

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 03-12-2025
No. 2025.04299 (Raad)
No. 2025.04300 (Vastgoed)

Van: 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 2 december 2025 16:23

Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>; 5.1.2e
<5.1.2e>

CC: 5.1.2e

Onderwerp: 2025.04299 raad/2025.04300 vastgoed/5.1.2e Voorkeursrecht Via Regina

Geachte heer, mevrouw,

Bijgevoegd treft u namens 5.1.2e deze zienswijze. Deze zienswijze zal u per e-mail en per aangetekende en gewone post worden aangeboden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Secretaresse

Aanwezig: dinsdag, woensdag en vrijdag

**BOELS
ZANDERS**

5.1.2e

5.1.2e

[LinkedIn](#)

Boels Zanders NV

bz.nl

Blijf op de hoogte
van artikelen, updates en events



Aangetekend en per e-mail

Gemeente Maastricht
T.a.v. de raad
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

5.1.2e

Advocaat

Postbus 490, 5.1.2e Venlo

5.1.2e @bz.nl

T 5.1.2e

ZIENSWIJZE ONTWERP-RAADSBSLUIT

Tevens per e-mail

post@maastricht.nl en 5.1.2e

Plaats/Datum	Venlo, 2 december 2025
Betreft	Zienswijze ontwerp-raadsbesluit inzake voorkeursrecht Via Regia Maastricht
Onze referentie	MP/MP/7027583
Uw referentie	1894326

Geachte raadsleden,

Namens cliënten, 5.1.2e en 5.1.2e, bericht ik u in verband met het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht (hierna: 'college') van 18 november 2025 om een voorkeursrecht te vestigen op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie K, nummers 3595, 3737 en 3738 (hierna: 'percelen'). Deze percelen zijn gelegen op de hoek van de Porseleinstraat en de Via Regia te (6216 BW) Maastricht.

De percelen waarop een voorkeursrecht is gevestigd zijn eigendom van wijlen 5.1.2e 5.1.2e. Cliënten zijn de erfgenamen van 5.1.2e. Onderdeel van de voorkeursrechtbeschikking van het college is een raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit. Het college heeft de mogelijkheid gegeven tot 3 december 2025 een zienswijze in te dienen op het ontwerp-raadsbesluit. Met deze brief ga ik daartoe namens cliënten tijdig over.

I. Zienswijze

a. *Onevenredige inbreuk op het eigendomsrecht*

1. Indien de raad een voorkeursrecht vestigt op de percelen van cliënten, dan leidt dit tot een onevenredige inbreuk op hun eigendomsrecht. Een bestendiging door de raad van het voorkeursrecht van het college heeft immers tot gevolg dat cliënten indien zij de percelen willen verkopen deze als eerste aan de gemeente moeten aanbieden. Zij zijn dus niet meer vrij om zelf te bepalen aan wie zij de percelen verkopen. Dit is in strijd met het eigendomsrecht van artikel 1 Eerste Protocol van het EVRM. Dit fundamenteel, grondwettelijk beschermd recht, mag slechts onder zwaarwegende omstandigheden worden beperkt. In het ontwerp-raadsbesluit ontbreekt echter een overtuigende motivering waaruit blijkt dat deze inbreuk noodzakelijk en proportioneel is. Evenmin blijkt uit het ontwerp-raadsbesluit of de raad heeft onderzocht of minder ingrijpende instrumenten beschikbaar zijn om hetzelfde doel te bereiken. Cliënten verzoeken de raad derhalve het voorkeursrecht niet te vestigen.

b. *Daling waarde grond*

2. Indien de raad besluit een voorkeursrecht te vestigen op de percelen van cliënten, dan heeft dit negatieve gevolgen voor de waarde van het eigendom van cliënten. Doordat in dat geval een eerste recht van koop voor de gemeente geldt, daalt de waarde van de grond. Bij een voorgenomen verkoop is immers maar sprake van één gegadigde is, terwijl met een vrije verkoop kan worden verkocht aan de hoogste bieder. Als meerdere bidders elkaar moeten beconcurreren, dan ligt de prijs natuurlijk hoger. Door dit vooruitzicht wordt eigendom van cliënten minder waard. De gevolgen daarvan voor cliënten zijn onterecht en niet in verhouding tot het doel dat met het voorkeursrecht wordt beoogd.

