

Raadsronde 30-3-2021

Vragen aan het College over Bestemmingsplan Palace-Wyck 2020

Geachte Raadsleden.

Namens mijzelf als burger, betrokkene en belanghebbende, en als lid van Buurtvereniging Wij Wyck, wil ik u van de volgende zaken op de hoogte stellen.

Daarbij mijn verzoek te overwegen opening te maken voor onderzoek naar en gesprek over de volgende vier punten.

Punt 1: BEHOUD VOOR SLOOP:

Bijlage bij Regels, inventarisatie Maart 2019

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0935.bpPalaceWyckeo-ow01/b_NL.IMRO.0935.bpPalaceWyckeo-ow01_regbijlage1.pdf

Punt 2.2 laatste bullet:

- Bij sloop van niet nader gewaardeerde panden, dient een cultuurhistorische verkenning te worden uitgevoerd, om vast te kunnen stellen of er niet eerder opgemerkte cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en om de juiste afweging tot besluit tot sloop te kunnen maken.

een schriftelijke uitwerking van deze verkenning lijkt te ontbreken.

Als tegenwerping van het cultureel niet van belang verklaren in het Zienswijze Rapport:

De panden Bourgognestraat 28 en 30/32/34/36b zouden beschouwd kunnen worden als zijnde één cultuurhistorisch 'object', omdat:

a) dit rijtje panden straatbeeld bepalend zijn,

b) omdat de opbouw van de panden een geheel eigen karakter heeft: een afzonderlijke werkplaats van gemiddeld 200m² achter een Atelier / toonkamer aan de voorzijde, inpandige garages voor één en soms ook twee voertuigen, gesitueerd ONDER het woonhuis van twee woonverdiepingen én een bewoonbare zolder én een dakterras boven de werkplaats dan wel een stuk tuin, zo allemaal samen van een unieke aard zijn, zowel in Maastricht als in Nederland.

Zij bieden een groot oppervlakte in het centrum van de stad en daardoor kan behoud van deze panden zeer diverse mogelijkheden opleveren als zijnde kluswoning mét vanuit een bestemmingsplan stammend recht daar bedrijfsvoering te continueren / vestigen.

Het straatbeeld blijft daarbij gehandhaafd.

Ditzelfde geldt volgens ons ook voor de twee panden aan de Wycker Grachtstraat én de Oude Smidse.

Gemist wordt een onderzoek naar de mogelijkheid van renovatie van bovengenoemde panden in zijn geheel, dan wel behoud van de voorpuien.

Punt 2: BURGERPARTICIPATIE, sociale opbrengst voor de stad:

Raadsvoorstel 166 - 2019

Punt 7. Participatie

De ondernemersvereniging Ondernemend Wyck en het Buurtplatform Wyck zijn op de hoogte van het bouwprogramma en het proces dat in gang is gezet om uiteindelijk tot realisatie en upgrading van de locatie te komen. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor een zorgvuldige communicatie met de omwonenden en belanghebbenden. De ontwikkelaar dient een actief participatietraject met betrokkenheid vanuit de buurt op te pakken en af te stemmen met de gemeente alvorens de planologische procedure wordt opgestart.

Ik heb hier, gezien de geschiedenis tijdens de bouw van Bourgognestraat 50 t/m 70 geen bijzonder groot vertrouwen in dat dit dan nu wel goed zou gaan, en ook gezien wat er gebeurt is toen de bewoners van de Bourgognestraat aanklopten bij Buurtplatform Wyck, dat samenwerking van tafel werd geveegd wegens dat het 'te lokaal om één straat' zou gaan. Burgerparticipatie is vanuit de beleving van buurtbewoners en vereniging niet uitgenodigd of ondersteund. Ik hoop dat u als raadsleden een opening zoekt om dit alsnog te doen, bijvoorbeeld via een stadsronde.

In het **Bestuursakkoord 2018-2022** vind ik het volgende beschreven onder punt 2.1 een Open Stad:

'Samenwerken met inwoners en instellingen en gebruik maken van hun deskundigheid zijn onze vertrekpunten bij planvorming. Vooral binnen het sociale domein en daar waar het gaat om de directe woon- en leefomgeving. Niet alleen hun mening is belangrijk, maar vooral hun expertise. Om dat te bereiken is er blijvend ruimte voor het vernieuwen van overleg- en werkvormen, voor eigen initiatief en voor meer eigenaarschap vanuit onze wijken, buurten en kernen.'

Daar hebben wij als bewoners rondom Palace-Wyck in deze zaak bijzonder weinig van gemerkt helaas. Misschien is het dan nu tijd om dat te herstellen.

Wat hier besloten gaat worden heeft tenslotte gevolgen voor onze buurt die decennia of zelfs millennia vooruit strekken!

Iets daaronder, onder Doelstellingen, vind ik dit:

- Blijvend investeren in en innoveren op het gebied van burger- en overheidsparticipatie, zowel binnen bestaande vitale structuren, verenigingen en platforms, als vanuit kansrijke nieuwe concepten. Niet alleen om meningen te horen, maar ook deskundigheid en ervaringen te gebruiken bij het vormgeven van beleid.

