

Domeinvergadering Fysiek 10 december 2025

Agendapunt 1: 'Stadsronde Omgevingsvisie Maastricht 2040'

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING
EN ARCHIVERING
D.D. 09-12-2025
No. 2025.04432 (Raad)
No. 2025.04433 (Mobiliteit)

Geachte leden van de gemeenteraad,

Vanavond vertegenwoordig ik in mijn toelichting de **Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht (VEBM)** en de **Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht (VVWM)**. Namens het bestuur van beide verenigingen is kennisgenomen van de Omgevingsvisie Maastricht 2040 en de daarbij behorende bijlagen. Wij zullen ons in de toelichting met name richten op de passages die van belang zijn en direct of indirect invloed hebben op het centrum van Maastricht en in het bijzonder op de bestaande situatie in onze binnenstad.

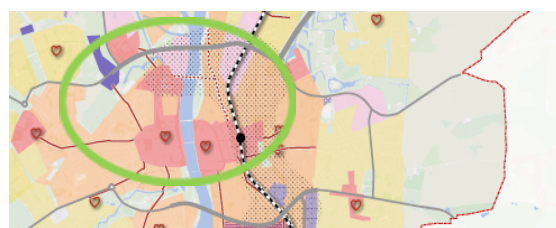
Algemeen

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat het beleidskader in lijn is met de ontwikkelingen nationaal- en internationaal, waarbij deze aansluit bij de specifieke mogelijkheden en kansen van Maastricht. Toch zijn er enkele kanttekeningen te plaatsen en aanvullingen gewenst om te komen tot een voldragen, geactualiseerde en voor Maastricht passende en op maat gemaakte 'Omgevingsvisie'.

Aanbevelingen

I. Detailhandelsstructuur

- Wij constateren dat in de Omgevingsvisie een keuze wordt gemaakt om de deelgebieden Sphinx/Bassin/Belvedere-Bosscherveld en de oostzijde van het centraal Station als 'Dynamisch gebied' te bestempelen (bijlage 2, pagina 46, figuur 7). Aangezien de term Dynamisch gebied in de Omgevingsvisie zeer ruim is omschreven, wordt op deze wijze voor de bestaande binnenstad en de aangrenzende gebieden geen onderscheid meer gemaakt. Echter, het huidige onderscheid in functionele mogelijkheden blijft cruciaal voor de aantrekkelijkheid van de binnenstad. De enkele aanleiding om op deze wijze de betreffende stadsdelen te verbinden met een onderscheidende mix aan functies en voorzieningen, is dan ook precair en in de basis onjuist. De met zorg aangebrachte (functionele) balans in de Maastrichtse binnenstad en Wyck komt zo onnodig onder druk te staan.



■ Dynamisch gebied

Verschillende type (eu)regionale en stedelijke centra. Deze dynamische gebieden met een onderscheidende mix aan functies en voorzieningen zijn aantrekkelijk voor ondernemers en faciliteren beleving en ontmoeting voor bewoners, bezoekers en werknemers.

Fig.1 Economische ruimtelijke structuur, pagina 46, figuur 7

- Zoals wellicht bij u bekend is het voorstel zoals dit nu is opgenomen in de Omgevingsvisie niet in lijn met onder meer de detailhandelsstructuur zoals deze in vigerend regionaal (SVREZL) als gemeentelijk beleid is opgenomen; enige onderbouwing om een afwijkend voorstel in de omgevingsvisie op te nemen ontbreekt. Reeds eerder hebben wij uw raad gewezen op een zorgvuldige afweging hieromtrent.
- Vanuit onze optiek wordt het dynamisch gebied als voorgesteld te omvangrijk en kan invulling op de voorgestelde wijze leiden tot leegstand van bestaand vastgoed (en minder bezoekers) in de binnenstad en Wyck.

(Er zijn helaas te veel voorbeelden in Nederland waar verruiming van invulling op onder meer PDV/GDV locaties heeft geleid tot economische teruggang in de binnensteden. Onderscheid tussen planologische mogelijkheden van de binnenstad en de PDV/GDV locaties dient (zoals ook vaak bevestigd in daarvoor uitgevoerde onderzoeken) gehandhaafd te blijven).