c. *Ondeugdelijke onderbouwing*

3. Het ontwerp-besluit van uw raad wordt gebaseerd op het door adviesbureau Goudappel uitgebrachte adviesrapport van d.d. 22 juli 2025. Dit onderzoek is echter gebaseerd op onjuiste uitgangspunten waardoor de conclusies van dit onderzoek niet kunnen worden gevolgd en een voorkeursrecht niet op basis van voornoemd onderzoek op de percelen van cliënten kan worden gevestigd. Daarvoor is het volgende redengevend:
 - In het adviesrapport is onderzocht of de genoemde locaties, waaronder de percelen van cliënten, 'beschikbaar' is. Daaronder wordt blijkens het adviesrapport verstaan: "Is de locatie beschikbaar en heeft het ruimte voor voldoende parkeerplekken (op

de relevante momenten)?" (zie bijlage III van het rapport). De 'beschikbaarheid' van de percelen van cliënten zijn beoordeeld met een '++', hetgeen volgens het adviesrapport betekent: "zeer kansrijke locatie". De percelen zijn echter in eigendom van cliënten, waardoor onduidelijk is waarom tot het oordeel wordt gekomen dat de hoogste score op het aspect beschikbaarheid. Ter vergelijking: percelen waarop overheidsgebouwen aanwezig zijn en waarvan mag worden aangenomen dat daarmee makkelijk afspraken zijn te maken, worden op het punt 'beschikbaarheid' daarentegen aangemerkt met een '-' (zie: 14. Belastingdienst of 16. Rechtbank).

- Een P&R op de percelen van cliënten scoort op het aspect 'omgeving', een '+'. Daaronder wordt blijkens het adviesrapport verstaan: "Ontstaat er hinder voor omwonenden en/of andere belanghebbenden wanneer een parkeervoorziening wordt gerealiseerd op deze locatie?". Ook dit kunnen cliënten niet plaatsen omdat de omgeving juist kritisch was over een P&R op deze locatie.¹
- In de beschrijving onder het kopje "15. Verkeersplein Via Regia" wordt benoemd dat "idealiter geen groen wordt opgeofferd". Dit insinueert dat op de percelen van cliënten en de gemeente geen groen is gelegen. Ook dat is onjuist. Aan de percelen van cliënten én van de gemeente is ten dele de bestemming 'Groen' toegekend, alsmede zijn er daarop feitelijk verschillende groenstrookjes aanwezig. Indien een P&R op deze locatie wordt gerealiseerd dan dienen deze groenstrookjes dus te worden opgeofferd. Cliënten vinden deze 'eis' van de gemeente bovendien opmerkelijk, nu de gemeente zelf verschillende percelen nabij de percelen van cliënten in eigendom heeft waarop een P&R zou kunnen worden gerealiseerd maar aan die percelen (voornamelijk) de bestemming 'Groen' is toegekend.

d. Doorkruising lopende gesprekken

4. Cliënten, de gemeente, Wyckerveste en HB Capital voeren, al dan niet gezamenlijk, al sinds 2018 gesprekken over de toekomstige invulling van het gebied rondom de Via Regia te Maastricht en daarmee ook de percelen van cliënten. Deze gesprekken zagen niet alleen op de ontwikkeling van de percelen van cliënten, maar ook op de percelen van Wyckerveste en HB Capital (winkelcentrum Brusselse Poort).
5. Gesproken is op welke wijze de percelen van cliënten als P&R of anderszins konden worden gebruikt. Daarbij zijn verschillende alternatieven besproken, waarbij ook (ruwe) schattingen m.b.t. investeringen en potentiële huurinkomsten aan de orde zijn gekomen. Ook is gekeken naar ontwikkelmogelijkheden waarin horeca voorkomt. Hierbij is rekening gehouden met een door de gemeente opgesteld programma van eisen (PvE), waarin is bevestigd dat

¹ [Park & ride bij Via Regia Maastricht in beeld, ondanks tegenstand van buurtnetwerk dat wijst op nu al slechte luchtkwaliteit | De Limburger](#)

Wyckerveste en cliënten samen een ontwikkeling opstellen. Dit PvE is als **bijlage** aan deze zienswijze gehecht. Vervolgens zijn deze voorstellen meegenomen in de ontwikkelstudie van het zogenaamde gebied 'Hart van West', dat betrekking had op de percelen van cliënten, Wyckerveste, HB Capital (winkelcentrum Brusselse Poort) en de gemeente Maastricht. De bedoeling van cliënten om er met de gemeente uit te komen was dan ook ruimschoots bij haar bekend.