#Wederom wordt hier gesproken over Burgerparticipatie, hoe kan het dat dit er zo duidelijk instaat maar niet gefaciliteerd / gehonoreerd wordt?

Toen de Bewonersvereniging samenwerking vroeg met het Buurtplatform werd dit van de hand gewezen omdat het een te 'lokale' zaak zou betreffen, namelijk alleen onze straat en het woonblok. Geen stadsronde betreffende deze zaak, dus geen inspraak. De zienswijzen worden stuk voor stuk van tafel geveegd.

Punt 3: PLAN B: EEN HEROVERWEGING MBT HERONTWIKKELING:

Ons Inziens mist, naast het gemis aan Burgerparticipatie en de lijn van Sloop voor Behoud, ook een invulling van 'vernieuwend en duurzaam bouwen' in dit hele concept-plan.

Wij maken ons er zorgen om dat hier met geen woord over gerept wordt, sterker nog, vragen die werden gesteld in de zienswijzen over het bouwbesluit dat over 9 maanden van kracht wordt, worden ongegrond verklaard in het Zienswijzenrapport van de gemeente. U kunt wellicht via een amendement of een motie nog verandering in de plannen aanbrengen op dit punt.

Duurzame bouwmaterialen noch incorporatie van duurzame stroom en warmtevoorzieningen is opgenomen, en dat is volgens ons erg jammer.

Hier ligt een mogelijkheid voor Maastricht om zich op de kaart te zetten als vooruitstrevend en toekomstgericht, hier kan een heel mooi voorbeeld worden gesteld, en die kans lijkt nu gemist te worden.

Punt 4: ECONOMISCHE OPBRENGST VOOR DE STAD::

#Als, zoals in het volgende punt beschreven wordt, de grond ook te verdelen is over meerdere eigenaren, kan verondersteld worden dat de opbrengst misschien nog wel eens hoger zou kunnen uitvallen dan de genoemde 4,6 miljoen die eerderdaags in de krant stond.

Ik maak een grove berekening:

B30 t/m B36b, die vier woningen + Boekenwinkel en het pand ernaast, als kluswoning op de markt zetten a €450.000 per stuk x 6 = €2.700.00

+ 5 of meer bouwkavels voor zelfbouw én nog iets in de plaats van de oude Cinema, dan moet je toch op een hoger bedrag dan 4,6 miljoen uit kunnen komen?!

Bouwgrond in het centrum van een provincie hoofdstad is zeer schaars, ik ben geen expert, maar me dunkt dat er meer financieel gewin te behalen valt als de grond aan verschillende partijen verkocht wordt en niet aan één.

Bijkomend dan mijn zorg over één buitenstadse eigenaar ipv een aantal nieuwe bewoners kunnen verwelkomen in de wijk, met kinderen en/of kleinkinderen, bedrijven aan huis (in panden die daarvoor geschikt zijn).

Ook het verder denken dan eengezins villa's, zoals bijvoorbeeld meergeneratiewoningen en andere alternatieve woonvormen die meer tegemoet komen aan de behoefte aan gemeenschapsvorming juig ik in deze toe. Daarbij is de groenvoorziening van doorslaggevende factor als het gaat om een prettig leefklimaat, en de grootte van ons binnenhof leent zich daar ook uitstekend daarvoor.

De toekomstvisie van de Buurtvereniging 'Wij Wyck' onderschrijf ik dan ook volledig.

Punt 4: EIGENDOM:

De buurtbewoners zouden graag zien dat de grond van herontwikkelingsgebied Palace Wyck niet naar één (conglomeraat) eigenaar, maar naar een x aantal eigenaren in de vorm van kluswoningen, en Nieuwbouwkavels / woningen gaat. Zo blijft de grond in bezit van Maastrichtenaren, die zodoende deel uitmaken van de gemeente en gemeenschap.

Ten gevolge hiervan zal de sfeer in dit stuk Wyck behouden blijven en gewaarborgd zijn.

Het behoud van kavel A6789 aan is daar dan een passend onderdeel van.

Is de her te ontwikkelen grond eenmaal verkocht aan een partij van buiten Maastricht, dan valt te verwachten dat zij niet weer terug zal keren in eigendom van een maastrichtenaar.

De wijze waarop er gecommuniceerd is met wordt al 2 decennia ervaren als onmenselijk, en het laatste bod van €750.000 beschouwd als beledigend, aangezien voor dit bedrag, na aftrek van verhuiskosten en overdrachtsbelasting bij de aanschaf van een nieuw pand, op geen enkele wijze een soortgelijk pand verworven kan worden in Wyck. Derhalve behoudt hij zich van commentaar en contact.

Wat doet de gemeente als de rechter het pand toewijst aan ? Dan zal zij eromheen moeten gaan. Dat lijkt niet overwogen noch voorbereid te zijn in geen enkel raadsvoorstel dan wel plan, waardoor herontwikkeling wéér uitgesteld zal worden. Dat is voor niemand wenselijk. Ik wil u de suggestie doen de wethouder te vragen naar een alternatief plan B.

Wij zouden eigenlijk graag nu al om de tafel gaan zitten om daar samen naar te kijken.

Hartelijke groet,