



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van SP
mevrouw S. Blom

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake de ontwikkelingen
en het participatietraject ten aanzien van de
voorgenomen bebouwing aan de
Apostelengang
BEHANDELD DOOR
JM (Judith) Egter

DATUM
2 september 2025
Verzonden: 02-09-2025

BIJLAGEN
1. participatieverslag

E-MAILADRES
Judith.Egter@maastricht.nl

TELEFOONNUMMER
043 350 4466

ONZE REFERENTIE
2025.02386

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Blom,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Hoe beoordeelt uw college de inhoud van de mail van de bewoners aan de Apostelengang en Misericordestraat, waarin zij de participatie rond het betreffende bouwproject omschrijven als 'misleitend, onvolledig en feitelijk onjuist weergegeven'? Is het college bereid publiekelijk afstand te nemen van de suggestie dat er sprake is geweest van een 'uitgebreid participatietraject'?

Antwoord 1:

Wij herkennen niet dat er sprake is geweest van een misleidende, onvolledige en feitelijk onjuiste participatie door de ontwikkelaar. De 'Rapportage participatietraject Apostelengang', d.d. 14 december 2023 (zie bijlage), beschrijft volgens ons op neutrale wijze het proces en doel van de participatie en de inbreng van de omwonenden. Er zijn workshops en bijeenkomsten gehouden en er zijn individuele gesprekken geweest. De planontwikkelaar heeft gebruik gemaakt van de inbreng van omwonenden door aanpassingen in het bouwplan door te voeren. Voor het overige verwijs ik u naar de reactie van het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling (IPV) van 15 juli en 19 augustus aan diverse omwonenden. U heeft hiervan destijds een afschrift ontvangen.

Vraag 2:

Kan het college - graag puntsgewijs en met inhoudelijke onderbouwing - inzichtelijk maken uit hoeveel bijeenkomsten, individuele gesprekken en andere vormen van participatie dit traject werkelijk heeft bestaan, met vermelding van aantal deelnemers, opkomstpercentages en wijze van verslaglegging?

Antwoord 2:

Zie hiervoor de bijgevoegde Rapportage participatietraject Apostelengang d.d. 14 december 2023.

Schriftelijke vragen



DATUM
2 september 2025

Vraag 3:

Welke verantwoordelijkheid draagt het college in de communicatie van het zogenoemde 'Instituut voor Participatie'? Heeft het college de folder - waarin het participatieproces wel erg rooskleurig wordt afgeschilderd - vooraf ingezien en/of goedgekeurd? Zo nee, acht het college deze vorm van communicatie acceptabel? Zo ja, op basis waarvan is ingestemd met de inhoud?

Antwoord 3:

Het is conform wetgeving aan de planontwikkelaar om het participatieproces vorm te geven en hiervoor desgewenst een extern bureau in te schakelen. De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om een beroep te doen op IPV. Voor zover nu beoordeeld, voldoet het door de planontwikkelaar/IPV gevoerde informatie- en participatietraject met de omwonenden aan de vereisten van de Omgevingswet. Dat de uitkomst zoals vaker, niet volledig wordt gedragen door de omwonenden doet niet af aan de zorgvuldigheid en kwaliteit van het doorlopen traject.

Vraag 4:

Kan uw college voor de omwonenden en de gemeenteraad nader toelichten wie of welke organisatie er achter dit 'Instituut voor Participatie' schuilgaat, aangezien er blijkens het handelsregister geen organisatie onder deze handelsnaam op het genoemde adres bekend is, maar volgens de eigen website blijkt dat veel bekende Maastrichtse projectontwikkelaars deze organisatie desondanks inschakelen om de participatie te begeleiden?

Antwoord 4:

IPV heeft deze vraag beantwoord in de bij u bekende mails van 15 juli en 19 augustus.

Vraag 5:

Kan het college inzicht geven in de samenstelling van deze groep van 276 personen, het aandeel direct omwonenden daarin, en toelichten in hoeverre de conclusies van het Instituut daadwerkelijk zijn gebaseerd op input van direct belanghebbenden (zoals huiseigenaren en vaste bewoners)?

Antwoord 5:

Zie hiervoor bijgevoegde Rapportage participatietraject Apostelengang d.d. 14 december 2023.

Vraag 6:

Acht uw college het verantwoord om conclusies over draagvlak of participatiekwaliteit te trekken wanneer er – volgens omwonenden – nauwelijks tot geen inhoudelijke participatie heeft plaatsgevonden, en meerdere betrokkenen uitdrukkelijk hebben geweigerd deel te nemen aan de workshops? Zo ja, waarom? Zo nee, hoe beoordeelt uw college in dat geval de kwaliteit van dit participatieproces?

Antwoord 6:

Dat het plan onder de omwonenden weinig draagvlak heeft, is een conclusie die IPV zelf ook trekt. Draagvlak is echter géén juridische vereiste in de beoordeling van een plan. Verder verwijst ik naar de opmerking van IPV in haar mail van 19 augustus: de Omgevingswet heeft als doel om belanghebbenden tijdig te informeren en in de gelegenheid te stellen om hun zorgen, wensen en ideeën kenbaar te maken.

Deze stappen heeft IPV uitgevoerd. Dat sommigen er vervolgens voor kiezen om niet deel te nemen aan de workshops, kan het instituut of de ontwikkelaar niet worden verweten en doet geen afbreuk aan de zorgvuldigheid van de gevolgde stappen.



DATUM
2 september 2025

Vraag 7:

Hoe verhoudt het participatieproces rondom dit project zich volgens het college tot de vereisten voor participatie zoals geformuleerd in de Omgevingswet, en welke lessen trekt het college uit de herhaalde klachten van bewoners over het gebrek aan echte inspraak bij ruimtelijke plannen in Maastricht?

Antwoord 7:

Uit mijn reactie op vraag 1 en 6 is op te maken dat het gevoerde participatieproces voldoet aan het proces zoals dit in de Omgevingswet wordt bedoeld, namelijk; mensen op de hoogte stellen van een beoogde planontwikkeling waarvoor in beginsel medewerking bestaat bij het gemeentebestuur. Belanghebbenden kunnen hun mening over deze planontwikkeling geven en hiervoor verbeterpunten aandragen. Vervolgens is het aan de projectontwikkelaar om te bezien hoe en in hoeverre de input van de belanghebbenden in het plan kan worden verwerkt.

Participatie gaat dus om het tijdig betrokken worden bij het bouwplan maar, in het geval van een vergunningverlening, gaat het niet om meebeslissen. Dit laatste is aan het gemeentelijk bestuur. Het bestuur weegt daarbij de diverse individuele en algemene belangen die er spelen en neemt op basis daarvan een besluit.

Vraag 8:

De bewoners spreken de vrees uit dat de initiële vergunningsaanvraag in stilte is ingetrokken en opnieuw is ingediend onder de Omgevingswet, zonder enige communicatie richting de buurt. Kan het college toelichten waarom er sinds eind 2023 geen enkele actieve informatievoorziening naar omwonenden heeft plaatsgevonden, en hoe dit zich verhoudt tot de plicht tot openheid en transparantie richting belanghebbenden?

Antwoord 8:

In de periode begin 2024 tot nu was de projectontwikkelaar voornamelijk bezig met de inhoudelijke uitwerking van het bouwplan. Op 23 mei jl. trok de ontwikkelaar de aanvraag omgevingsvergunning van 19 december 2023 in. Korte tijd daarna, diende de ontwikkelaar een nieuwe aanvraag in onder de Omgevingswet. Het plan is in essentie echter niet veranderd en er zijn geen gevolgen voor de rechtsbeschermingsmogelijkheden van belanghebbenden. De gang van zaken gaf daarmee geen aanleiding om omwonenden actief te informeren.

Vraag 9:

Wat gaat het college nou eindelijk eens concreet doen om – in deze casus en toekomstige projecten – het vertrouwen van onze inwoners te herstellen, en welke concrete verbeteringen in het participatieproces worden overwogen om te voorkomen dat mensen opnieuw het gevoel krijgen dat participatie een schijnvertoning is in plaats van een serieuze dialoog?



DATUM
2 september 2025

Antwoord 9:

Het college voert al geruime tijd het gesprek met uw raad over participatie. Binnen het fysieke domein vonden hierover meerdere benen-op-tafel sessies plaats. Via [de raadsinformatiebrief van 8 april 2024](#) bent u hierover geïnformeerd. Op 10 juni jl. kwam de tussenevaluatie van het participatiebeleid aan de orde in de Domeinvergadering Algemene Zaken. Het college heeft daarbij toegezegd dat de leidraad participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen zal worden herijkt. Vanwege haar kader stellende taak bij verplichte participatie, wordt de raad hier bij betrokken.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Schriftelijke vragen



Apostelengang - Maastricht

Rapportage participatietraject

14 december 2023

INHOUDSOPGAVE

1. Samenvatting	3
2. Initiatief	5
• 2.1 Ontwikkeling	5
• 2.2 Waar draagt deze ontwikkeling aan bij?	6
• 2.3 De betrokken partijen	6
• 2.4 Duur van het project	6
3. Participatietraject	7
• 3.1 Participatie Niveau	7
• 3.2 Stappen die zijn gezet	7
• 3.2.1 Participatie bijeenkomst 1	8
• 3.2.2 Participatie workshop 1: Direct omwonenden	11
• 3.2.3 Participatie workshop 2: Algemeen belanghebbenden	12
• 3.2.4 Participatie workshop 3: Talent	13
• 3.2.5 Een-op-een gesprek: 1 augustus 2023	14
• 3.2.6 Een-op-een gesprek: 30 oktober 2023	14
4. Belanghebbenden	15
5. Resultaten Initiatief	17
• 5.1 Vier belangrijkste zorgpunten	17
• 5.2 Bezwaar	19
6. Schriftelijke reacties van belanghebbenden op gespreksverslagen	20
• 6.1 Gespreksverslag 19 juli 2023	20
• 6.2 Gespreksverslag 6 september 2023	22
• 6.3 Gespreksverslag 10 oktober 2023	22
• 6.4 Gespreksverslag 6 november 2023	23
7. Bijlagen	24
• 7.1 Bezwaarschrift van Direct omwonenden	24
• 7.2 Samenvattend gespreksverslag: Participatiebijeenkomst, 19 juli 2023	26
• 7.3 Samenvattend gespreksverslag: Direct omwonenden, 6 september 2023	49
• 7.4 Samenvattend gespreksverslag: Algemeen Belanghebbenden, 10 oktober 20123	71
• 7.5 Samenvattend gespreksverslag: Talent, 6 november 2023	92

1. Samenvatting

Deze rapportage geeft de activiteiten en het resultaat weer van het gehele participatietraject van het project De Apostelengang te Maastricht. Het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling (IPV) is ingeschakeld door Trinket B.V. om dit proces te leiden.

