

**BINNENGEKOMEN  
TEAM DOCUMENTSERVICES  
D.D. 30-11-2021  
No. 2021- 33943 (RAAD)  
No. 2021- 33944 (BEB)**

>

**Datum:** 29 november 2021 om 20:03:56 CET

**Aan:** Griffie <[griffie@gemeenteraadmaastricht.nl](mailto:griffie@gemeenteraadmaastricht.nl)>

>

**Onderwerp: FW: stadsronde Stadsvisie 2040 bijdrage St. BuurtBalans**

Beste griffiemedewerker,

Hierbij sturen we ten behoeve van de stadsronde van komende woensdag mbt de stadsvisie, economische en sociale visie onze eerdere zienswijze nogmaals toe om bij de stukken van de vergadering te voegen. Er is nauwelijks iets mee gedaan.

Met vriendelijke groet,



[secretariaat@buurtbalans.nl](mailto:secretariaat@buurtbalans.nl)

Bijdrage aan **Stadsvisie**  
2021

3 juli

Geacht stadsbestuur,

Zoals bekend zet onze stichting zich al enige jaren met ziel en zaligheid in voor een beter Maastricht. Stichting Buurtbalans doet dat met open vizier en als verbindende partij en belangenbehartiger namens 25 bewonersorganisaties van onze mooie stad. Wij paren draagvlak in de buurten aan inhoud.

Stichting Buurtbalans heeft dan ook uitgebreid van zich laten horen bij de inspraak en participatie rondom de Omgevingsvisie, de Woningprogrammering, de Woonvisie, het Handhavingsbeleid en het woningsplitsing- en kamerverhuurbeleid. Ons doel is een leefbare stad met vitale buurten waar het voor iedere inwoner prettig wonen is.

Wij voelen ons geroepen om opnieuw een eerste, breed gedragen verhaal, in te brengen voor de Stadsvisie om na de zomer in debat met de gemeente te gaan over het definitief maken van de Stadsvisie. Wij gaan er van uit dat onze opvattingen wel degelijk, zichtbaar en zorgvuldig inhoudelijk gewogen, beantwoord worden om zo van invloed te zijn op de besluitvorming in de gemeenteraad. Wij vragen dat zo expliciet gelet op onze ervaringen in het recente verleden.

Uw oproep, enkele weken geleden, om mee te denken 'in welke stad wij in 2040 willen wonen, werken en leven' kiest, zonder beperkingen vooraf, voor een brede vraagstelling aan de eigen inwoners. Wij hebben binnen het korte tijdsbestek van 4 juli uw *potloodschets* bestudeerd en wij beantwoorden met deze inbreng uw *hamvragen* en breiden die zelfs ook uit.

De *potloodschets* is zeer uitvoerig, maar blijft vaak hangen in ronkende terminologie, waardoor er een kloof geconstateerd wordt tussen het overheidsjargon en de omgangstaal van de bewoners van Maastricht. In de *potloodschets* wordt (pag. 18) de verwachting uitgesproken, dat inwoners, die zich tot nu toe niet in de overheid herkennen of zich niet vertegenwoordigd voelen, zich voortaan sneller zullen gaan organiseren en zich zichtbaarder zullen manifesteren. Dit *zich laten horen* van burgers is in onze stad eigenlijk al langer gaande. Echter daar waar de meerderheid van het gemeentebestuur vindt dat het goed gaat met de stad, leeft onder de inwoners en in de buurten een andere mening, namelijk er is grote onvrede over de doorwerking van de inbreng in de besluiten van de gemeente. Dat de zgn. *supermarktgesprekken* een oplossing zouden bieden voor het overbruggen van deze kloof, is dan ook een groot misverstand.

Eigenlijk is deze participatie voor de 'Stadsvisie, Sociale visie en Economische visie' een exercitie die vooraf had moeten gaan aan de Omgevingsvisie en de Culturele visie. Beide visies zijn gedateerd geraakt in het na het corona-tijdperk en wij dringen er daarom op aan om de nog vast te stellen Stadsvisie als input te gebruiken voor de definitieve Omgevingsvisie (vast te stellen voor 2024) en voor een bijstelling van de Cultuurvisie.