II. Wonen

In de Omgevingsvisie worden voorstellen gedaan omtrent het laten toenemen van wonen in (onder meer) het centrum; onder andere door functiemenging zou efficiënter ruimtegebruik kunnen plaatsvinden, waarbij de ondergrens bepaald wordt door erfgoed, leefkwaliteit en het gemengde karakter van de binnenstad. Wij zijn verheugd dat de gemeente de landelijke trend van het toestaan van meer woningsplitsing omarmt; daarentegen is de praktijk in Maastricht weerbarstig. Specifieke regelgeving zorgt ervoor dat er weinig tot geen extra woningen meer worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Dit is spijtig, daar algemeen bekend is dat voor invulling van bestaande bebouwing minder regelgeving aan de orde is (zoals stikstof), oftewel: ontwikkelingen binnen bestaande bebouwing zijn sneller te realiseren.

(De verenigingen zijn bereid hieromtrent met de gemeente in gesprek te blijven, om zo de aantrekkelijkheid van zowel stad- als binnenstad te blijven waarborgen (mede om de wens om van een plaats om te winkelen naar een plek om te verblijven, ontmoeten en beleven, gezamenlijk vorm te geven). Een voorstel om binnenterreinen te verdichten en wonen onder de kap mogelijk te maken is ambitieus, maar de praktische invulling verdient nog wel enige afstemming met de markt).

III. Doorvertaling Omgevingsplan

Wij beseffen ons dat het hernieuwde Beleidskader een opstap vormt richting een nieuw omgevingsplan voor de gemeente Maastricht. Juist daarom vragen wij uw raad om aandacht te besteden aan het volgende: bestemmingsplan 'Centrum' (2013) is inmiddels niet meer hanteerbaar voor zowel initiatiefnemers als vergunningverleners: het biedt weinig tot geen rechtszekerheid.

Er is sprake van ad hoc ontheffingen en vrijstellingen. Uiteindelijk leidt dit ook tot vertraging in de uitwerking van de voorstellen uit de Omgevingsvisie.

(Wanneer wij een analyse maken van vergelijkbare steden als Maastricht ('s-Hertogenbosch, Nijmegen), constateren we dat er actuele omgevingsplannen/bestemmingsplannen worden gehanteerd, waarin duidelijk is wat waar mag. Als we als gemeente en stakeholders de beschreven ambitie in de Omgevingsvisie waar willen maken, dient er spoedig een actueel juridisch-planologisch kader te bestaan. Ons streven is dan ook gelegen in het gezamenlijk met de gemeente bekrachtigen van datgene wat in de stad aanwezig is, met name op het vlak van retail, horeca en wonen. Een voorstel hoe de gemeente e.e.a. gaat inpassen ontbreekt vooralsnog).

Aanbevelingen

Ten eerste:

Het behoeft verder geen betoog dat de in het beleidskader opgenomen kaartbeelden met een verruiming van het Dynamisch gebied van de binnenstad richting deelgebieden Sphinx/Bassin/Belvedere-Boscherveld en de oostzijde van het centraal Station bij ons diverse vragen oproept; we verzoeken de gemeente dan ook om hieromtrent een nadere toelichting te vervaardigen, met stakeholders te bespreken, alvorens de Omgevingsvisie ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad. Het lijkt ons niet aan te bevelen een beleidskader vast te stellen waarin deze fundamentele informatie ontbreekt.

Ten tweede:

Om in de toekomst duidelijkheid te verschaffen, pleiten wij er voor dat volwaardige en bestaande (on)zelfstandige woningen als zodanig worden opgenomen in het beleidskader / het omgevingsplan. Zowel voor de pandeigenaren (rechtszekerheid), de exploitant als de vergunningverleners van de gemeente ontstaat binnen het voorliggende beleidskader en bij het ontbreken van de juiste en correcte informatie, verwarring over de status van aanwezige (retail, horeca en/of) woningen.

Ten derde:

Het op peil brengen van een juridisch-planologisch kader wordt ook met de beschreven ambitie in de Omgevingsvisie belangrijk. Hoe lang wenst de gemeente nog met dit kader te werken; we blijven graag op de hoogte van de planning omtrent de actualisaties van de omgevingsplannen.

Met dank voor uw aandacht, wijsheid toegewenst,

C. Hendrix,

Namens Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht
Namens Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht