

**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 27-08-2018
No. 2018-26801 (Raad)
No. 2018-26799 (Ruimte)**

Onderwerp: Reactie Buurt op 2018 16065 Aan- en verkoop gronden infrastructuur ter afwikkeling van plan Scharn-Noord

Geachte Griffie,

Namens de buurt stuur ik u bijgevoegde reactie op uw stukken 2018-16065 Peilvoorstel Aan- en verkoop gronden infrastructuur ter afwikkeling van plan Scharn-Noord. Graag willen wij als buurt onze ernstige bedenkingen meegeven aan de raad. Wij zouden het op prijs stellen als deze brief ook op de agenda gezet kan worden en meegenomen in de besprekingen.

Met vriendelijke groet, namens de buurtbewoners Amby/Scharn

Betreffende uw registratienummer: 2018-16065: Aan- en verkoop gronden infrastructuur ter afwikkeling van plan Scharn-Noord

Maastricht, 26 augustus 2018

Aan de raad,

Geachte heer/mevrouw,

Als buurtbewoners willen wij onze ernstige bedenkingen met u delen voordat de raad het peilvoorstel met referentienummer 2018-16065 bespreekt in de raadvergadering van dinsdag 28 augustus 2018.

Onze bedenkingen zijn samengevat in een viertal punten.

- 1) Het is schokkend dat wij toevalligerwijs erachter komen dat dit onderwerp op uw agenda staat, een plan waar 20 jaar niemand naar heeft omgekeken, maar wat nu op stel en sprong lijkt te worden doorgedruwd. Dit is op dusdanig korte termijn gebeurd dat wij nog niet de mogelijkheid hebben gehad om alle overige bewoners van het gebied dat het aangaat te informeren over uw plannen. Dat impliceert dat ondergetekenden redelijkerwijs slechts een deel zijn van diegenen die zouden willen reageren. Wij zijn verbijsterd dat beslissingen en onderhandelingen met derden, die een directe impact hebben op de natuur, leefomgeving en het woongenot van de bewoners van Scharn, Amby en omstreken, zonder enig overleg met bewoners, noch overleg met de raad, worden doorgezet. Bewoners en direct omwonenden zijn hierover niet gecontacteerd noch geïnformeerd. Dit is alleszins niet in lijn met de door de gemeente in juni 2012 opgestelde communicatiekaders, waarin de gemeente zelf stelt dat *"de communicatie met het publiek open, eerlijk, duidelijk en verbindend"* moet zijn. *"Transparante, maximale en eerlijke informatie"* is onzes inziens de enige basis voor een *"oprechte dialoog met als resultaat de door de gemeente zelf beoogde interactie, participatie en samenwerking van en met bewoners"*.
- 2) Aan de hand van het geldende grond uitgiftebeleid (Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012¹) mag een gronduitgifte aan een particulier slechts via loting of openbare verkoop plaatsvinden. De voorgestelde verkoop van het perceel op de hoek Bergerstraat - Vijverdalseweg voldoet aan deze voorwaarde. U verwijst hier nota bene zelf naar in uw brief. Als buurtbewoners hechten wij veel waarde aan de groenbestemming van betreffend perceel, zoals vastgelegd in het huidige bestemmingsplan, en willen wij dat de huidige bestemming gehandhaafd blijft. Indien de gemeente overweegt dit perceel uit te geven is er ook vanuit de direct omwonenden interesse en verzoeken wij de gemeente zich te houden aan de bovengenoemde kadernota. Daarnaast wekt u bij ons sterk de indruk dat deze ruilhandel, met daaraan gekoppeld een wijziging in het bestemmingsplan, niet democratisch naar de bewoners van de buurt is omdat het suggereert dat financieel gewin voor de gemeente en de projectontwikkelaar de voornaamste reden zijn voor het doorzetten van deze plannen, wat blijkbaar ten koste mag gaan van groenvoorziening, verkeersveiligheid en woongenot.
- 3) Het peilvoorstel, dat verwijst naar een bestemmingsplan gebaseerd op feiten van voor 1998, stelt dat twee infrastructurele werken niet eerder zijn uitgevoerd tussen de Armand Maasenstraat en de Ambyerstraat Zuid. Het verzoek om, zonder nader onderzoek naar of communicatie over de impact van het verwezenlijken van een 2 decennia oud voorstel in een anno 2018 ongetwijfeld gewijzigde situatie, te voldoen aan werken die destijds relevant werden geacht is onzes inziens niet in het belang van de omwonenden noch in het belang van de gemeente Maastricht. Het huidige bestemmingsplan, wederom gebaseerd op gedateerde plannen uit 1998, toont niet alleen een directe verbindingsweg van de Armand Maasenstraat naar de Ambyerstraat Zuid, maar ook een directe verbinding met de Terblijterweg. Met betrekking op bovenstaande sterk gedateerde voorstellen hebben wij een tweetal ernstige bedenkingen:

¹ https://www.gemeentemaastricht.nl/fileadmin/files/GeMa/Doc/00_Algemeen/Kadernota_20120320.pdf

a) Ontwikkeling bedrijventerrein - zoals de gemeente welbekend is er door de gehele gemeente (o.a. bedrijventerreinen Randwijck en Heugem) en maar ook specifiek op het betreffende bedrijventerrein Scharn Noord sprake van langdurige leegstand van bestaande bedrijfspanden: een aantal panden in de directe omgeving van Armand Maasenstraat staan al jaren te koop. Bovendien: het bedrijfsperceel naast de Gamma (gelegen aan de Discusworp), op luttele 250 meter van het perceel uit uw voorstel, wordt al minstens 10 jaar vergeefs te koop aangeboden, ondanks de relatief uitstekende ligging binnen het bedrijventerrein Scharn Noord. Dit illustreert treffend dat vanuit de markt geen behoefte is aan de gronden op deze locatie. De ontwikkeling van nieuwe bedrijfspanden heeft dus geenszins toegevoegde waarde voor het, in het peilvoorstel aangehaalde, publieke doel. Verder is er een ruimschoots aanbod van bedrijventerreinen in de stad Maastricht². In het noorden van de stad zijn verschillende oudere (Beatrixhaven) en nieuwe (Bosscherveld) locaties die reeds ontsloten zijn en in het oosten het Bedrijvenpark Maastricht Zuid.

Daarnaast, omdat in de gehele stad Maastricht verschillende panden leeg staan, andere locaties al volledig zijn ontsloten en van de noodzakelijke infrastructuur voorzien, is het volstrekt overbodig de locatie Scharn Noord verder mee te nemen in deze ontwikkeling. Bovendien grenst Scharn Noord als enig terrein direct aan bestaande woningen en liggen de andere terreinen verder en geïsoleerder van de reguliere bewoning.

Ook strookt dit niet met uw (voorgenomen) beleid. Op uw website³ stelt u dat *“Wij blijven ... terughoudend als het gaat om het ontwikkelen van nieuwe bedrijfsterreinen. Vestiging van ondernemers in bestaande panden blijft het uitgangspunt.”* Deze visie wordt bevestigd in het laatste rapport *“Ruimte voor Ondernemen Van bedrijventerreinen naar Bedrijvenparken en Stedelijke werklocaties”*⁴ waarin u zegt dat *“Bedrijventerreinen zijn niet de aangewezen locatie voor bijvoorbeeld nieuwe solitaire detailhandel-, kantoor- en woonfuncties en er worden geen bedrijfskavels verkocht voor bedrijfspanden die op voorraad worden gebouwd. Dit blijft Maastricht handhaven, zeker gezien de huidige marktontwikkelingen, de stedelijke programmering en de groeiende leegstand in de stad”*. In Hoofdstuk 5 van dit rapport (pagina 21 e.v.) staat dat *“Voor alle terreinen geldt: in principe geen ... kavels verkopen voor bedrijfspanden die op voorraad worden gebouwd. Uw strategie voor Scharn Noord is verder “consolideren +, gedefinieerd als “Behoud van huidige bedrijfsactiviteiten maar nu meer kunnen faciliteren van de ondernemers” en dus in tegenspraak met het verder ontwikkelen van dit gebied. Het laten aanleggen van een weg om een gebied te ontsluiten is dus niet relevant. De huidige bedrijven in Scharn Noord zijn momenteel uitstekend bereikbaar via de daarvoor specifiek aangelegde hoofdverkeersstructuur (Oostermaasweg/Terblijterweg/Vijverdalseweg).*