Het project omvat de ontwikkeling van 34 huurwoningen van 35 tot 50 m2, waarvan 60% onder de huur liberalisatiegrens valt. Momenteel is de ontwikkellocatie een parkeerplaats met een bestemmingsplan voor maatschappelijk gebruik.

Het gekozen participatieniveau is niveau 3 'Adviseren', waarbij deels informatie over het plan wordt gedeeld en voornamelijk informatie van belanghebbenden wordt verzameld.

Het participatietraject omvat een algemene informatiebijeenkomst, drie participatiewerkshops en twee individuele gesprekken. Van de 267 uitgenodigde adressen hebben uiteindelijk 50 personen deelgenomen.

Uit dit traject zijn de volgende punten naar voren gekomen:

- 1 Gebrek aan groenvoorziening: Belanghebbenden willen graag groen (beplanting) aan de publiek toegankelijke zijde van het plan toevoegen.
- 2 Zorgen over mobiliteit: Specifiek betreft dit de verhoging van de parkeerdruk door de nieuwe ontwikkeling. De parkeergelegenheid buiten de projectlocatie heeft de meeste zorgen weggenomen.
- 3 Bezorgdheid over de Apostelengang: Buurtbewoners vrezen overlast van vuilnis, scooters en fietsen, evenals illegaal rijden van fietsen en scooters door de straat.
- 4 Grootte van het pand: De geplande hoogte van de bebouwing zou leiden tot een tekort aan daglichttoetreding, beperking van het uitzicht en verminderde privacy voor de naastgelegen villa's. Vier buurtbewoners hebben formeel bezwaar ingediend op basis van zes verschillende punten.

IPV constateert dat het draagvlak beperkt is. De workshop met directe omwonenden toonde weinig tot geen draagvlak binnen die groep. In de workshop voor algemene belanghebbenden was het draagvlak matig tot laag. Echter, het draagvlak was hoog bij het bestuur van Talent. Het belang van de gemeente Maastricht moet ook worden meegenomen, gezien de hoge vraag naar betaalbare huurwoningen in de stad.

We kunnen concluderen dat het een geslaagd participatietraject betreft. Er zijn momenten geweest waar de emoties hoog opliepen, maar uiteindelijk is het voorlopig plan gepresenteerd, de betrokken partijen voorgesteld en zorgen en ideeën over het project opgehaald.

Enkele suggesties die zijn voortgekomen uit dit traject:

- Verbreding van de Apostelengang.
- Toepassing van ander type bebouwing, zoals grondgebonden woningen.
- Toevoeging van meer groen aan het project.
- Voorzieningen voor bezorgers.
- Doorstroombmogelijkheden voor de huurders van Talent.

Veel van de gedeelde zorgen en irritaties met betrekking tot problemen vallen buiten het specifieke voorlopige ontwerp en zijn vooral bestaande problemen in de buurt en/of het centrum.

Na afronding van het participatietraject kunnen we constateren dat betrokkenen de volgende aanpassingen in het ontwikkelplan wensen:

- Overweeg de Apostelengang breder te maken door het bouwvlak 1 à 2 meter naar achteren te schuiven, een compromis tussen wensen van belanghebbenden en Talent.
- Voeg meer groen toe in verschillende vormen, zoals gevelbeplanting, groenstroken of plantenbakken.
- Creëer voorzieningen om het parkeren van fietsen op het terrein te vergemakkelijken en informeer toekomstige huurders hierover.
- Faciliteer een centraal punt voor afvalinzameling gezien herhaalde zorgen in de buurt over dit aspect.

2. Initiatief

2.1. Ontwikkeling

De ontwikkeling ligt aan de Apostelengang en de Miséricordestraat in de wijk Statenkwartier in Maastricht. De locatie wordt momenteel gebruikt als parkeerplaats en is in eigendom van de ontwikkelaar. Het bestemmingsplan is maatschappelijk.



De bouwlocatie is onderdeel van het voormalige kloostercomplex Soeurs de la Miséricorde. Deze ligt ingesloten tussen de Capucijnenstraat, de Apostelengang en het Miséricordeplein.

Vanaf 2017 zijn de voormalige kloosters en kapellen getransformeerd naar een zorgcomplex.

De locatie wordt op dit moment gedeeltelijk ingevuld met parkeren, waarvan een deel door de medewerkers van Talent en een deel door externen. Ontsluiting vindt momenteel plaats via de entree aan de Capucijnenstraat.

Het initiatief bestaat uit ca. 34 wooneenheden van 35 tot 50 m². De doelgroep is young professionals en er wordt voldaan aan de 60/40 sociale huur-eis.

Het initiatief is ontstaan door de grote vraag naar huisvesting voor eenpersoonshuishoudens en betaalbare woningen. De locatie bevindt zich reeds bij een woongebied (Lindenkrans) waarbij uitbreiding mogelijk is. De ontwikkeling past binnen de beleids- en beoordelingskaders van de gemeente Maastricht.



2.2 Waar draagt deze ontwikkeling aan bij?

Deze ontwikkeling draagt bij aan de oplossing van de grote vraag naar betaalbare huurwoningen in Maastricht. Het plan resulteert in circa 34 zelfstandige (huur)woningen met een oppervlakte tussen 35 en 50 m².

Er wordt ook voldaan aan de 40/60 eis. Dat betekent dat 40% van de woningen onder middenhuur zullen vallen: dat is een huur tot ca. € 5.1.2f en 60% van deze woningen onder de liberalisatie grens zit, dat betekent dat er voor max. € 5.1.2f (prijsspeil 2023) aan huur betaald mag worden.

2.3 Betrokken partijen

Ontwikkelaar:	Trinket BV, vertegenwoordigd door 5.1.2e en 5.1.2e
Architect:	5.1.2e Architecten, vertegenwoordigd door 5.1.2e
Gemeente:	Gemeente Maastricht, vertegenwoordigd door 5.1.2e
Parkeer consultant:	Kwirkey, vertegenwoordigd door 5.1.2e
Participatie:	Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling, vertegenwoordigd door 5.1.2e en 5.1.2e

2.4. Duur van het project

De exacte projectduur is momenteel lastig vast te stellen, aangezien dit participatietraject plaatsvindt vóór de vergunningaanvraag. De doelstelling van de ontwikkelaar is een efficiënt bouwproces met een zo kort mogelijke doorlooptijd te realiseren. Na voltooiing zal de ontwikkelaar het object in eigen beheer houden, waarbij het doel van dit bezit gericht is op langdurige investeringen.

3. Participatietraject

3.1. Participatie Niveau

Participatie Niveau 1 Informereren	Participatie Niveau 2 Raadplegen	Participatie Niveau 3 Adviseren	Participatie Niveau 4 Co-produceren
Betrokkenen op de hoogte stellen door middel van: Flyers, poster, e-mails, advertenties, gesprekken en presentatie over het project. Na de presentatie kunnen vragen gesteld worden.	Betrokkenen geven feedback, de resultaten zijn niet openbaar. In dialoog gaan, poll, enquête, e-mailverkeer. Een presentatie, in kleine groepen het project bespreken. De meningen en vragen van belanghebbenden worden genoteerd.	Buurtavond organiseren, online workshops, plannen presenteren, betrokkenen discussiëren in het openbaar, en kiezen zelf hun voorkeur of pinnen ideeën op de kaart Gebruik maken van brainstormsessies om ideeën van belanghebbenden te laten ontstaan.	Betrokkenen wijzen zelf budgetten toe aan de favoriete ideeën of dragen zelf projecten aan. Referenda, taken verdelen. Voorbeeld: Amsterdam West begroot: een extreme vorm van participatie.

Het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling hanteert vier participatieniveaus. Voor deze specifieke ontwikkeling is gekozen voor Participatieniveau 3, genaamd 'Adviseren'.

Dit niveau omvat het presenteren van informatie, waaronder tekeningen, stedenbouwkundige randvoorwaarden, schets- of voorontwerpen en 3D-visualisaties van de huidige plannen. Het doel is niet alleen om informatie te delen, maar vooral om belanghebbenden te raadplegen over hun ideeën voor de invulling van het project. Hierbij wordt specifiek gevraagd naar hun wensen, zorgen en mogelijke kansen die zij zien in relatie tot deze ontwikkeling. Uiteindelijk ligt de besluitvorming over het project bij de ontwikkelaar.

3.2. Stappen die zijn gezet

Tijdens het participatietraject van het project aan de Apostelengang zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd, waaronder een algemene participatiebijeenkomst, drie workshops met diverse doelgroepen en twee een-op-een gesprekken.

Het participatietraject is hierbij afgesloten. Bij vergunningaanvraag wordt dit participatierapport gedeeld met alle betrokken belanghebbenden.

De keuze voor deze structuur volgde uit de vaststelling dat de groep belanghebbenden na de eerste bijeenkomst te omvangrijk was om diepgaand in te gaan op individuele ideeën en zorgpunten. Om deze reden is besloten de groep op te splitsen in drie subgroepen:

- Direct omwonenden, wiens woningen zich rechtstreeks bij de ontwikkelingslocatie bevinden.
- Belanghebbenden die niet direct aan de ontwikkelingslocatie wonen.
- De huurder van het aangrenzende klooster, Talent.

Het succes van het participatietraject wordt bepaald door de verrijking van het plan. Hierbij wordt gedoeld op het verzamelen van informatie van belanghebbenden die direct kan worden toegepast in het projectplan.

Via de onderstaande flyer zijn 276 belanghebbenden uitgenodigd om mee te participeren in de eerste bijeenkomst.



De adressen in de volgende straten zijn uitgenodigd: Capucijnenstraat, Capucijnengang, Bogaardenstraat, Uitbelderstraat, Miséricordeplein, Miséricordestraat, Apostelpavé en Achter de oude Kazerne. Voor een volledig overzicht van de adressen, zie hoofdstuk 4. Belanghebbenden.

3.2.1 Participatie bijeenkomst 1

Op 19 juli 2023, van 19.30 tot 21.00 uur, werd in de Cellebroederskapel in Maastricht de eerste bijeenkomst gehouden van dit participatietraject. Deze bijeenkomst werd ingezet als een introductie van het destijds huidige voorontwerp. Er waren 44 belanghebbenden aanwezig. Tijdens de bijeenkomst gaf **5.1.2e** van het Instituut van Participatie bij Vastgoedontwikkeling een introductie over participatie, participatie bij dit project en stelde de betrokken partijen voor. **5.1.2e**, de architect gaf een weergave van de historie van de projectlocatie en lichtte het destijds huidige ontwerp toe. Na de presentatie kregen belanghebbenden de tijd om vragen te stellen en meningen te delen.

Uit deze bijeenkomst kan geconcludeerd worden dat er onduidelijkheden en zorgen zijn over de volgende punten:

1. Waar staan we nu?
2. De historie in relatie tot eigendom.
3. Zorg met betrekking tot parkeergelegenheid in de toekomst.
4. Het (veilig) gebruik van de Apostelengang, te veel beton/steen en meer groen.

Onderstaand een toelichting op deze vier punten.

1 Waar staan we nu?

Het voornemen is om de parkeerplaats gelegen aan de Apostelengang te ontwikkelen naar 34 woningen. Er zijn een aantal randvoorwaarden gesteld door de gemeente Maastricht. De architect heeft op basis van deze randvoorwaarden, in combinatie met een stedenbouwkundig onderzoek, het gepresenteerde voor(lopig)ontwerp gemaakt.

Er is nog geen wijziging van het bestemmingsplan aangevraagd. Er is enkel een principe aanvraag gedaan bij de gemeente Maastricht. In deze fase zitten we nu en daarom is de participatie nu opgestart. Het project zit in de (voorlopig) ontwerpfase.

2 De historie in relatie tot eigendom.

Er zijn vragen gesteld over wie de eigenaar van de grond is, hoe de historie van eigendom is en hoe het met de tender zit.

Trinket B.V. doet de herontwikkeling van het terrein aan de Apostelengang. Trinket B.V. is de werkmaatschappij gelieerd aan de eigenaar van de percelen, namelijk Mercy C.V.

Mercy C.V. is sinds 2017 eigenaar van de percelen. De gestelde vereisten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en selectieleidraad (tender) van de gemeente waaraan voldaan moest worden, namelijk het realiseren van zorgwoningen, is gebeurd. Dit is door de gemeente bevestigd d.m.v. de afgegeven omgevingsvergunningen voor de herbestemming van de gebouwen op het complex.

Deze participatie avond is op initiatief van de projectontwikkelaar.

3 Zorg met betrekking tot parkeergelegenheid in de toekomst.

Er zijn meerdere vragen gesteld over hoe het parkeren van auto's en fietsen wordt geregeld. Op dit moment (juli 2023) wordt er een mobiliteitsstudie uitgevoerd om de parkeerproblematiek vast te stellen en een advies te krijgen voor mogelijke oplossingen voor auto en fiets. Tevens wordt er een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Nu is er rekening gehouden met het realiseren van een aantal parkeerplaatsen op maaiveld en parkeren van fietsen in de bestaande kelders onder de locatie. Tevens zal de bestaande fietsenparking op maaiveld uitgebreid worden om gestalde fietsen in de Apostelengang te voorkomen. Deze parking is ook bedoeld voor scooters, elektrische fietsen, scootmobielen en bezoekers die niet in de kelders willen/kunnen parkeren.

De omgevingsvisie van Maastricht stuurt op een verschuiving van de auto naar meer lopen en fietsen. Er wordt gestuurd op parkeren op afstand om de binnenstad zo autoluw mogelijk te maken. De vraag of er parkeervergunningen worden uitgegeven staat uit (juli 2023) bij de gemeente. De toegang voor de fietsers en scooters wordt momenteel onderzocht.

4 Het (veilig) gebruik van de Apostelengang, te veel beton/steen en meer groen.

Tijdens de participatiebijeenkomst werden veel vragen en opmerkingen gesteld over de invulling van de Apostelengang. Het blijkt dat het beperkte groen in de buurt een groot zorgpunt is. Met name dat het Lindenkruis te weinig groen heeft en dat er in het algemeen te veel stenen zijn. Verder is een zorgpunt het veilige gebruik van de Apostelengang. Momenteel is het een smalle doorgang die bedoeld is voor voetgangers, maar waar ook fietsers fietsen. Verder zijn er zorgen over het afval, bezorgdiensten en het stallen van fietsen voor de deur van de nieuwe bewoners.

Voor het 'Samenvattend gespreksverslag: Participatiebijeenkomst', 19 juli 2023, zie bijlage 7.2. Dit verslag is teruggekoppeld en definitief gemaakt samen met belanghebbenden.

3.2.2 Participatie workshop 1: Direct omwonenden

Op 6 september 2023, van 19.30 tot 22.00 uur, werd in The Social Hub Maastricht een participatie workshop georganiseerd voor de doelgroep direct omwonenden. De doelgroep direct omwonenden zijn belanghebbenden wiens erf direct grenst aan het perceel van de ontwikkeling. Bij de workshop waren 14 belanghebbenden aanwezig.

Tijdens deze workshop gaf 5.1.2e van IPV een introductie over participatie en de doelstelling van deze workshop. 5.1.2e de architect, presenteerde de stedenbouwkundige randvoorwaarden waaruit dit plan is ontstaan. 5.1.2e, parkeerconsultant van Kwirkey, gaf een presentatie over het parkeerbeleid van de gemeente Maastricht en de vertaling van dit beleid naar het project toe.

De architect, 5.1.2e, heeft de historie van het project gepresenteerd samen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente. De voorwaarden zijn in 9 punten op te sommen: 1. Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Miséricordestraat conform blokrandschema. 2. Ruimte voor de bomen in de straat. 3. Een drie-laagse bebouwing aan de straatzijde. 4. Entrees van begane grondwoningen aan de straat. 5. Hoofdentree op de hoek van het pand plaatsen. 6. Geen galerijen toepassen. 7. Kleine wooneenheden. 8. Gemeenschappelijke buitenruimte. 9. Fietsen parkeren op eigen terrein.

5.1.2e van Kwirkey gaf een presentatie over het parkeerbeleid van de gemeente Maastricht en hoe dat beleid is vertaald naar dit project. Gemeente Maastricht wil auto's laten parkeren aan de rand van de stad en weren uit de historische binnenstad. De straten worden zo veel mogelijk autoluw gemaakt. De nieuwe bewoners van het project krijgen geen parkeervergunning. Wel zijn er meerdere opties geregeld waar toekomstige bewoners een parkeerplek kunnen huren. Onder andere bij Q-park Frontensingel en Hoogfrankrijk en op de Maasboulevard. In het plan wordt genoeg ruimte gemaakt voor fietsen en scooters, ook van bezoekers.

Er kan geconcludeerd worden dat er vrij weinig draagvlak bij de groep direct omwonenden is voor dit project. Een aantal van de direct omwonenden vindt het volume van het gebouw niet passen op de locatie: er zijn zorgen over inkijk in de naastgelegen villa's. Er zou een gevaarlijke situatie ontstaan door auto's en men vreest het gebrek aan zonlicht. Er zijn zorgpunten over de geluidsoverlast van de bouw en van de toekomstige bewoners. Daarnaast was er de hoop dat er ook plannen met een gemeenschappelijk thema gepresenteerd zouden worden.

Tegelijkertijd is het ook erg belangrijk om de belangen van de gemeente Maastricht mee te nemen: er is een tekort aan woningen en een grote vraag naar wooneenheden van 35 tot 50 m². —

Er zijn ideeën gedeeld om villa's te realiseren in plaats van een appartementencomplex of een park voor de buurtbewoners aan te leggen. Ook is gesuggereerd dat er meer groen in de buurt moet komen met het idee om het pand een stuk naar achteren te leggen en de groene binnentuin aan de voorkant te situeren. Een ander idee is om de Apostelengang deels af te sluiten of alleen toegankelijk te maken voor bewoners. Ook de optie om paaltjes in het voetgangersgebied neer te zetten om auto's te weren is genoemd.

Voor het 'Samenvattend gespreksverslag: Direct Omwonenden', 6 september 2023, zie bijlage 7.3. Dit verslag is teruggekoppeld naar de aanwezige belanghebbenden als concept. Hierop zijn geen op- of aanmerkingen ontvangen en is definitief gemaakt.

3.2.3 Participatie workshop 2: Algemeen belanghebbenden

Op 10 oktober 2023, van 19.30 tot 21.30 uur, werd in The Social Hub Maastricht een participatie workshop georganiseerd voor de algemeen belanghebbenden buiten de direct omwonenden van het project. De doelstelling was het concreet maken van de zorgpunten van deze algemeen belanghebbenden. Naast de algemeen belanghebbenden was ook de gemeente Maastricht aanwezig als toehoorder.

Na de introductie over participatie en de doelstelling van deze workshop werden de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de mobiliteit toegelicht.

Er kan geconcludeerd worden dat er gemiddeld draagvlak is onder de groep van algemeen belanghebbenden voor dit project. Het was een constructieve avond. Wel zijn er een aantal kritische zorgpunten naar boven gekomen. Een van die zorgpunten is het logistiek verkeer. Daarnaast zijn er zorgen over de parkeeroplossing en hoe het afval wordt verzameld en opgehaald. Met name het probleem van het afval moet nog onderzocht worden.

Ook werd geluidsoverlast genoemd, met name dat 'normaal' geluid versterkt kan worden in een dicht bebouwde buurt. De belangen van de gemeente Maastricht werden niet vertegenwoordigd op deze avond, maar moeten wel worden meegenomen.

Vanuit een aantal aanwezige algemeen belanghebbenden kwam het idee om niet alleen een groenvoorziening in de tuin, maar ook aan de voorkant van het pand aan te leggen door het pand een meter of twee naar achteren te schuiven. Dit idee viel goed bij de andere aanwezigen. "Hoe meer groen, hoe beter", was de algemene reactie.

Voor het 'Samenvattend gespreksverslag: Algemeen Belanghebbenden', 10 oktober 2023, zie bijlage 7.4. Dit verslag is teruggekoppeld en definitief gemaakt samen met belanghebbenden.