6. Vervolgens heeft het college op 18 november 2025, zonder enige aankondiging daartoe en ondanks de gesprekken die liepen, een voorkeursrecht gevestigd op de percelen. Cliënten hebben daarop met verbazing gereageerd. Het is cliënten volkomen onduidelijk waarom de gemeente zomaar de stekker uit deze gesprekken trekt en overgaat tot het vestigen van een voorkeursrecht. Het vestigen van een voorkeursrecht is dan ook onbegrijpelijk, onnodig, doet de constructieve gesprekken geweld aan en zit privaatrechtelijke overeenstemming én private ontwikkelslagkracht in de weg.
 7. Cliënten herhalen dat zij graag met de gemeente in gesprek gaan om te verkennen of er via een privaatrechtelijke (intentie)overeenkomst consensus bereikt kan worden over plannen en belangen van de gemeente op hun percelen. Cliënten verzoeken uw raad dan ook het gesprek verder aan te gaan zonder het keursmerk van een voorkeursrecht.
- e. *Er bestaat geen noodzaak tot het vestigen van een voorkeursrecht*
8. In het ontwerp-raadsbesluit is overwogen dat het voorkeursrecht wordt opgelegd om de regie te houden op de verwerving en de herontwikkeling van de onroerende zaken tot een P&R-voorziening, en dat met het opleggen van het voorkeursrecht speculatie en prijsopdrijving wordt voorkomen. Gelet op de navolgende redenen bestaat echter geen noodzaak voor het vestigen (bestendigen) van het voorkeursrecht door de raad.

De P&R-plannen leiden niet tot een waardestijging, maar een waardedaling

9. Ten eerste geldt het volgende. Het instrument van het voorkeursrecht wordt gebruikt om mogelijk een P&R op de percelen te realiseren. Er is geen enkele aanleiding te veronderstellen dat de plannen tot aanleg van een P&R zullen leiden tot grondspeculatie of prijsopdrijving. Integendeel, het is eerder te verwachten dat de percelen hierdoor in waarde zullen dalen, zeker ten opzichte van omliggende percelen waarop relatief meer zal zijn toegestaan. Immers, op grond van het Bestemmingsplan Maastricht West, onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Maastricht, is aan de percelen de bestemming Bedrijf toebedeeld, waardoor de percelen voor velerlei en lucratieve bedrijfsactiviteiten kunnen worden gebruikt. De toegedachte functie van een P+R (met

mogelijk aanverwante voorzieningen waaronder horeca), betreft een duidelijke *downgrade* van de mogelijk toegestane activiteiten op de percelen. Hierdoor wordt de marktwaarde niet vergroot maar juist verkleind. Hierdoor wordt de grond voor derden (speculanten) juist minder interessant.

10. Met andere woorden valt niet in te zien dat de percelen vanwege de toegedachte functie zullen worden doorverkocht voor een prijs die toekomstige gemeentelijke ontwikkelingen in de weg zullen zitten. Daarmee is geen noodzaak om omwille van grondspeculatie en prijsopdrijving een voorkeursrecht te vestigen op de percelen en bestaat geen rechtvaardiging voor het gebruiken van het instrument van het voorkeursrecht.

Door gemeente gewenste ontwikkeling kan ook middels privaatrechtelijke weg worden bereikt

11. Ten tweede is in de onderhavige situatie duidelijk dat de gemeente haar doel – het realiseren van beoogde ontwikkeling – ook via privaatrechtelijke weg kan bereiken, zonder dat een voorkeursrecht hoeft te worden gevestigd.
12. Zoals onder randnummers 4 en 5 hiervoor is beschreven, hebben cliënten op verschillende manieren duidelijk aan de gemeente laten weten én zien mee te willen denken en werken aan de door de gemeente gewenste invulling van de percelen en zo nodig overeenkomsten met de gemeente te sluiten zodat e.e.a. mogelijk wordt gemaakt. Dit kan dan ook geen reden zijn om een voorkeursrecht te vestigen.
13. Dat cliënten serieus bereid zijn mee te bewegen in naar de door de gemeente beoogde ontwikkeling, blijkt bovendien ook uit de omstandigheid dat zij gelet op de gesprekken met de gemeente Maastricht en voornoemde derde partijen hebben gewacht met het geven van een andere invulling aan het voormalig autobedrijf en daarbij behorende woning. Dat is ook de reden waarom deze op dit moment geen invulling kennen. Cliënten benadrukken dat zij positief tegenover de plannen van de gemeente staan en er onderling willen uitkomen om de beoogde ontwikkeling op hun percelen mogelijk te maken. Kortom: niet gesteld kan worden dat niet de privaatrechtelijke weg kan worden bewandeld om te komen tot de beoogde ontwikkeling. Derhalve kan niet worden volgehouden dat het opleggen van een voorkeursrecht noodzakelijk en gerechtvaardigd is om de beoogde ontwikkeling te realiseren.
14. Kennelijk vindt de gemeente zelf óók dat de beoogde ontwikkeling net zo goed via de privaatrechtelijke weg kan worden bereikt, waardoor de noodzaak tot het vestigen van een voorkeursrecht op de percelen totaal ontbreekt. Zij heeft daartoe eerder immers het hiervoor