Richting 2040 moeten er in de visie van BuurtBalans dan ook een flink aantal stappen gerealiseerd worden op de relatie van de gemeente met haar burgers en onderstaande thema's.

- Participatie en coalitievorming
  - A. Maastricht als gezonde postcorona-stad
  - B. Maastricht als aantrekkelijke woonstad voor iedereen
    - a. Studentenhuisvesting in grootschalige *campuscomplexen*
  - C. Stedelijke kwaliteiten versterken als woon- en werkstad
  - D. Toerisme
  - E. Toekomst van de Binnenstad

- **Participatie en coalitiedwang**

*In 2040 is prioriteit gegeven aan de participatieve stad*

*"Alles moet anders worden, als we willen dat alles blijft zoals het is". Citaat uit Il Gattopardo (De Tijgerkat) van Giuseppe Tomasi di Lampedusa (1896-1957).*

Een verzuchting die mooi geformuleerd en, in andere bewoordingen, ook bij onze achterban is te beluisteren. Inspraak en participatie maken vaak nauwelijks verschil: "De gemeente heeft toch al besloten wat ze gaat doen!" Zeker bij stadsrondes worden goede argumenten niet gewogen; van tevoren heeft de coalitie de gelederen gesloten en is de stemuitslag bepaald. Individuele raadsleden van coalitiepartijen nemen zelden de ruimte om tegen de coalitie in te stemmen.

We zien graag bij de gemeente een *fundamenteel andere aanpak van de participatie*, een geheel andere grondhouding met veel minder nadruk op de representatieve democratie en meer nadruk op en afspraken voor een effectieve doorwerking in de besluitvorming van de inbreng van de buurten. Er worden veel sessies georganiseerd waar je kunt meedenken, inspreken e.d. maar onze ervaring leert dat dit is *om veel te praten om niets te hoeven veranderen*. Van tevoren ligt bijna altijd al vast wat de coalitie gaat stemmen. Naar argumenten wordt niet geluisterd. Die coalitiedwang moet er echt af. Eigenlijk vergelijkbaar met de landelijke discussie. Ook dient de stem van de burger zwaarder gewogen te worden. Wij merken dat economische argumenten van brancheverenigingen of instituten een zwaarder en vaak doorslaggevender gewicht leggen in de belangenafweging dan de inbreng uit de bewoners.

Bovendien wordt van de gemeente verwacht in het kader van de aanstaande Omgevingswet dat zij aan *uitnodigingsplanologie* doet; faciliterend optreedt en burgers nadrukkelijker betreft bij het opstellen van het beleid. De kennis en kunde buiten de gemeentelijke organisatie is vaak groter dan binnen de gemeentelijke organisatie. De inwoners hebben hun werk, leven in een buurt en zijn daarmee verbonden. Zij zijn de enigen die expertise hebben op grond van hun ervaring met de leefbaarheid van de stad. Experts zijn nadrukkelijk niet alleen betaalde professionals! Maak daar gebruik van, hou een open discussie en voer *echte debatten*. Zorg dat buiten de gebaande paden de *rituele dans van de participatie* vervangen wordt door echte participatie in bijvoorbeeld burgerraden en via zwerm democratie rond thema's; bevorder tegenspraak en inhoudelijke doorwerking in de

besluitvorming, ook of juist bij de grote thema's. Maar bovenal, verander uw eigen grondhouding fundamenteel ten opzichte van de inbreng van uw eigen inwoners. Zij zijn uw primaire doelgroep en zij bieden een unieke expertise. Dat maakt hen een serieuze samenwerkingspartner. Zij zijn niet het *object* van uw beleid, maar onweerlegbare *partij*.