3.2.4 Participatie workshop 3: Talent

Op 6 november 2023 vond een participatie bijeenkomst plaats voor Talent met betrekking tot het project aan de Apostelengang. Talent is een zorginstelling die oplossingsgerichte begeleiding binnen Jeugdzorg, WMO en WLZ faciliteert. Daarnaast is Talent de huurder van het klooster en de kapellen op het perceel en wordt dus als direct omwonende gezien.

De deelnemers aan deze bijeenkomst zijn ook 19 juli jl. op de eerste participatie avond geweest.

Er kan geconcludeerd worden dat het bestuur van Talent positief tegenover de ontwikkeling staat. Wel geeft Talent aan dat ze graag willen dat het nieuwe pand zo ver mogelijk van het klooster komt te staan in verband met privacy en lichtinval voor de huurders van Talent, ofwel de Talenten. Dit is een doelgroep die zelfstandig woont, maar wel begeleiding heeft. Hiervoor is balans nodig van zelfstandigheid aan de ene kant en bescherming aan de andere kant. Daarnaast zien ze graag dat de percelen gescheiden worden, dit voor de privacy van en respect voor de verschillende doelgroepen van Talent.

Een (klein) punt van zorg is een toegangsdeur aan de zijkant van het klooster die uitkomt op de tuin van de nieuwe ontwikkeling. Tot slot wordt het idee geopperd om de nieuwe woningen te gebruiken als doorstroombogelijkheid voor Talenten die klaar zijn voor de volgende stap in zelfstandig wonen.

De ontwikkelaar legt uit dat het nu voorziene noodtrappenhuis aan de westzijde waarschijnlijk veranderd wordt in een toegankelijk trappenhuis. Ter hoogte van dit trappenhuis zal waarschijnlijk ook een entree naar de binnentuin worden voorzien zodat fietsen gemakkelijk gestald kunnen worden op eigen terrein en niet op straat. Zo ontstaan er twee separate ingangen. Verder worden de zorgpunten van andere belanghebbenden besproken, met name over de invulling van de Apostelengang en het afval in de buurt. Talent onderschrijft dit probleem en heeft dit reeds zelf intern opgelost d.m.v. het gebruik van afvalcontainers.

In overleg met Talent is er bewust voor gekozen om niet direct de huurders (de Talenten) te benaderen, maar dit intern via het bestuur te doen. Dit is de meest maatschappelijk verantwoorde manier om met een beschermde doelgroep om te gaan. De huurders van Talent worden serieus meegenomen op participatie niveau 1: informeren. Talent geeft aan dat, zodra het concreet is en het plan doorgaat, deze doelgroep wordt geïnformeerd.

Voor het 'Samenvattend gespreksverslag: Talent', 6 november 2023, zie bijlage 7.5. Dit verslag is teruggekoppeld en definitief gemaakt samen met belanghebbenden.

3.2.5 Een-op-een gesprek: 1 augustus 2023

Op 1 augustus vond een een-op-een gesprek plaats tussen 5.1.2e en 5.1.2e. 5.1.2e had om dit gesprek verzocht vanwege zijn bezorgdheid over de ontwikkelaars van het project. Het gesprek vond plaats bij 5.1.2e thuis en omvatte een beknopte introductie over het participatieproces, de gepresenteerde plannen en mogelijke ideeën en zorgen.

Een van de aandachtspunten betrof de akoestiek. 5.1.2e benadrukte dat geluidshinder in de binnenstad een probleem is. Hij verklaarde: “Zelfs als ik op mijn bovenverdieping ben, hoor ik mensen op straat praten.” Daarnaast gaf 5.1.2e aan dan hij er een voorstander van is dat de projectontwikkelaar het object in eigen beheer houdt.

3.2.6 Een-op-een gesprek: 30 oktober 2023

Op 30 oktober bezochten 5.1.2e en 5.1.2e samen 5.1.2e, naar aanleiding van zijn verzoek tijdens de participatie workshop op 10 oktober. Hij had de behoefte om met de eigenaar van het terrein de toekomstige toegangspoort te bespreken.

Tijdens het bezoek bracht 5.1.2e zijn zorgen naar voren over de in- en uitrijmogelijkheden voor bezoekers en bezorgers. Bovendien uitte hij zijn bezorgdheid over de problemen met betrekking tot afval, waarbij hij benadrukte dat dit reeds een veelvoorkomende vorm van overlast in de buurt is.

Hij suggereerde ook het idee om een laad- en loszone te creëren bij de kruising van de Capucijnenstraat en de Apostelengang. Dit voorstel is bedoeld om de verkeersdruk bij de poort te verminderen. Deze zone zou bezorgers de mogelijkheid bieden om pakketten af te leveren bij de adressen in de Apostelengang.

4. Belanghebbenden

In dit participatieproces staan omwonende buurtbewoners centraal, daarnaast zijn bedrijven, organisaties en stichtingen meegenomen.



Op bovenstaande afbeelding staat aangegeven wie als belanghebbenden worden gezien. Dit zijn de adressen die zich binnen het blauwe gebied bevinden. In eerste instantie is de locatie van het project in kaart gebracht. Vanuit daar zijn (witte) cirkels getrokken met een diameter van 100 meter, verder is er rekening gehouden met zichtlijnen, geluidsoverlast, bouwoverlast en toenemende drukte in het verkeer in verband met nieuwe bewoners. Er vallen 276 adressen binnen het blauwe gebied.

X	Straat	Huisnummer
62	Capucijnenstraat	21 (21A- 01 t/m 21C-22: 37 wooneenheden), 31B-01, 31B-02, 31C-01, 31C-02, 33A, 33B, 33C, 33D, 33E, 34A, 34B, 34C, 35, 36, 36B, 36C, 37A, 37B, 37C, 37D, 38B, 38C, 38D, 39A, 39B, 39C, 40A, 40C, 40D, 41A, 41B, 41C, 42A, 42C, 42D, 43 (43A-01 t/m 45D-01 :28 wooneenheden), 44A, 44B, 44C, 58, 47, 49, 51, 51B1, 51B2, 51C1, 51C2, 53, 55, 57, 59, 60A, 60B, 61, 62 65, 66, 67, 68, 14, 69, 69A, 69B, 70, 70A, 74A, 74B, 74C, 74D, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90(90A-01 t/m 90D-02:12 wooneenheden), 92, 94A, 94B, 96, 96A, 98, 106, 108, 110, 118.
16	Capucijnengang	2, 4, 6, 8, 8A01, 8A02, 10, 12, 14, 16A, 16B, 16C, 18C, 20C, 22B, 22C.
25	Bogaardenstraat	20A, 20B11, 20B12, 20B13, 20C21, 20C22, 20C23, 22B, 22C, 24, 26C, 28B, 28C, 30B, 30C, 32, 34B11, 34B12, 34B13, 34C22, 34C23, 38, 40, 40A, 40B.
32	Uitbelderstraat	31, 33, 35, 37, 39, 40B, 40C, 42A, 42B, 42C, 44B, 44C, 46B. 46C, 48, 50, 52B, 52C, 54B, 54C, 56B, 56C, 56D, 58B, 58C, 58D, 60B, 60C, 60B, 62B, 62C, 62D.
59	Misericordeplein	1, 2, 3, 4, 5, 8 (0A-01 t/m 9B-0138 wooneenheden) 10A, 10B, 10C, 10D, 11A, 11B, 11C, 11D, 12A, 12B, 12C, 12D, 13A, 13B, 13C, 13D
11	Misericordestraat	1, 3, 25, 27B, 27C, 29B, 29C, 31B, 31C, 33, 35
43	Apostelpavé	1 t/m 45 oneven (35 wooneenheden), 22, 24, 55, 57, 59, 61, 63, 65,
14	Achter de Kazerne	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 + 13, 14 Remisepavé
	Bedrijven en Organisaties	(De bedrijven in) De Brandweerkantine, Stichting Zuiderlucht, Vive le Velo, Talentino, Cousins Boutique Hotel, Synagoge, Fokus, Kompas,Buurtnetwerk Statenkwartier, ABC Mondzorg, Kitchen en Cultuurhuis Marres, +.
276	Totaal	

5. Resultaten initiatief

In het participatieproces van het project aan de Apostelengang werden de plannen voor de ontwikkeling meerdere keren toegelicht, er werd kennis gemaakt met de betrokken partijen, er werd gevraagd naar ideeën van belanghebbenden en geluisterd naar zorgpunten.

De stappen die zijn gezet bestaan uit één bijeenkomst, drie workshops en twee een-op-een gesprekken. Daarnaast werd er na elk interactie moment een terugkoppeling gestuurd in de vorm van een gespreksverslag.

5.1 Vier belangrijkste zorgpunten

Uit dit participatieproces is gebleken dat de meeste belanghebbenden tegen de volgende vier zorgpunten aan lopen:



Groen in de buurt

In de buurten rondom deze ontwikkellocatie zijn veel nieuwbouwprojecten gerealiseerd, denk aan het Lindenkruis, maar ook aan het Sphinxkwartier. Ondergronds parkeren was een groot onderdeel van het beleid bij deze ontwikkelingen. Omdat er parkeergarages onder de grond zijn gerealiseerd is het op veel plekken niet mogelijk om bomen op straat toe te voegen. In deze buurten zijn veel stenen en weinig groen.

“Het zijn hele mooie buurten in Maastricht, maar er is wel echt weinig groen” - Belanghebbende

De belanghebbenden die actief hebben meegedaan aan dit participatieproces hebben duidelijk gemaakt dat ze ontevreden zijn met de publieke groenvoorziening. Daarnaast zijn er zorgen geuit over hittestress (door het te kort aan groen) en zorgen over overstromingsrisico's. De meeste belanghebbenden zien daarom ook graag dat er meer groen wordt toegevoegd in de binnenstad.

Vaak is hetzelfde idee geopperd, namelijk om voor het gebouw, aan de kant van de Apostelengang een groenstrook toe te voegen.



Mobiliteit & parkeerdruk

Het onderwerp van mobiliteit en parkeerdruk is meerdere keren naar voren gekomen. Veel belanghebbenden maken zich zorgen over de toename van auto's in de buurt. Met name de auto's van toekomstige bewoners en bezoekers was een probleem.