genoemde gedetailleerde PvE opgesteld. Daarin heeft de gemeente benadrukt (lees: de eis gesteld) dat cliënten in samenspraak met Wyckerveste een plan ontwikkelen, het tankstation van cliënten dat op grond van de gemeente is gebouwd en waarvoor een huurovereenkomst met de gemeente is gesloten verdwijnt, hiervoor in de plaats een mobiliteitshub komt en in samenspraak met cliënten afspraken worden gemaakt over de verlenging van voornoemde huurovereenkomst. Hieruit volgt duidelijk dat de gemeente graag de privaatrechtelijk weg bewandelt en er met cliënten uit wil komen. Cliënten staan er nog steeds voor open het privaatrechtelijke spoor verder op te pakken en tot overeenstemming te komen. Het stoppen van dit spoor doet geweld aan de reeds opgebouwde verhoudingen en de goede wil van partijen om er onderling uit te komen. Daardoor is er geen noodzaak tot het vestigen van een voorkeursrecht, integendeel.

Door gemeente gewenste ontwikkeling kan worden verzekerd met planologisch instrumentarium

15. Ten derde beschikt de gemeente over ruime mogelijkheden om via het bestemmingsplan/ omgevingsplan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling vast te leggen. Hierdoor kan de gemeente bepalen welke functies op welke plaatsen zijn toegestaan. Daarmee wordt reeds een aanzienlijk deel van de sturingsbehoefte afgedekt. Grondgebruik en ontwikkelingsmogelijkheden worden immers primair door het planologisch regime bepaald, niet door eigendomsverhoudingen. De noodzaak van het vestigen van een voorkeursrecht is ook om die reden niet aanwezig.

f. De ondernemingsrechtelijke- en fiscale belangen van cliënten wegen zwaarder dan het algemeen belang

16. Op de percelen is gelegen 5.1.2e met bijbehorende woning en tuin alsmede een parkeerterrein. Dit bedrijf is jarenlang geëxploiteerd als autogarage. In navolging van het overlijden van 5.1.2e hebben cliënten besloten de bedrijfsactiviteiten van 5.1.2e definitief te beëindigen. Cliënten zijn de percelen omwille van ondernemingsactiviteiten in privé gaan verhuren aan 5.1.2e. 5.1.2e Cliënten hebben het vastgoed (percelen K3595 en K3738 met opstallen) op 10 november 2025, dus net voor het vestigen van het voorkeursrecht, verkocht aan 5.1.2e. 5.1.2e Van deze B.V. zijn cliënten de enige bestuurder en aandeelhouder. De reden voor de verkoop is tweeledig:

- a. Zij wensen de ondernemingsactiviteiten van deze percelen en het zich daarop bevindende vastgoed door te zetten vanuit een rechtspersoon, te weten 5.1.2e

5.1.2e De vervreemding is dus technisch noodzakelijk om de bedrijfsvoering op de gewenste wijze te kunnen voortzetten.