b) Verkeersveiligheid - op dit moment dient de kruising Terblijterweg/ Ambyerstraat Zuid als oversteek voor langzaam verkeer vanuit Meerssen/ Amby. De Ambyerstraat Zuid (in Scharn) zelf is aangemerkt als 30km zone en te smal om als doorgaande weg te dienen. In het bestemmingsplan Scharn Noord van 1992 staat dat met de aanleg van de hoofdverkeersstructuur Oostermaasweg en Terblijterweg, de Ambyerstraat Zuid, en daarmee ook de Burgemeester Cortenstraat in Scharn en de Dorpsstraat in Heer, zijn afgesloten als doorgaande weg voor autoverkeer omdat de straten veel te zwaar werd belast. Daarnaast is in 1998 besloten dat de Ambyerstraat Zuid (gedeelte Scharn), verkeersluw gemaakt zou worden (en blijven). De straat zou geen doorgaande weg meer zijn met Amby (de Ambyerstraat Zuid, vanaf L1 naar het zuiden) om de verkeersdruk te doen verminderen met de Burg. Cortenstraat en de Dorpsstraat. Zoals vermeld: op dit moment is dit een weg waar met name forenzen fiets- en brommer verkeer plaats vindt. Er is, met de huidige verkeersontwikkeling, alle reden aan te nemen dat de straat, wanneer deze ontsloten wordt, als sluiproute voor Noord-Zuid verkeer gaat fungeren en de fietsveiligheid in het gedrang komt (schoolgaande kinderen (de locatie VMBO ligt in het verlengde van de straat), en langzaam (fiets) forenzenverkeer uit Meerssen/ Amby

² <https://www.gemeentemaastricht.nl/ondernemen/vastgoedmakelaar/bedrijfskavels/>

³ <https://www.gemeentemaastricht.nl/over-maastricht/publicaties/nieuws/nieuws/artikel/nieuwe-visie-op-bedrijventerreinen/>

⁴ https://www.gemeentemaastricht.nl/fileadmin/files/GeMa/Doc/05_BenO/Visie_Bedrijventerreinen_Maastricht_vastgesteld_november_2013.pdf

richting het MUMC+ en de bedrijven in Randwijck). Ook het aanleggen van alleen een weg (de verbinding tussens de Armand Maasenstraat en de Ambyerstraat Zuid) om de twee bedrijventerreinen te verbinden zal leiden tot sluipverkeer en de fietsveiligheid zwaar aantasten. Immers op deze manier wordt de gelegenheid geboden drie verkeerslichten op de Terblijterweg te omzeilen. U stelt zelf nota bene in uw "Analyse en aanbevelingen Heer/ Scharn" van 28-06-2011⁵ : "*(er is) een steeds sterkere mate van hinder van het doorgaande verkeer dat de Noord-Zuid routes in het gebied (Heer Scharn) als sluipverkeer gebruikt*". Ten aanzien van voorzieningen langzaam verkeer: "*Gezien de aanwezigheid van enkele grote onderwijsinstellingen is het gewenst bijzondere aandacht te blijven schenken aan deze bijzonder kwetsbare groep*". Verder stelt u zelf in diezelfde nota op pagina 37 dat "*Scharn is te omschrijven als een "stadsrandmilieu" (met een stedelijk accent aan de westkant) en zal dit in de toekomst blijven. De aandacht ligt bij het beheer van woningvoorraad en de woonomgeving. Het groene karakter dient versterkt te worden.*" Dit laatste is volstrekt niet te rijmen met de plannen die nu voorliggen.

- 4) Doorpakkend op het groene karakter van dit gebied: omdat het gebied tussen de Armand Maasenstraat en de Ambyerstraat Zuid twee decennia met rust is gelaten, heeft het zich ontwikkeld tot een bijzonder natuurgebied dat aansluiting geeft tot zowel het gebied bij de Regenvijver Amby (gelegen tussen UWC en L1) als het natuurgebied achter de Vijverdalseweg en impliciet zo de rol heeft opgenomen van een groene gordel van onschatbare ecologische waarde. Het gebied direct rondom de Armand Maasenstraat heeft daarnaast een educatieve functie, omdat leerlingen van diverse scholen betrokken worden bij natuurprojecten in dit gebied.