Echter, het zorgpunt van mobiliteit was grotendeels op te lossen tijdens het participatieproces door de belanghebbenden goed te informeren. ^{5.1.2e}, parkeerconsultant van Kwirkey, heeft meerdere presentaties gegeven over mobiliteit. Tijdens de presentaties legde ^{5.1.2e} het parkeerbeleid van de gemeente Maastricht uit en vertaalde dat naar de oplossing met betrekking tot parkeren bij dit project.

Hieronder de toelichting op mobiliteit bij dit plan:

Gemeente Maastricht wil met haar beleid 'auto's weren uit de historische binnenstad', meer ruimte maken voor voetgangers, fietsers en ov. De locatie Apostelengang staat bij de gemeente op de POET-lijst (Parkeren Op Eigen Terrein), dat betekent dat je geen vergunning krijgt voor de openbare ruimte, je moet het zelf regelen. Dat kan ook een alternatief zijn op afstand. In het plan wordt genoeg ruimte gemaakt voor fietsen en scooters, ook van bezoekers.

De nieuwe bewoners krijgen dus geen parkeervergunning. Wel zijn er meerdere opties geregeld waar toekomstige bewoners een parkeerplek kunnen huren. Onder andere bij Q-park Frontensingel en Hoogfrankrijk en op de Maasboulevard.

Er wordt ruimte gemaakt voor 7 kiss-and-ride parkeerplaatsen. Deze kunnen gebruikt worden door bezoek, pakketbezorgers, mantelzorg, etc.



Invulling van de Apostelengang

Door de meerdere gesprekken en bijeenkomsten is het duidelijk geworden dat de invulling van de Apostelengang een zorgpunt is. Met invulling wordt het toekomstig gebruik bedoeld. De Apostelengang is een relatief smalle gang en wordt veel als achterom gebruikt. Het zorgpunt ligt vooral bij de potentiële ruimtelijke overlast in de Apostelengang, denk aan vuilniszakken, fietsen en scooters. Buurtbewoners zijn bang dat het een puinhoop gaat worden.

Daarnaast zijn er zorgen over hoe de Apostelengang gebruikt gaat worden; er is ook gemeld dat buurtbewoners overlast hebben van het verkeer dat illegaal door de Apostelengang rijdt. De gang is alleen bedoeld voor voetgangers, maar er blijken ook scooters en fietsen door te gaan.

De architect, **5.1.2e** is voorstander van het idee om voordeuren toe te voegen aan de Apostelengang, zodat je van een achterafstraatje een straat met de uitstraling van wonen krijgt.

Een buurtbewoner kwam met het idee om de Apostelengang alleen toegankelijk te maken voor bewoners. Een ander idee is om het pand verder naar achteren te leggen zodat de Apostelengang breder wordt.



Het bouwvlak van het project

Het laatste grote zorgpunt gaat over de massa van het bouwvlak, dit was vooral een probleem bij de doelgroep direct omwonenden. Er werd gezegd dat het gebouw te groot is, te veel etages heeft. Een aantal van de direct omwonenden vindt het volume van het gebouw niet passen op de locatie.

Daarnaast zijn met name de groep direct omwonenden bezorgd over de inkijk in tuin en woonkamer bij de naastgelegen villa's.

Er zijn ideeën gedeeld om villa's te realiseren in plaats van een appartementencomplex. Er werd gemeld dat een kleinere variant qua volume van het plan de voorkeur heeft.

5.2 Bezwaar

Voorafgaand aan de officiële vergunningsaanvraag hebben vier direct omwonenden bezwaar gemaakt tegen de ontwikkeling op de locatie. Het bezwaarschrift benoemt zes punten:

1. Afwijking van het bestemmingsplan vanwege verouderde richtlijnen.
2. Toenemende overlast door mobiliteit.
3. Zorgen over hittestress en gebrek aan groenvoorzieningen.
4. Bescherming van bomen aan de Apostelengang voor beschermde diersoorten.
5. Overlast veroorzaakt door fietsen, scooters en afval.
6. Verlies van privacy, lichtinval en uitzicht.

Voor het volledige bezwaarschrift, zie bijlage 7.1.

6. Schriftelijke reacties van belanghebbenden op gespreksverslagen

6.1 Gespreksverslag 19 juli 2023

5.1.2e

“Geacht Instituut voor participatie, Ik, 5.1.2e, (5.1.2e) heb met aandacht het samenvattende verslag gelezen mijn opmerking is als volgt:

Vanwege woningnood in Maastricht, zakelijk goed bekeken, helaas voor mensen in de directe omgeving wordt het wel erg druk in deze omgeving, niet zo plezierig, nog niet denkende wat de bouw van dit project zal inhouden. Hopelijk wordt er dan notitie voor de mensen in de directe omgeving gehouden. Mijn Dank, 5.1.2e.”

5.1.2e

“Geachte 5.1.2e, beste 5.1.2e

Ik wil graag een paar opmerkingen plaatsen bij het gepresenteerde plan en wel als volgt:

De initiatiefnemers, de 5.1.2e en 5.1.2e zijn dezelfde heren die het voormalige Lumieregebouw hebben gekocht van de 5.1.2e groep. Daar was een plan ontwikkeld door 5.1.2e. Dit werd vervolgens verkocht aan de 5.1.2e en 5.1.2e. Deze knipten het project in stukjes en verkochten het meteen weer door aan diverse personen. Nu na vier jaar woont er nog niemand. Komen er met de regelmaat werkbussen en vrachtwagens in de Capucijnengang. Liggen werkzaamheden weer geruime tijd stil. Was dit wel een goed ontwikkeld plan? Of zijn het gewoon 2 heren van “snel geld verdienen”?

De twee heren mogen m.i. wel verplicht worden om het plan ook tot het einde in bezit te hebben. De hoogte van het bouwwerk en de korte afstand tot enerzijds de laaggebouwde woningen en het bestaande gebouw in de Capucijnenstraat zal altijd inbreuk doen op de privacy en geluidoverlast bezorgen voor de huidige bebouwing. Hoe voorziet het plan in een gedegen onderbouwing ter voorkoming van geluidoverlast van de nieuwe bewoners? Hoe staat met de inbreuk van de privacy? Welke geluidwerende maatregelen worden in het nieuwe gebouw opgenomen?

Mijn mening is dat het plan past aan de kant van de bebouwing Capucijnenstraat doch een dissonant is aan de andere zijde.”

“Dank voor het toesturen van de presentatie en het verslag van de participatiebijeenkomst ‘Apostelengang’. Helaas waren wij door vakantie niet in de gelegenheid deze bijeenkomst bij te wonen. Desondanks willen wij wel een reactie geven op de toegezonden stukken als aanvulling op de reeds becommentarieerde stukken en input van andere belanghebbenden/bewoners.

Wij wonen aan de 5.1.2e en zullen dus direct te maken krijgen met de gevolgen van een mogelijk appartementsgebouw aan de Apostelengang;

De locatie bevindt zich niet in een woongebied (Lindenkruis), maar grenst aan het woongebied Lindenkruis. Verder stelt u dat de ontwikkeling past binnen de beleids- en beoordelingskaders van de gemeente Maastricht, terwijl op de locatie een plan wordt voorbereid dat in strijd is met het huidige bestemmingsplan.

Ons huis is zo gebouwd dat er aan de achterzijde een glazen schuifpui over de gehele achterzijde (met een hoogte van 3,30 meter) uitzicht geeft op de patio. Een gebouw van 3 verdiepingen zou grote gevolgen hebben voor onze privacy als gevolg van inkijk. Tevens zal de lichtinval (met name in het voor- en najaar) verdwijnen aangezien de zon dan op een dusdanig lage stand staat dat directe lichtinval niet mogelijk is. Tevens zal ons huidige uitzicht op de torens van het Vrijthof worden afgenomen. Bovenstaande gevolgen zullen een forse negatieve impact hebben op ons woongenot alsmede de waarde van onze woning.

Er wordt in de stukken aangegeven dat de huidige parkeerplaatsen zullen verdwijnen en dat voor de geplande wooneenheden er naar alle waarschijnlijkheid geen parkeervergunningen zullen worden afgegeven. Dit heeft tot gevolg dat de parkeerdruk in de directe omgeving van het Lindenkruis dubbel en daarmee onevenredig zal toenemen. Gezien de huidige parkeerproblematiek is een dergelijke toename onacceptabel. Onze ervaring leert tevens dat dit ook zal leiden tot een toename van het laad/los-verkeer in de omgeving.

Door de verstening van het Lindenkruis is de hitte-stresse een belangrijk aandachtspunt. Door het toevoegen van een nieuw gebouw wordt dit probleem groter. Kunt u aangeven hoe dit probleem wordt geadresseerd?

Er wordt tevens opgemerkt dat de bouw geen schadelijke gevolgen zal hebben voor de meta-sequoias (12 apostelen bomen). Graag ontvangen wij de nadere onderbouwing en onderzoeksresultaten die uw beweringen kunnen staven.

Op de huidige locatie heeft in historisch perspectief nooit bebouwing gestaan. Wat is de impact van het toevoegen van woningen op de huidige bomen langs de Apostelengang en beschermde diersoorten in het gebied leven waaronder de vleermuispopulatie, diverse soorten bijen, etcetera?”

6.2 Gespreksverslag 6 september 2023

Geen opmerkingen op dit verslag

6.3 Gespreksverslag 10 oktober 2023

5.1.2e

“Dag 5.1.2e,

Bedankt voor het toesturen van de notulen.

Ik ben tevreden met jouw verwoording van mijn opmerkingen.

Ik wens je een fijne avond.”

5.1.2e

“Bedankt voor het concept-verslag.

Ik heb twee opmerkingen. Ten eerste, ik ben het niet eens met de formulering “gemiddeld draagvlak” (p. 16). Er was eerder sprake van gelatenheid: “We vinden het geen goed idee, maar er is toch niks aan te doen.” En: “Omdat het tóch doorgezet wordt, let dan in ieder geval op...”.

Ten tweede, ik zou het op prijs stellen als de suggestie om te proberen een laad- en losplaats te realiseren bij het poortje aan de kant van de Capucijnenstraat zou worden opgenomen in het verslag.

Mvg, 5.1.2e

5.1.2e

“Dank voor het verslag. Akkoord met de weergave van de genoemde opmerkingen/vragen/pijnpunten.