- b. Op grond van belastingwetgeving valt het vastgoed, te weten het onroerend goed waarop thans een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd, momenteel onder de zogenaamde terbeschikkingstellingsmaatregel (TBS) in box 1. Dat betekent dat huurinkomsten in box 1 moeten worden afgerekend en (bedrijfs)kosten niet aftrekbaar zijn. Vanwege het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten en daarmee ook het vervallen van de TBS-regeling, valt het onroerend goed vanaf 1 januari 2026 echter niet meer in box 1, maar in box 3. Dit leidt voor cliënten tot fiscaal onwenselijke gevolgen. Om (tijdelijke) sfeerovergang van box 1 naar box 3 te voorkomen, hebben zij de percelen op 10 november 2025 aan 5.1.2e verkocht.
17. De notariële levering van de percelen stond gepland voor 27 november 2025. Vanwege het gevestigde voorkeursrecht van het college, wordt de geplande notariële levering doorkruist. Gelet op voornoemde redenen is dit voor cliënten zeer problematisch.
18. De parlementaire geschiedenis van artikel 10, zesde lid, Wvg – de ongewijzigde voorloper van artikel 9.10 Ow – erkent expliciet dat situaties waarin een eigenaar “om technische redenen zijn bedrijfsvorm aanpast” behoren tot de categorie waarin de aanbiedingsplicht achterwege kan blijven. De wetgever noemt daarbij juist het voorbeeld van omzetting of inbreng in een vennootschap, omdat het voorkeursrecht dergelijke noodzakelijke bedrijfsstructureringshandelingen niet behoort te frustreren.
19. In dit geval gaat het dus niet om een vervreemding die de gemeentelijke planvorming doorkruist of leidt tot het risico van speculatie/prijsophoging, maar om een interne reorganisatie die uitsluitend is gericht op een betere borging van ondernemingsactiviteiten van cliënten en het verkrijgen van een andere fiscale positie. De eigendom blijft met andere woorden binnen dezelfde zeggenschapssfeer; er vindt geen marktoverdracht plaats die afbreuk doet aan de doelen van het voorkeursrecht. Zulks is ook door 5.1.2e, werkzaam bij notariskantoor Heijnen te Eijssden, op 22 november 2025 per e-mail aan de gemeente bevestigd. Met het toestaan van deze vervreemding wordt de gemeente derhalve niet in haar verwervingspositie benadeeld.
20. Indien uw raad zou overgaan tot vestiging van een voorkeursrecht, dan leidt dat ertoe dat cliënten de percelen niet meer kunnen leveren aan 5.1.2e. Hierdoor worden cliënten in grote mate gehinderd in de vrijheid van ondernemerschap en de daarmee samenhangende inrichtingsvrijheid. Zij kunnen dan immers hun (interne)

herstructureringsvoornemen niet doorzetten. Dit heeft ook onmiskenbaar grote fiscale consequenties voor cliënten. Deze belangen wegen zwaar.

21. Daartegenover staat het algemeen belang dat de beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd. Op dit moment staat niet vast dat de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk (financieel) haalbaar is en gerealiseerd gaat worden. Daarbij komt, zoals ook hiervoor vermeld, dat de vestiging van een voorkeursrecht niet noodzakelijk is voor het bereiken van de beoogde ontwikkeling van een P&R nu dit net zo goed (lees: beter) via de privaatrechtelijke en planologische weg kan worden bereikt.
22. Kortom: de individuele belangen van cliënten wegen zwaarder dan het algemeen belang, waardoor het niet is aangewezen een voorkeursrecht op de percelen te vestigen. Ook om deze reden verzoeken cliënten uw raad geen voorkeursrecht te vestigen op de percelen.

II. Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt uw raad verzocht om af te zien van de bestendiging van het voorkeursrecht op de percelen. Wij zijn uiteraard graag bereid tot het geven van een verdere toelichting.

Met vriendelijke groet,

Boels Zanders NV

5.1.2e

5.1.2e

Bijlage 1

Programma van Eisen voor P+R Maastricht-West en ontwikkeling aan rotonde Via Regia

5.1.2e, 5 april 2022

1.1 Aanleiding

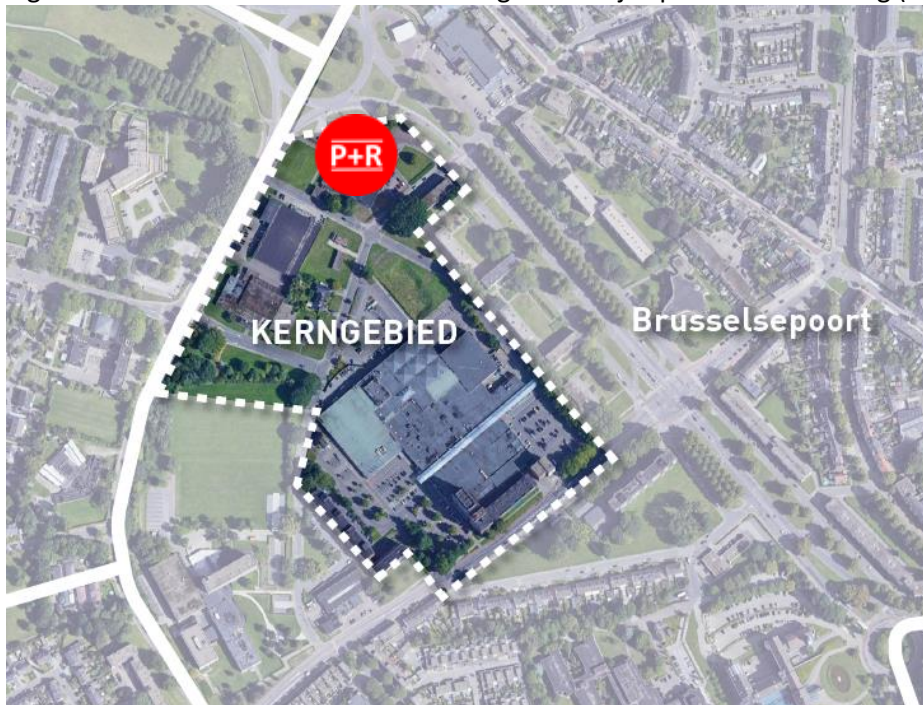
Gemeente Maastricht heeft de ambitie om het aantal P+R-parkeerplaatsen uit te breiden. De gemeenteraad heeft via een amendement prioriteit gegeven aan de uitbreiding van P+R Maastricht Noord. Daarnaast zal conform het vastgestelde raadsvoorstel ook worden onderzocht wat nodig is om op andere locaties in de stad P+R-voorzieningen te realiseren. Eén van die locaties is Maastricht-West.

1.2 Hart van West

Beoogd wordt om ongeveer 250 P+R-plekken te realiseren bij het verkeersplein Via Regia, in de wijk Brusselsepoort. Voor dit gebied is afgelopen jaar een gebiedsvisie met de naam 'Hart van West' opgesteld samen met twee private partijen met vastgoedbelangen in het gebied; HB-capital en Wyckerveste.

In de gebiedsvisie is een gezamenlijke parkeervoorziening opgenomen, die gecombineerd kan worden met de P+R-ambitie van de gemeente (zie rode stip in figuur 1). Gedacht wordt aan een gebouwde voorziening die eventueel gecombineerd kan worden met parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied en een horecavoorziening o.i.d.

Figuur 1: Hart van West met locatie voor gezamenlijke parkeervoorziening (inclusief P+R)



1.3 Randvoorwaarden

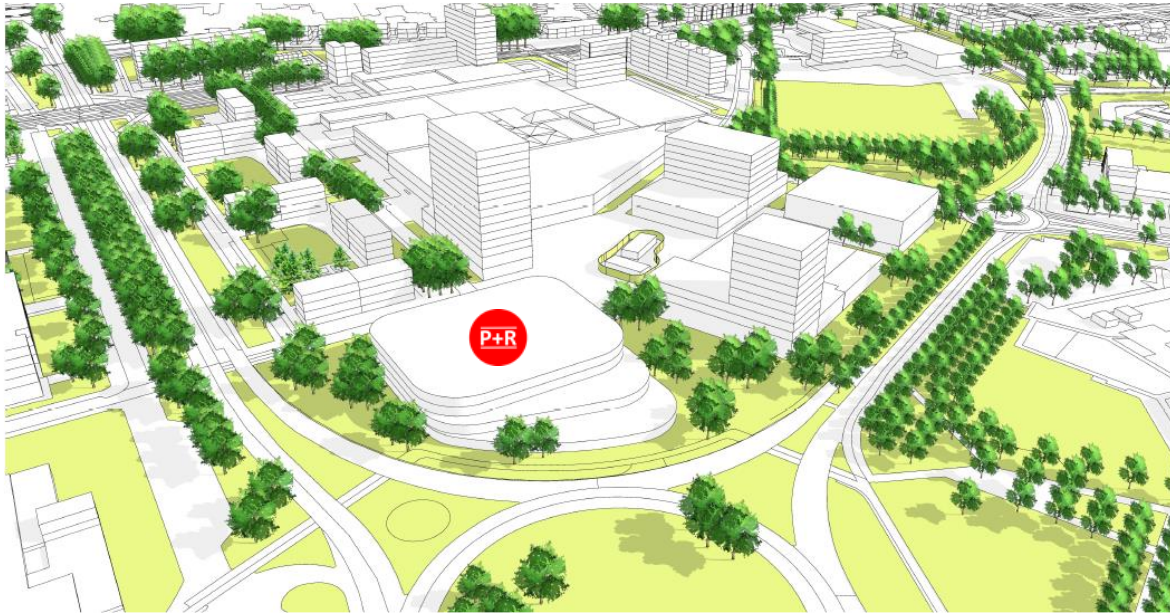
We stellen de volgende randvoorwaarden voor:

- Wyckerveste en 5.1.2e (beiden gebiedspartners) stellen samen een ontwikkeling op voor dit gebied;
- Het uitgangspunt voor de ontwikkeling is de kavel ingesloten door het verkeersplein Via Regia, Artsenijstraat en Eenhoornsingel;
- Wellicht kan een ontwikkeling gekoppeld aan de noordzijde van de jumpinghal hieraan gekoppeld worden;
- De ontwikkeling dient te passen binnen de opgestelde gebiedsvisie voor dit gebied en de stadsbrede Omgevingsvisie Maastricht 2040;
- De ontwikkeling draagt bij aan het parkeervrij maken van het gehele gebied tussen Porseleinstraat Aesculaapstraat eenhoornsingel en Artsenijstraat;
- Het groene karakter van het kavel en omgeving dient behouden te worden;
- Bij de indeling van het kavel dient rekening gehouden te worden met het fietspad rondom het verkeersplein en een vrije zichtlijn (in de vorm van een groene wig) van de Porseleinstraat richting het winkelcentrum Brusselse Poort;
- Qua functies kan gedacht worden aan woningbouw en horeca met eventueel buitenterras. De parkeerbehoefte hiervan dient op eigen terrein gefaciliteerd te worden, eventueel samen met (een deel van de) parkeerbehoefte van ontwikkelingen in de directe omgeving;
- In het plan dient een gebouwde P+R-voorziening met ongeveer 250 plekken (op topdagen) opgenomen te worden. Op niet topdagen is samengebruik mogelijk:
- Een parkeerterrein met maaiveldparkeren en 1 of 2 losse gebouwen zijn niet wenselijk, ook niet als tussenfase;
- Het tankstation met fossiele brandstoffen verdwijnt. Hiervoor in de plaats komt een mobiliteitshub met (snel-)laders voor e-voertuigen en nieuwe vormen van mobiliteit zoals deelauto's en deelfietsen;
- In samenspraak met 5.1.2e afspraken maken over verlenging huurovereenkomst;
- Het natransport voor P+R door middel van een pendelbus wordt georganiseerd door de gemeente. De bussen halteren op de nabij gelegen 'oude' bushalte aan de Via Regia. Het plan dient te voorzien in een logische looproute tussen het parkeren en de bushalte;
- De in- en uitgang naar de parkeervoorziening sluiten aan op het verkeersplein Via Regia, vergelijkbaar met de in- en uitgang naar het huidige tankstation;
- De Artsenijstraat mag tussen de Eenhoornsingel en de Porseleinstraat vervallen en evt. bebouwd worden;
- Tussen de Eenhoornsingel en de Porseleinstraat wel een open corridor laten met fiets-voetgangersverbinding.

2. Eindbeeld

Qua gewenst eindbeeld is in de gebiedsvisie 'Hart van West' een meerlaagse parkeervoorziening met ca. 600 parkeerplekken in een groene omgeving opgenomen. Getekend is een gebouw met een oppervlak van ca. 5000 m² dat gecombineerd kan worden met aanvullende voorzieningen en/of horeca.

Figuur 2: Meerlaagse parkeervoorziening (inclusief P+R)



3 Grondpositie

Het terrein dat beoogd is voor de parkeervoorziening is niet volledig in eigendom van de gemeente. De totale oppervlak betreft bijna 10.000 m², waarvan zo'n 5000 m² in private handen (van de 5.1.2e 5.1.2e). Ook zijn er op dit moment bedrijfsactiviteiten die verplaatst of gesaneerd zouden moeten worden om het gewenste eindbeeld te realiseren. Het gaat om de volgende onderdelen:

- Kavel 3737 met woning in privé-eigendom;
- Kavel 3738 met autogarage in privé-eigendom;
- Kavel 3595 met bedrijfsterrein voor parkeren in privé-eigendom;
- Kavel 4650 met tankstation op grond in eigendom van de gemeente (waarbij de grond voor het tankstation langjarig aan 5.1.2e wordt verhuurd);
- Kavel 4823 met parkeervoorziening (ca. 25 plekken) in eigendom van de gemeente en wordt verhuurd aan Wyckerveste als parkeerplaats voor de Glowgolf;

