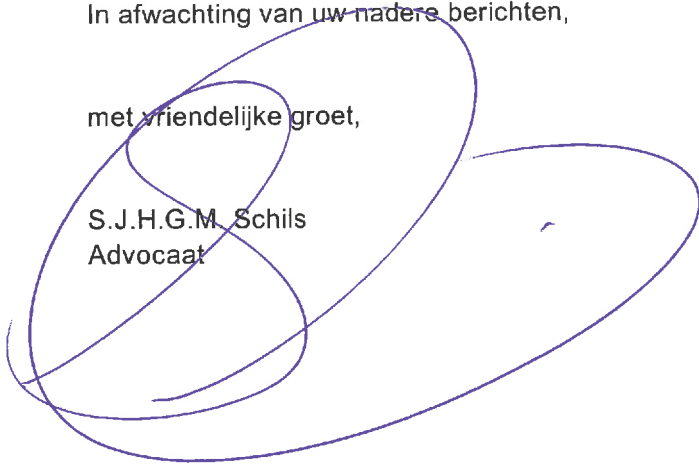
IV. Verzoek

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u om de ontwerpbestemmingsplannen Cour Wolder (Castermans II) en Hof van Assisi (Castermans I) niet vast te stellen.

In afwachting van uw nadere berichten,

met vriendelijke groet,

S.J.H.G.M. Schils
Advocaat

A large, loopy handwritten signature in blue ink is written over the typed name and extends across the lower half of the page.

HA 11

ingehouden 15 september 2017
27.12 2017. 30560

Smeets, Eugene

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 15 september 2017 16:21
Aan: Post Gemeente Maastricht; Smeets, Eugene
CC: 'Jos Gielen'; Hub Schouteten; 'moniqueraeds@hotmail.com'
Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan Hof van Assisi en Cour Wolder

Zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan

Aan de gemeenteraad van de gemeente *Maastricht*

Maastricht, 15 september 2017.

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan Hof van Assisi en Cour Wolder

Geachte raad,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over deze ontwerp-bestemmingsplannen.

1. Gebouwen

Ik vind de gebouwen een afwijking hebben, zelfs veel afwijkingen, het lijkt erop of de architect het gebouw zoveel mogelijk wil laten opvallen door het op zoveel mogelijk punten af te laten wijken van de kleuren vormen, afmetingen e.d. die je in onze wij overal ziet, concreet als voorbeeld hof van assisi: het gebouw staat niet op de lijn van de andere woonhuizen in die straat maar de rooilijn wijkt af. Verder heeft het gebouw een plat dak, dit komt in Wolder alleen voor bij Leonidas en de benzinepomp en de school. Wij zijn een keer op bezoek geweest bij de architect maar konden onze opmerkingen niet kwijt omdat de architect de hele tijd aan het woord was. Wie veel praat luistert niet en dat is ook gebleken. Verder hebben we contact opgenomen met de welstandscommissie, maar die was alleen geïnteresseerd in de z.g. Korrelgrootte van het gebouw. Wat mij betreft prima maar zij hebben het bij de Korrelgrootte gelaten en andere aspecten waaronder de hierboven vermelde afwijkingen zijn onbesproken gelaten. Ik hoorde van mijn vrienden uit Wolder die bij de commissievergadering waren dat ook hier de architect weer de 1^e vloer speelde. Ik schoot toen uit mijn slof en heb de voorzitter van die commissie gemaïld dat ze de architect wel erg zijn zin gaven, Het verweer van de voorzitter was dat de welstandscommissie alleen maar uit uiterst integere en bekwaame mensen bestaat. Dat kan wel zijn maar wat mij betreft hebben ze toch een paar steken laten vallen. Kortom: dit gebouw heeft teveel afwijkingen, misschien is de Korrelgrootte goed maar de rest klopt niet.

Nog één opmerking: Gebouwen met een belangrijke functie zoals een kerk, gemeentehuis, theater die wijken erg af van de omgeving maar hun status rechtvaardigt dit.

Dit is een pijnlijk gebouw, het valt in extreme mate op maar herbergt maar een hele gewone bestemming. Samenvattend: ontwerp gebouwen afkeuren en nieuw ontwerp laten maken wat zich voegt in de omgeving.

2. Bestemming

Tot nu toe was het altijd de bedoeling om appartementen te realiseren. Servatius kreeg dit niet rond door de veel te hoge aankoopprijs en omdat de woningmarkt toen instortte. Nu komt er een andere partij en net nu de woningmarkt aantrekt worden er plotseling geen woningen meer gerealiseerd. De invulling die nu wordt bedacht vind ik best leuk, er komt weer wat leven op het dorpsplein en weer wat meer sociale controle. Aan de andere kant heb je dat met appartementen ook heus wel. En ik vraag me af of de beoogde invulling wel voldoende opbrengt om de bouwkosten terug te verdienen voor de investeerder. Ik zou dat jammer vinden voor die investeerder. Maar ook voor ons. Want als deze zaak failliet gaat ben ik bang dat

we weer jarenlang tegen een partij leegstaande gebouwen opkijken.
Samenvattend: bestemming afkeuren en veranderen in wonen.

3. Parkeerdruk

Er is niet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein . Het wordt nu toegestaan de parkeerdruk te leggen bij de omwonenden. Overal in Maastricht is het langparkeren een levensgrootprobleem en dit wordt nergens goed opgelost. Ik hoef hier geen voorbeelden van te geven want al jaren wordt dit probleem bijna dagelijks vermeld in de Limburger. Met dit plan verweikomt de gemeente een nieuw parkeerprobleem terwijl men de bestaande problemen al niet het hoofd kan bieden.
Samenvattend: de plannen afkeuren omdat niet voldaan wordt aan de parkeernorm.

4. Vorm van de ontwerp bestemmingsplannen. Het ziet er qua formaat uit als een postzegelplan. Ik weet niet beter of een bestemmingsplan is een plan voor een wijk zodat er een samenhangend geheel ontstaat. Hier lijkt het erop of de architecten een ontwerp hebben gemaakt, en dit ontwerp het stempel bestemmingsplan krijgt. Mijn vraag is dus : kan dit zomaar ? Het lijkt erop dat men kan ontwerpen wat men wil , naar de gemeente gaat en de gemeente dit ontwerp legaliseert door er een stempelen bestemmingsplan op te plakken.

Samenvattend: Deze ontwerp bestemmingsplannen niet door te laten gaan maar in plaats daarvan een bestemmingsplan voor Wolder te maken zodat zaken met elkaar in verband worden gebracht en een evenwichtig geheel ontstaat.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen de ontwerp-bestemmingsplannen.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze de ontwerp-bestemmingsplannen niet vast te stellen, ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt,

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.