Is er al zicht op een vervolg, ik mis een tijdlijn met vervolgacties.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e”

Een van de 15 aanwezigen gaf bij het definitief maken van het gespreksverslag aan: “ik ben het niet eens met de formulering “gemiddeld draagvlak” (p. 16). Er was eerder sprake van gelatenheid: “We vinden het geen goed idee, maar er is toch niks aan te doen.” En: “Omdat het tóch doorgezet wordt, let dan in ieder geval op...”

6.4 Gespreksverslag 6 november 2023

Na terugkoppeling is dit verslag definitief gemaakt

7. Bijlagen

7.1 Bezwaarschrift van Direct omwonenden

Betreft: Bezwaar tegen voorgenomen bouwplannen Apostelengang, Maastricht

Geachte heer/mevrouw,

Wij schrijven deze brief om onze ernstige bezwaren en zorgen kenbaar te maken tegen de voorgenomen plannen voor de bouw van een 3-4 verdiepingen hoog appartementengebouw aan de Apostelengang in Maastricht. Het plan is ingediend op het adres Capucijnenstraat 43-45.

Wij zijn bewoners van het Lindenkruis, Capucijnenstraat, Misericorestraat en Apostelenpave en zijn diep bezorgd over de potentiële impact van deze plannen op onze leefomgeving en woongenot.

Bestemmingsplan en verouderde richtlijnen:

Allereerst willen wij benadrukken dat de locatie van de voorgenomen bouw zich niet in een woongebied (Lindenkrus) bevindt, maar grenst aan het woongebied Lindenkruis. Deze plannen lijken in strijd te zijn met het huidige bestemmingsplan; temeer deze locatie momenteel een maatschappelijke bestemming heeft. Bovendien zijn de plannen gebaseerd op kaders en richtlijnen uit 2003. Deze zijn inmiddels sterk verouderd en achterhaald en houden geen rekening met de huidige en moderne inzichten op het gebied van stedelijke ontwikkeling, vergroening, klimaatadaptatie en veiligheid. Ook de wateroverlast van 12 september j.l. als gevolg van veranderende weerspatronen, vraagt duidelijk om een herijking van de kaders en richtlijnen. Bovendien past een gebouw van dergelijke omvang geenszins in de huidige woonomgeving van het Lindenkruis dat door de jaren heen een geheel andere invulling heeft gekregen dan oorspronkelijk de bedoeling was.

Parkeerproblematiek:

Het verdwijnen van de huidige parkeerplaatsen en het feit dat er geen parkeervergunningen worden afgegeven voor de geplande wooneenheden zal leiden tot een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk/verkeersbewegingen in de directe omgeving van het Lindenkruis. Dit zal niet alleen voor overlast zorgen, maar ook het laad- en losverkeer in de omgeving verhogen. Deze parkeerproblematiek wordt de komende jaren tevens verstrekt door andere nieuwbouwplannen in de directe omgeving zoals bijvoorbeeld de nieuwbouw aan de Beyard.

Hitte-stress en groenvoorziening:

Het toevoegen van een nieuw gebouw zal tot verder verstening van de omgeving leiden en de toch al flink toegenomen hitte-stress in het danig versteende Lindenkruis vergroten. Hierdoor komt de levenskwaliteit in het Lindenkruis en haar omgeving (met name in de zomer) verder onder druk te staan.

Wij verzoeken om duidelijkheid over hoe de Gemeente tegen deze problematie aankijkt en welke eisen er hedentendage worden gesteld aan voorkoming hitte-stress, behoud van groenvoorzieningen, etc.

Bescherming van bomen en diersoorten:

Wij maken ons zorgen over de impact van de bouw op de huidige bomen (Meta Sequoias; inde volksmond de 12 Apostelen genoemd) aan de Apostelengang en op beschermde diersoorten in de nabije omgeving, zoals vleermuizen en diverse soorten bijen. Wij verzoeken uw steun om gedegen onderbouwing te eisen van de ontwikkelaar en onderzoeksresultaten die de beweringen over het feit deze bebouwing geen impact op de bomen en natuur zal hebben, kunnen staven. Zoals het gebouw nu is gepland, zullen de kruinen van de bomen de gevel raken. Wij zien ook een risico dat de bomen aan de Misericorestraat tijdens de bouw beschadigd zullen raken door intensief bouwverkeer en logistieke aan- en afvoer.

Overlast:

Wij verwachten een aanzienlijke overlast van het buiten plaatsen van huishoudelijk afval, fietsen, scooters als gevolg van deze bouwplannen. De Apostelengang is een relatief smalle doorgang en met de geplande bebouwing en voordeuren direct op de rooilijn, zal dit leiden tot gevaarlijke situaties voor voetgangers, fietsers en de vele rolstoelgebruikers in de omgeving. Het huidige gebruik van deze doorgang alsmede het aantal gestalde fietsen etc. zorg nu al voor overlast.

Privacy, lichtinval en uitzicht:

De voorgestelde bouw van 3 en 4 verdiepingen hoog zal aanzienlijke negatieve gevolgen hebben voor de privacy van de huidige bewoners van met name de Apostelenpave met glazen achterzijde van ca. 9 meter breed en 3.30 meter hoog. Ook de appartementen aan de Misericorestraat zullen hiervan hinder ondervinden. De inkijk in de woningen zal aanzienlijk toenemen en de lichtinval zal fors verminderen omdat de zon een groot deel van het jaar door het gebouw zal worden tegengehouden. Bovendien zal het prachtige uitzicht op de torens van het Vrijthof en het historische klooster en binnenstad verloren gaan. Dit zal niet alleen ons woongenot aantasten, maar ook de waarde van de woningen aanzienlijk verminderen.

Graag zouden wij onze zorgen t.a.v. de mogelijke bouwplannen aan de Apostelengang met u bespreken alvorens de Gemeente overgaat tot een potentiële wijziging van het bestemmingplan of het verlenen van een vergunning voor deze bouwplannen. Daarbij vertrouwen wij er op dat de Gemeente Maastricht opkomt voor de belangen van haar burgers. Uiteraard zijn wij bereid u op locatie te ontvangen, zodat er een goede indruk kan worden verkregen van de huidige situatie.

Met vriendelijke groet, mede namens verontruste buurtbewoners,

5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e



Apostelengang - Maastricht

Samenvattend gesprekverslag van de Participatiebijeenkomst op 19 juli 2023

25 augustus 2023

Samenvattend gesprekverslag van de Participatiebijeenkomst

Inhoud

Deze samenvattende verslaglegging bestaat uit:

- Weergave van het gepresenteerde.
- De relevante gestelde vragen met bijbehorende antwoorden.
- De geplaatste relevante opmerkingen.
- De conclusie inclusief toelichting per punt.

Aanwezigen

Aantal genodigden: 276

Aantal aanmeldingen: 44

Aanwezigen: 5.1.2e + 1, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e,
5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e + 1, 5.1.2e,
5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e,
5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e + 1,
5.1.2e + 1, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e + 1, 5.1.2e,
5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e,
5.1.2e.

Locatie en datum

Cellebroederskapel, Cellebroedersstraat 4, 6211 KP Maastricht

19 juli 2023 van 19.30 uur tot 21.00 uur

Agenda

- Uitleg Participatie
- Participatie bij dit project
- Voorstellen betrokken partijen
- Presentatie voorlopig ontwerp
- Vragen en antwoorden
- Opmerkingen
- Conclusie

Uitleg participatie

Het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling faciliteert deze bijeenkomst in opdracht van de projectontwikkelaar van het bovengenoemde project.

De doelstelling van participatie is het vroegtijdig betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. De bouwfases van een project zijn als volgt gedefinieerd: Initiatief, Ontwerp, Bestek, Calculatie, Aanbesteding, Uitvoering, Oplevering, Onderhoud/beheer, Sloop.

Het project bevindt zich op basis van de weergegeven fasering in de ontwerpfase, zijnde het voorlopig ontwerp.

De doelstelling van deze participatiebijeenkomst is om op een zo vroeg mogelijk moment, dus voordat definitieve vergunningen verstrekt zijn, belanghebbenden mee te nemen in dit proces. Hierbij mogen de aanwezigen alle ideeën, kansen, bedreigingen en zorgen noemen.

Participatie bij dit project

Het project aan de Apostelengang is nog in een erg vroeg stadium. Het voorlopig ontwerp is ingediend bij de gemeente Maastricht.

De participatie bij dit project bestaat vooral uit het ophalen van ideeën, kansen, bedreigingen en zorgen, uitgaande van de fase waar het project zich nu in bevindt (Schetsontwerp).

Het project beoogd circa 35 zelfstandige (huur)woningen voor expats, starters en jonge professionals. De invulling van de woningen bestaat voor 40% van het totaal aantal woningen uit midden-huur en 60% uit huurprijzen onder de liberalisatiegrens met de minimale afmetingen van 35 en 45 m2 gebruiksoppervlakte.

Voorstellen betrokken partijen

Architect	5.1.2e	Architecten, vertegenwoordigd door	5.1.2e
Projectontwikkelaar	Trinket BV, vertegenwoordigd door	5.1.2e	en 5.1.2e
Facilitator	IPV, vertegenwoordigd door	5.1.2e	en 5.1.2e

Weergave van het gepresenteerde

De bouwlocatie is onderdeel van het voormalige kloostercomplex Soeurs de la Miséricorde. Deze ligt ingesloten tussen de Capucijnenstraat, de Apostelengang en het Miséricordeplein.

Vanaf 2017 zijn de voormalige kloosters en kapellen getransformeerd naar een zorgcomplex.

De locatie wordt op dit moment gedeeltelijk ingevuld met parkeren, waarvan een deel door de medewerkers van Talent en een deel door externen. Ontsluiting vindt momenteel plaats via de entree aan de Capucijnenstraat.

Het initiatief is ontstaan door de grote vraag naar huisvesting voor eenpersoonshuishoudens en betaalbare woningen. De locatie bevindt zich reeds in een woongebied (Lindenkruis) waarbij uitbreiding mogelijk is. De ontwikkeling past binnen de beleids- en beoordelingskaders van de gemeente Maastricht.

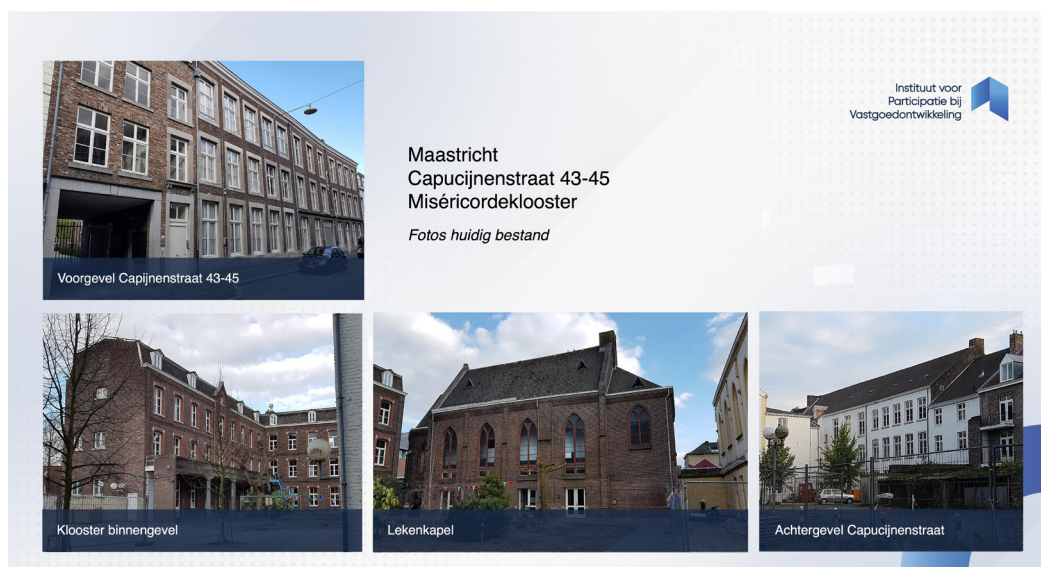
Het toetsingskader bestaat uit:

- Structuurvisie Wonen-Zuid Limburg.
- Beleidsregel: Ruim baan voor goede woningbouwplannen.
- Omgevingsvisie Maastricht 2040.
- Woonvisie Maastricht 2018.
- Verordening betaalbare woningbouw 2021.

Het project, de locatie

Projectinformatie





De start van de ontwikkeling Capucijnenstraat en Bogaardenstraat



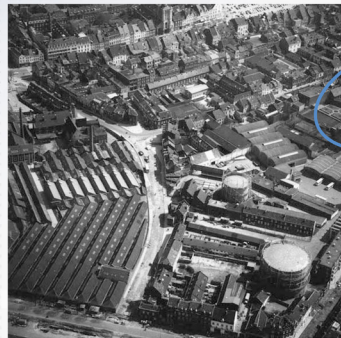
De ontwikkeling van de locatie in de historie



Historie van de plek - periode ca. 1860-1960

Instituut voor
Participatie bij
Vastgoedontwikkeling

Transformatie van de binnentuinen naar een geïndustrialiseerd en sterk verdicht gebied.

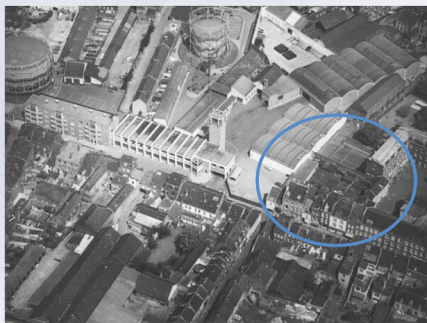


Miséricordeklooster

capucijnenstraat

Historie van de plek - periode ca. 1963

Realisatie Brandweerkazerne



Capucijnenklooster



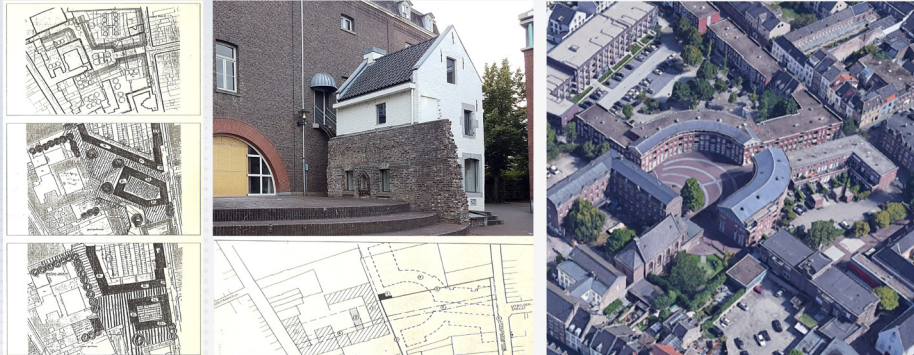
Historie van de plek - periode ca. 1978

Gemeente koopt Miséricordeklooster en realiseert hierin het City-Centrum



Historie van de plek - periode ca. 1982/85/87

Realisatie Miséricordeplein 1990



bron: projectbureau gemeente Maastricht en H.Gulpers

Historie van de plek - periode 2015

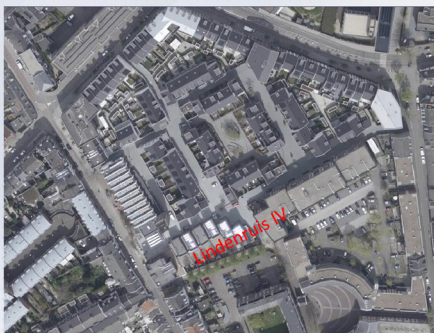
Miséricordeklooster wordt verkocht aan particuliere partij door de gemeente. Deze voert gefaseerd onderstaande aanpassingen uit:

- **1e fase**
Opschonen terrein, verwijderen diversen aanbouwen.
Transitie gebouwencomplex naar een zorgcomplex waarin zijn ondergebracht:
Klooster 33 zorgstudios
Lekenkapel 4 studios
- **2e fase**
Invulling panden nr 43/45 aan de zijde van de Capucijnenstraat met 27 zorgappartementen
- **3e fase**
Invulling pand boven onderdoorgang a.d. Capucijnenstraat 43 B met 7 kamers voor zorgbuddy's
(via de organisatie Talent)

Totaal 71 eenheden

Historie van de plek - periode 2014

Vanaf 2014 wordt het bouwplan Lindenkruis gerealiseerd, opgeleverd 2021/2022

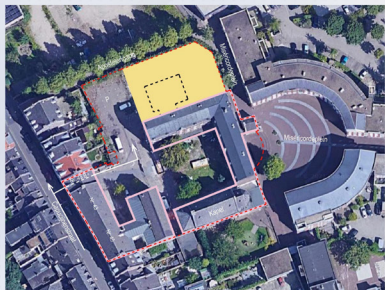


Bron: Pdok



Kleinschalig fijnmazig bebouwingsschema met voorrang voor de voetganger

Historie van de plek - periode 2021



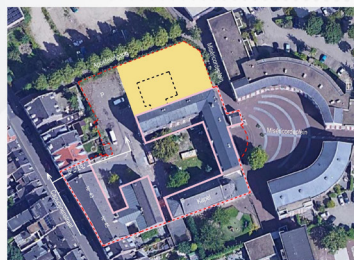
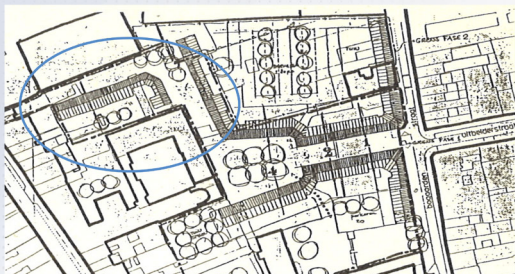
Nieuwe programmering voor het terrein naast het Klooster:

Het realiseren van ca. 35 wooneenheden waarvan 60% sociaal en 40% in de vrije huursector, e.e.a. conform de 'Woonprogrammering Maastricht 2021-2030' en 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' met als doelgroep doorstromers campuscontract, internationale werknemers, starters, young professionals.

Uitgangspunt stedenbouwkundig

Stedenbouw

Uitgangspunt: na enkele voorstellen is de conclusie dat een blokrandbebouwing Miséricordestraat/Apostelengang, zoals aangeduid in een eerdere studie van de gemeente, de meest adequate basis is om het leegstaande terrein te ontwikkelen.



Voorontwerp



- Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Miséricordestraat conform blokrandschema
- Ruimte voor bomen in de Miséricordestraat
- 3-laagse bebouwing aan de Apostelengang en Miséricordestraat
4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld aan straatzijde gelegen
- Ontsluiting wooneenheden hogere lagen vanuit de hoek Apostelenhof/Miséricordestraat
- Geen galerijen toepassen
- Units tussen 35 en 50 m² GBO
- Gemeenschappelijke buitenruimte
- Parkeren fietsen op eigen terrein, kelder

Voorontwerp

Ruimte voor de bomen in de Miséricordestraat



- Gevelvlak terugleggen ten opzichte van rooilijn terrein aan de Miséricordestraat (rode stippellijn).

- Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Miséricordestraat conform blokrandschema
- Ruimte voor bomen in de Miséricordestraat
- 3-laagse bebouwing aan de Apostelengang en Miséricordestraat
4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld aan straatzijde gelegen
- Ontsluiting wooneenheden hogere lagen vanuit de hoek Apostelenhof/Miséricordestraat
- Geen galerijen toepassen
- Units tussen 35 en 50 m² GBO
- Gemeenschappelijke buitenruimte
- Parkeren fietsen op eigen terrein, kelder

Voorontwerp

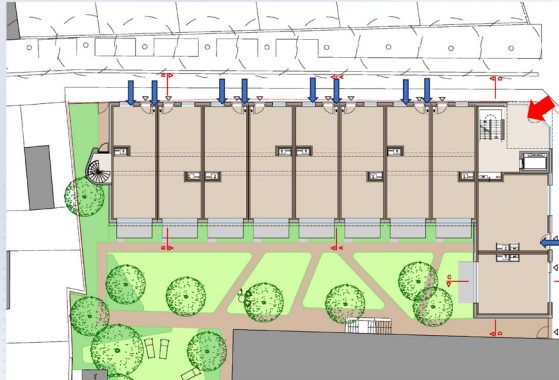
Doorsneden



- Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Miséricordestraat conform blokrandschema
- Ruimte voor bomen in de Miséricordestraat
- 3-laagse bebouwing aan de Apostelengang en Miséricordestraat
4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld aan straatzijde gelegen
- Ontsluiting wooneenheden hogere lagen vanuit de hoek Apostelenhof/Miséricordestraat
- Geen galerijen toepassen
- Units tussen 35 en 50 m² GBO
- Gemeenschappelijke buitenruimte
- Parkeren fietsen op eigen terrein, kelder