## A. Maastricht als gezonde Post -Corona stad

*Maar dan wel voor iedereen, en met een doordachte en noodzakelijke stadsvertimmering*

Gewenst is een meer fundamentele benadering van het post- coronatijdperk met een blijvende nadruk op structurele veiligheid en leefbaarheid, effectief minder drukte in de binnenstad en minder grote evenementen het hele jaar door in het centrum van de stad, meer in plaats van minder openbare ruimte in de binnenstad ( zie de huidige grootschalige uitbreiding van terrassen) en daarbuiten, meer buitenruimte bij de woningen, de ombouw van leegkomende kantoren voor wonen en bedrijfshuisvesting, verklein het kern winkelgebied en vul in en aan met woningen en ruimte voor creatieve kleinschalige bedrijvigheid. Kom tot meer toedelingen van woningen naar de buurten met meer ruimte voor wonen/werken in de woning en meer verblijfsruimte buiten de woning.

Veel Maastrichtenaren vermeden in de laatste jaren voor corona reeds hun eigen binnenstad vanwege drukte, aldus bijvoorbeeld het Locatusonderzoek. Koester de *local* structureel, niet alleen tijdens een pandemie. Opvallend is dat in de potloodschets het economisch herstel de boventoon voert en niet de veilige en gezonde omgeving voor inwoner en bezoeker. Zorg dat mensen die zich geen terras kunnen veroorloven, met gemak en plezier op een veilige manier naar buiten kunnen gaan. Kortom denk bovengemiddeld goed na over het nieuwe normaal met de nadruk op leefbaarheid en behoud van de identiteit van de stad en zijn inwoners en wees daarin onderscheidend.

## B. Maastricht als aantrekkelijke woonstad voor iedereen

*Gemengde en aantrekkelijke buurten (om verdere segregatie te voorkomen) en gemengde bewoning binnenstad. Groei in inwoners door aantrekkelijk en betaalbaar aanbod (sociale sector en middenhuur) is een realistische mogelijkheid.*

A. Maastricht is behoorlijk gesegregeerd qua buurten. Er zijn veel te grote verschillen. Er dient gestreefd te worden naar *gemengde buurten* om daarmee de segregatie tegen te gaan. Dus niet een woonbeleid zoals onlangs vastgesteld, dat in de binnenstad geen betaalbare woningen hoeven te komen. Daarmee wordt de binnenstad een monocultuur van studenten, rijke mensen en toeristen.

B. De gemeente dient te streven naar *kunnen blijven wonen in je eigen buurt*. Dus genoeg zorgwoningen, seniorenwoningen en starterswoningen in de eigen buurt/wijk. Bij o.a. slechtere gezondheid of sociale stijging zou men de buurt niet moeten hoeven verlaten.

C. De gemeente dient door middel van harde afspraken het spreiden van *kwetsbare personen* over de hele stad te bewerkstelligen. Nu is het zo dat de opvang van mensen met een achtergrond van drugsgebruik, criminaliteit, asiel zoeken of/en dakloosheid, vrijwel uitsluitend plaatsvindt in een beperkt aantal buurten met een hoog aandeel corporatiewoningen. Dit zijn vaak al wijken, waar de bewoners het al zwaar hebben en niet nog meer problematiek erbij kunnen dragen. Zet daarom in op actieve spreiding van corporatiewoningen over alle buurten. En plaats de zwaarste initiatieven in de buurten die een grote draagkracht kennen.

D. Maastricht kent 50% huishoudens van 1-2 personen. Zorg als gemeente voor voldoende woningen buiten de studentenwoningen. Het *woningaanbod voor senioren, zorgwoningen en starters* schiet echt tekort. Hier wordt nu weinig aan gedaan door de gemeente.

E. *Gemengde buurten* betekenen ook buurten die qua leeftijdsopbouw, sociale huur-middenhuur-hoge huur en verhouding huur/koop gemixt zijn.

F. Maastricht kan door de ambitie waar te maken om via een aantrekkelijk woningaanbod en een sterk te verbeteren leef- en vestigingsklimaat door vergroening, verduurzaming, veiligheid, pandemie bestendige woon/werkwoningen en een vooruitstrevend cultuuraanbod een groei van het inwonertal te bewerkstelligen; verdergaand dan de huidige prognoses. Daartoe zijn verdergaande *locatiekeuzes*, zoals bijvoorbeeld het sportterrein van de voormalige Tapijnkazerne, noodzakelijk.

### a. Studentenhuisvesting in grote solitair gelegen campuscomplexen

A. De gemeente dient ten aanzien van de groei van studentenaantallen maximaal in te zetten op *grootschalige campuscomplexen* wat betreft studentenhuisvesting. Maastricht kent al veel te veel gesplitste en verkamerde particuliere panden. Een van de hoogste percentages in heel Nederland. De aangekondigde wetgeving om opkoop van bestaande woningen door beleggers tegen te gaan moet voortvarend worden ingezet. Er moet op korte termijn een *eind komen aan louche verhuurpraktijken met zeer hoge huren*. De *overlast* door de andere leefstijl van studenten en te veel mensen in één pand, panden die bovendien oud en nog slecht geïsoleerd zijn voor geluid, doet het leefklimaat van bewoners, maar zeker ook de acceptatie van studenten geen goed.

B. De gemeente moet vasthouden aan het *afstandscriterium en maximeringspercentage* voor kamergewijze verhuur en hierbij ook net als in Groningen de kleinschalige zelfstandige eenheden onder de 50 m<sup>2</sup> meenemen in de telling.

C. Het afstandscriterium en maximeringspercentage moeten ook gelden voor de *binnenstad*.

D. Verplicht goede *isolatiemaatregelen* bij nieuwe aanvragen voor kamergewijze verhuur en woningsplitsing.

E. Zorgen voor *kwalitatieve zelfstandige woningen*, ook door splitsing van tenminste 50m<sup>2</sup>. Dan worden deze ook interessant voor senioren, starters of samenwonende studenten.

F. *Handhaving waar de burger op kan rekenen*. Zeker ook in de nachtelijke uren bij overlast van o.a. kamergewijze verhuur.

### C. Stedelijke kwaliteiten versterken als woon- en kennisstad

*Behouden van de compacte stad in een weids landschap, dat is echt een kwaliteit van onze stad.*

A. Daar past nadrukkelijk een *optimale benutting* bij van de volgende *locaties*:

- De oevers langs de Maas bij; vanaf het zuiden met hergebruik van het Enci gebied voor recreatie, milieuvriendelijke bedrijvigheid en ook het wonen in bestaande bedrijfspanden met zicht op de Maas;
- Een verblijfsvriendelijke herinrichting van de Maaskade tussen Wilhelminabrug en het geherstructureerde Landbouwbelang;

- De ontwikkeling van het noordelijk gedeelte van de Griend en de voormalige garage ter plekke onder de Noorderbrug door als vervanging van de fabriekspanden aldaar en als opmaat voor het nieuwe woongebied Limmel aan de Maas;
- De maasoevers in Itteren Borgharen in dit in te zetten als een “Thamesachtig Landschapspark” voor recreatie en verblijf en als eindpunt van toeristische fietsroutes.

B. Inzetten op *minder maas-kruisend verkeer* is prioritair. Het instellen van een zo groot mogelijke milieuzone met P&R-locaties aan de randen van de stad, zoals P&R Noord (en niet tussen stad en binnenstad in) heeft prioriteit. Denk ook goed na bij nieuwe initiatieven, over waar verkeers-aantrekkende functies wel en niet gewenst zijn. De energietransitie moet concreter gestalte krijgen, bijvoorbeeld door concrete oplossingen te bieden op buurtniveau en in de binnenstad op pandniveau, gericht op gasloze oplossingen, voor 2030.

C. Een *verkeersluwe binnenstad* (minder auto's/parkeren) en meer ruimte voor voet- en fietsverblijf, ontspanning, kwaliteit, cultuur, kunst en monumenten. Dit al snel concreet maken, er wordt al heel lang over gepraat.

D. Een principiële discussie *wat Maastricht voor stad wil zijn*, ook in relatie tot de regio. Moeten we hier nog wel zoveel industrieterreinen willen op ons beperkte grondoppervlak? En moeten we niet eerst grootschalige verouderde bedrijfsterreinen renoveren en qua ruimtegebruik optimaliseren? Dat past in het profiel om vooral een woonstad en dienstestad te worden richting 2040.