Herhaaldelijk wijst u op het bijzondere karakter van dit gebied in uw eigen ambtelijke stukken. Wij citeren uit enkele:

Analyse en aanbevelingen Heer en Scharn¹

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Het doel is daarmee het vastleggen van de bestaande situatie. Ondanks het feit dat inmiddels een visie voor het gebied Heer-Scharn is opgesteld en dat hierin een aantal nieuwe ontwikkelingen is voorzien dat grotendeels met elkaar samenhangt (zoals de herstructurering van de sportcomplexen, sluiting en sloop van het zwembad, woningbouw op vrijkomende inbreidingslocaties, herstructurering van maatschappelijke voorzieningen als gemeenschapshuizen, scholen en kinderopvangvoorzieningen) is op dit moment niet duidelijk welke ontwikkelingen ook daadwerkelijk plaats gaan vinden en welke niet. Omdat het in dit stadium nog niet mogelijk is een voldoende duidelijk beeld te geven van deze toekomstige ontwikkelingen vindt de gemeente het niet wenselijk deze nu reeds in het bestemmingsplan vast te leggen in de vorm van uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheden. Thans wordt volstaan met het meenemen van de visie in dit bestemmingsplan als kader voor toekomstige ontwikkelingen. Voor nieuwe ontwikkelingen die voldoende zijn uitgewerkt zullen in de komende jaren separate bestemmingsplannen dan wel planherzieningen worden opgesteld. Op dat moment heeft de burger steeds de mogelijkheid te reageren op een plan voor een nieuwe ontwikkeling.

Twee groene wiggens dringen vanuit het landschap diep door in het stedelijk weefsel. Dit zijn aan de noordzijde van Scharn de Terblijterweg met aansluitend de parkachtige opzet van Vijverdalen en de scholenzone⁶.

In de jaren '80 werd aan de oostkant van Scharn het uitbreidingsplan "Keerderstraat" gerealiseerd, met grotendeels duurder koopwoningen. In de jaren '90 werd het landbouwgebied tussen Scharn en Amby (vanaf dan "Scharn-Noord" geheten) ontwikkeld, deels voor woningbouw en deels voor bedrijfshuisvesting in een parkachtige setting. De Terblijterweg is in het kader van deze ontwikkeling als nieuwe verbindingsweg aangelegd langs de noordzijde van Scharn. Het is een parkweg, die langs het Geusseltpark, het groen aan de zuidzijde van Amby en nieuwe bedrijvigheid aan de noordzijde van Scharn Noord voert³.

⁵ http://ruimtelijkeplannen.maastricht.nl/EB62ED8B-A804-42D4-A778-E03E2CC6FE78/tb_NL.IMRO.0935.bpHeerScharn-oh01_separatebijlage.pdf

⁶ http://ruimtelijkeplannen.maastricht.nl/EB62ED8B-A804-42D4-A778-E03E2CC6FE78/t_NL.IMRO.0935.bpHeerScharn-oh01_3.2.html

Wellicht ten overvloede, maar ter volledigheid wijzen wij u op het **Natuur- en Milieuplan 2030 (NMP)** waarbij u stelt dat: *Een van de kerntaken van de gemeente Maastricht is de zorg voor de natuur- en milieukwaliteit in en om de stad en het Fietsplan Maastricht (2009) waarin u aangeeft*

Maastricht is een compacte stad, heeft een hoge mate van stedelijkheid, verscheidene voorzieningen "ruim baan te maken voor wandelaar, jogger, skater en fietser." Dus meer veilige wandel- en fietspaden met een logische routing. Parkeren en verkeersveiligheid spelen een essentiële rol in de doelstelling om het fietsgebruik in de stad te stimuleren. Ook andere beleidsnota's gaan in op het fietsgebruik in de stad, zoals de Structuur- en Mobiliteitsbeeld, het Luchtkwaliteitsplan en het Nota lokaal gezondheidsbeleid.

Het verder ontwikkelen van het bedrijventerrein Scharn Noord dient niemand's belang behalve dat van een projectontwikkelaar. Ontwikkeling van betreffend gebied zal alleen tot meer leegstand leiden. Leegstand heeft, zoals meerdere malen is aangetoond, een aanzuigende werking voor illegale activiteiten. Wij verwijzen hierbij ook naar het voormalig tuincentrum op de hoek van de Discusworp en de Oostermaasweg. Bovendien gaan deze plannen ten koste van een bijzonder stukje natuur. Wij verzoeken u dan ook vriendelijk uw, overigens ook niet legitieme, plannen te laten varen en willen u de kans bieden dit gebied een voorbeeld te maken voor niet alleen de buurt maar ook de stad Maastricht, waar de stadsnatuur tot een integraal onderdeel van de planvorming van de wijk⁷ is gemaakt.

Met vriendelijke groet,

De bewoners van de Ambyerstraat Zuid, Scharn & Amby

⁷ <https://www.groen-maastricht.com/index.html>