Figuur 2: Kavels en eigendom op en rondom beoogde parkeervoorziening



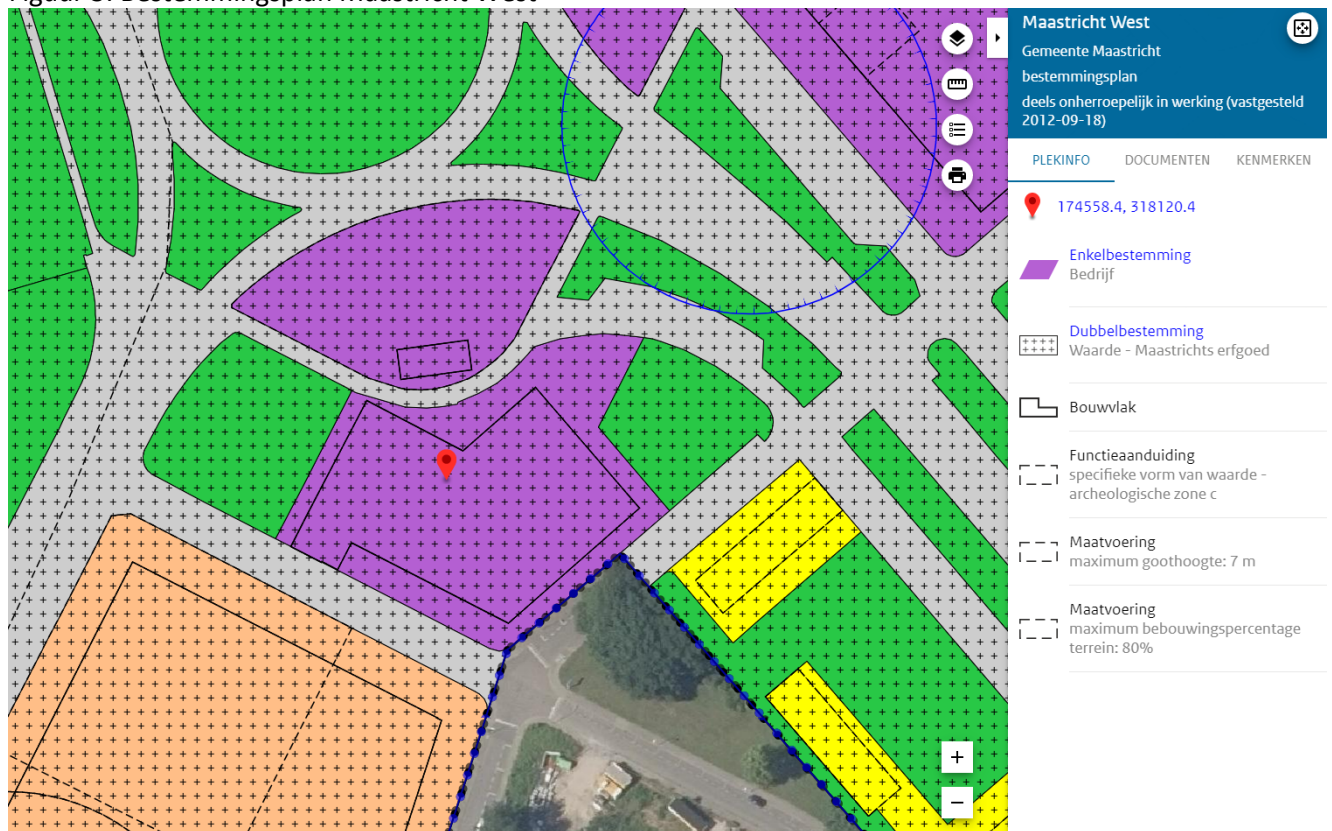
4 Bestemmingsplan

Waarschijnlijk zal de nieuwe functie niet passen in het huidige bestemmingsplan, omdat:

- Parkeren valt niet binnen het huidige bestemmingsplan;
- De huidige eigendomspositie levert een suboptimaal bouwplot;
- Een horecafunctie op deze locatie is nu strijdig met het bestemmingsplan;
- Gemeentelijke medewerking is nodig voor continuering van het tankstation.

Daar zullen in een later stadium nog afspraken over gemaakt worden.

Figuur 3: Bestemmingsplan Maastricht West



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 7, 8, 9, 11, 12, 14