Wat Buurtbalans betreft zouden bedrijven en winkels, die veel oppervlak nodig hebben en verkeersaantrekkend zijn, geweerd moeten worden binnen de milieuzone. Andere steden in Zuid-Limburg en dorpen zullen er blij mee zijn.

## D. Toerisme: inzetten op kwalitatief toerisme

*Op basis van laadvermogen stad en spreiding i.p.v. groeistreven met gevaar voor leefbaarheid inwoners en verlies identiteit. Monocultuur door te veel horeca en hotels maakt de stad kwetsbaar.*

Burgers willen meer kunnen genieten van hun eigen stad door:

- *Laadvermogen stad* te berekenen m.b.t. toerisme. Wat kan de stad aan? Zeker ook in de periode na-corona.
- Betere *spreiding van toerisme* over de hele stad. Dus vooral verder inzetten op (nieuwe) gebieden zoals Rivierpark Maasvallei, landgoederenzone Buitengoed Geul en Maas, Groene Loper en Belvédère.
- De spreiding vooral ook te richten op meer *kwalitatief verblijfstoerisme* en mindering van massa, doorreis en dagtoerisme.
- *Monitoren en handhaven van vakantieverhuur*. Uiterst essentieel is het om - nu dat het vanuit de rijksregelingen mogelijk is- een daarop toegespitste (*huisvestings-*)*verordening* vast te stellen met verplichte registratie. Dat is de enige manier om dat fenomeen in de gaten te houden en waar mogelijk op te treden en bij te sturen.

## E.DE TOEKOMST VAN DE BINNENSTAD

*De ca 19.000 binnenstadsbewoners kregen steeds meer last van overlast en afnemende leefbaarheid.*

Terecht wordt door de gemeente aandacht gevraagd voor de toekomst van de binnenstad. De ontwikkelingen voorafgaand aan de coronacrisis waren al onrustbarend door:

- Forse *leegstand* in het kernwinkelgebied;
- Buitensporige *drukbeeld*, de veelheid aan toeristen;
- Sterke uitbreiding van en de *eenzijdigheid in het horeca aanbod*;
- *Grote aantal evenementen*,
- Sterk toegenomen *verkamering* voor studenten ten koste van het reguliere woningbestand,
- *Verkeers- en milieudruk* naar het centrum en de druk op het maskruisend verkeer.

Daar stond tegenover de realisatie van hoogwaardige woning gebiedsontwikkeling in het Polverpark, op het Sphinxterrein en het terrein van de voormalige Vermicellifabriek Bauduin. Ook werd het Tapijnkazerneproject gerealiseerd. Het overgrote deel van de gerealiseerde woningen was gestapeld in het (zeer) dure koopsegment. In zijn algemeenheid gingen de koopprijzen van woningen in de binnenstad sterk omhoog.

Toen kwam de corona crisis en werd op grote schaal de kwetsbaarheid van de binnenstad met de dominantie van horeca, toerisme en winkelfunctie zichtbaar. De door de gemeente sterk bevorderde groei (ondanks de overdruk) en monocultuur van deze functies ten koste van de leefbaarheid en de identiteit van de binnenstad was in één klap ten einde en de lokale bewoners, mochten zich verheugen in een plotselinge belangstelling en kregen de rol van *helpers* in de overlevingsslag van de ondernemers in de binnenstad. De terrassen werden met toestemming van de overheid tijdelijk verruimd ten koste van de bestaande openbare ruimte, waardoor met name op en rond het Vrijthof en de omliggende winkelstraten het al snel bij versoepeling weer heel druk kon worden.

Vandaag de dag beleven we het eind vd meest ingrijpende coronamaatregelen. De coronacrisis is nog niet voorbij met de vraag welke bedreigingen blijvend zullen zijn.

Duidelijk is dat met name in het winkelbestand en de kantorenbranche een structurele afname zal plaats vinden met 20 tot 30%, terwijl in de horeca en toeristenbranche sprake is van een minimale herstelperiode van 3-5 jaar.

De stad staat voor een *totale heroriëntatie op de toekomst* en het functioneren van de binnenstad dient zich, volgens Stichting BuurtBalans, te richten op vier ontwikkelingen:

- In het winkelbestand van het kernwinkelgebied zal de leegstand nog verder toenemen, er zullen gaten vallen die vragen om *opgevuld te worden met een mix van andere functies*, waaronder met name het wonen.
- De noodzaak om de overdruk van bezoekers te bestrijden zal blijven. Tot nu toe is de stad niet in staat gebleken de overdruk van centrum en maskruisend verkeer, uitzonderingen daargelaten, adequaat te beheersen (mede door een beleid van de *grenzen opzoeken* waar dat kan). Dat laatste geldt ook voor evenementen, waar de gemeente zelfs de ophoging van de toegelaten druk op het Vrijthof heeft geaccordeerd! Hier zal een fundamentele heroverweging moeten plaatsvinden, *minder dagen en meer spreiding, ten faveure van veiligheid en gezondheid van inwoners en bezoekers*. De Vrijthofgarage zal over 10 jaar aan het eind van de contractduur zijn en in zijn algemeenheid zal het parkeren in de buurt van het centrum een grotere rol moeten spelen bij het weren van te grote bezoekersstromen.
- De openbare ruimte in het centrum en directe omgeving zal moeten worden verruimd met *nieuwe uitloopgebieden*, bijvoorbeeld aan de Maaskade, en de mogelijkheid voor nieuwe parken en pleinen zal moeten worden onderzocht.

- Het wonen en de leefbaarheid in de binnenstad zullen voor alle geledingen meer prioriteit moeten krijgen, het zijn de *draggers van het binnenstedelijk leven in goede en slechte tijden*.

Wat niet helpt is dat het gemeentebestuur besloten heeft om, terecht, de betaalbaarheid van de nieuwe woningen in de stad te garanderen via de zg 60%/40% betaalbaar versus duur, maar dat deze maatregel nota bene niet geldt voor de binnenstad. Gekoppeld aan het feit dat de geldende maatregelen om overconcentratie van studentenhuisvesting via straatcriteria te voorkomen niet van toepassing zijn voor de binnenstad, ontstaat hier een feitelijke ontwikkeling van de Maastrichtse binnenstad als *enclave van dure woningen, studentenhuisvesting en ontmoetingsplek voor toeristen*. Een zeer slechte ontwikkeling.

## AFSLUITEND

Buurtbalans wil in 2040 dat Maastricht een saamhorige stad is met sterke buurten. Buurten die gemengd zijn qua bevolkingsopbouw, qua koop-huur verhouding en qua typologie. Met een aantrekkelijke binnenstad, die in 2040 nog altijd bepalend is voor de identiteit van de stad. Waar inwoners en bezoekers graag komen en waar in ruime mate ook gewoond wordt, doordat overal voor iedere categorie woningen bereikbaar zijn. Maastricht is economisch gezond en een aantrekkelijke woonstad. Het inwoneraantal van Maastricht is in 2040 licht gestegen.

In 2040 zal de stad groener en duurzamer zijn met de Maas als prachtig verbindend element. Er is sinds 2025 een grens gesteld aan het laadvermogen van bezoekers aan de stad. In 2040 nemen binnen 5 km van de Markt meer mensen de fiets dan de auto. De fiets kun je dan parkeren in voormalige parkeergarages in de binnenstad. Auto's worden vóór de stad afgevangen, dus echt aan de rand van de gemeente en bij vliegveld Beek. Het Maaskruisend verkeer is fors afgenomen en zit op de helft aan verkeersbewegingen t.o.v. 1990, het ijk-jaar waar veel milieudoelstellingen aan gerelateerd worden. De bedrijventerreinen zijn gereconstrueerd, alleen de heel schone bedrijven mochten blijven. Voor andere was geen plek aangezien de luchtkwaliteit van de stad lager is dan het landelijk gemiddelde.

Maastricht, een gezonde en veilige stad,

voorzitter

secretaris

adviseur