Voorontwerp

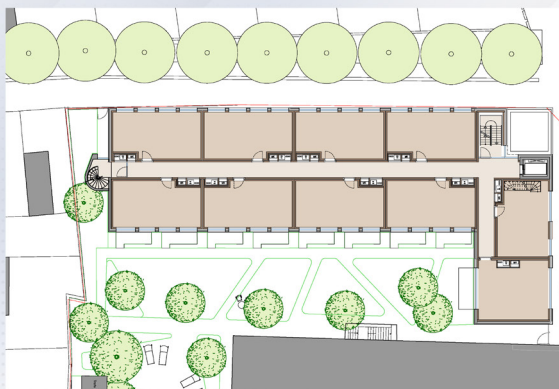
Begane grond



- Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Miséricordestraat conform blokrandschema
- Ruimte voor bomen in de Miséricordestraat
- 3-laagse bebouwing aan de Apostelengang en Miséricordestraat
4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld aan straatzijde gelegen
- Ontsluiting wooneenheden hogere lagen vanuit de hoek Apostelenhof/Miséricordestraat
- Geen galerijen toepassen
- Units tussen 35 en 50 m² GBO
- Gemeenschappelijke buitenruimte
- Parkeren fietsen op eigen terrein, kelder

Voorontwerp

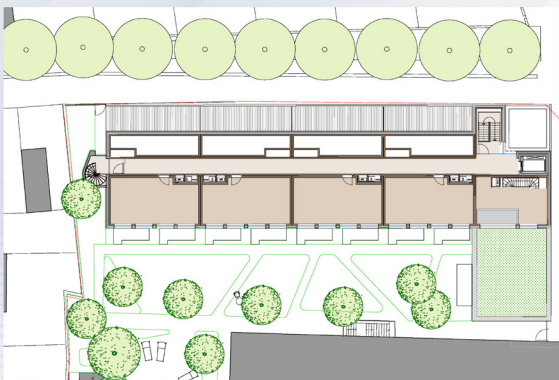
1e / 2e verdieping



- Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Miséricordestraat conform blokrandschema
- Ruimte voor bomen in de Miséricordestraat
- 3-laagse bebouwing aan de Apostelengang en Miséricordestraat
4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld aan straatzijde gelegen
- Ontsluiting wooneenheden hogere lagen vanuit de hoek Apostelenhof/Miséricordestraat
- Geen galerijen toepassen
- Units tussen 35 en 50 m² GBO
- Gemeenschappelijke buitenruimte
- Parkeren fietsen op eigen terrein, kelder

Voorontwerp

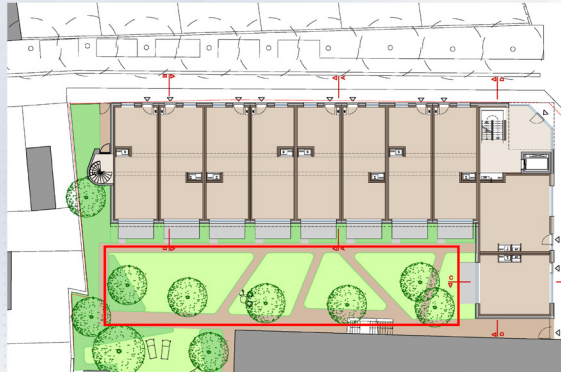
3e verdieping



- Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Miséricordestraat conform blokrandschema
- Ruimte voor bomen in de Miséricordestraat
- 3-laagse bebouwing aan de Apostelengang en Miséricordestraat
4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld aan straatzijde gelegen
- Ontsluiting wooneenheden hogere lagen vanuit de hoek Apostelenhof/Miséricordestraat
- Geen galerijen toepassen
- Units tussen 35 en 50 m² GBO
- Gemeenschappelijke buitenruimte
- Parkeren fietsen op eigen terrein, kelder

Voorontwerp

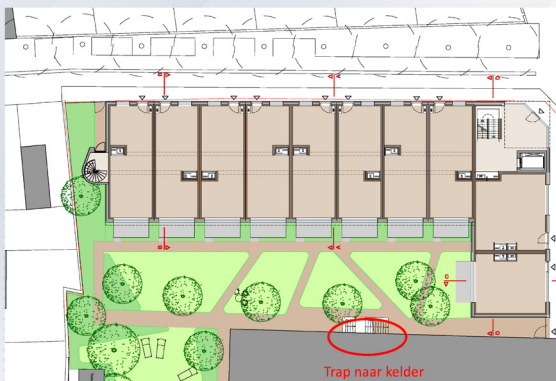
Begane grond



- Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Miséricordestraat conform blokrandschema
- Ruimte voor bomen in de Miséricordestraat
- 3-laagse bebouwing aan de Apostelengang en Miséricordestraat
4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld aan straatzijde gelegen
- Ontsluiting wooneenheden hogere lagen vanuit de hoek Apostelenhof/Miséricordestraat
- Geen galerijen toepassen
- Units tussen 35 en 50 m² GBO
- Gemeenschappelijke buitenruimte
- Parkeren fietsen op eigen terrein, kelder

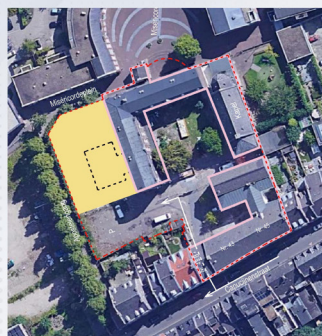
Voorontwerp

Begane grond



- Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Miséricordestraat conform blokrandschema
- Ruimte voor bomen in de Miséricordestraat
- 3-laagse bebouwing aan de Apostelengang en Miséricordestraat
4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld aan straatzijde gelegen
- Ontsluiting wooneenheden hogere lagen vanuit de hoek Apostelenhof/Miséricordestraat
- Geen galerijen toepassen
- Units tussen 35 en 50 m² GBO
- Gemeenschappelijke buitenruimte
- Parkeren fietsen op eigen terrein, kelder

Kelders onder kloostercomplex



Nieuwe kelder met studios

Standpunten zichtlijnen



Voorontwerp

3D-impressies massaopbouw



Zicht vanaf Misericordeplein



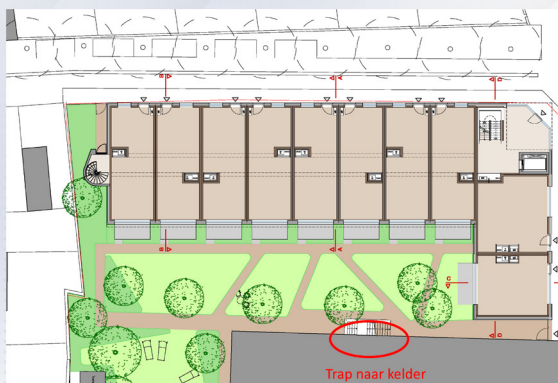
Hoek Misericordestraat, Apostelenhof



Zicht richting Misericordeplein

Voorontwerp

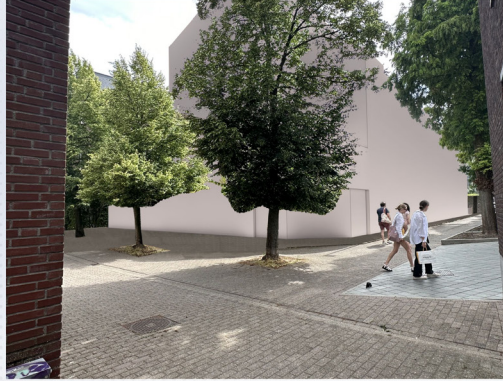
Begane grond



- Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Misericordestraat conform bloklandschema
- Ruimte voor bomen in de Misericordestraat
- 3-laagse bebouwing aan de Apostelengang en Misericordestraat
4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld aan straatzijde gelegen
- Ontsluiting wooneenheden hogere lagen vanuit de hoek Apostelenhof/Misericordestraat
- Geen galerijen toepassen
- Units tussen 35 en 50 m² GBO
- Gemeenschappelijke buitenruimte
- Parkeren fietsen op eigen terrein, kelder

Voorontwerp

3D-impressies massaopbouw



Omgeving

Materialisatie baksteen



Miséricordeklooster



Miséricordestraat



Omgeving

Referenties



Nial McLaughlin Architects



Busch Takasaki Architects



HICarchitectura

De relevante gestelde vragen met bijbehorende antwoorden

Vragen die zijn gesteld tijdens de presentatie

1a. Heeft de ontwikkelaar al bij de gemeente een wijziging van het bestemmingsplan aangevraagd?

1b. Wat is de timing/planning?

Momenteel heeft de locatie een maatschappelijke bestemming. De ontwikkelaar heeft nog geen wijziging van het bestemmingsplan aangevraagd. Er ligt wel een principeaanvraag bij de gemeente. De ideeën zijn uitgelegd en het plan is gepresenteerd bij de gemeente. De planning is om na het participatieproces een omgevingsvergunning aan te vragen.

2. Hoeveel invloed heeft deze participatie op het project?

De invloed kan veel zijn. De door de aanwezigen benoemde punten worden, mits haalbaar en/of mogelijk, meegenomen in de verdere uitwerking van het project.

3. Van wie is de grond nu?

De gronden staan op naam van Mercy CV.

4. Is er iemand van de gemeente aanwezig?

Er blijkt niemand van de gemeente aanwezig te zijn. Ze zijn wel op de hoogte van deze bijeenkomst en zeker welkom.

5. Wie is IPV?

IPV staat voor Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling. IPV faciliteert het participatietraject in opdracht van de projectontwikkelaar.

9. Zijn er ook mensen aanwezig die hier in de toekomst gaan wonen?

Dat is niet bekend.

10. Komt er op een later moment een belanghebbendenraad?

Dit zou een mogelijkheid kunnen zijn, maar is niet verplicht.

Vragen met betrekking tot het project op basis van het gepresenteerde voor(lopig)ontwerp.

1. Zitten die gevels van deze woningen ter hoogte van het spijlenhek?

Ja. Op de voorliggende plannen wordt er gebouwd op de perceelgrens ter hoogte van het spijlenhek. De gevels die zitten dus achter de haag (de huidige situatie heeft langs het terrein een haag staan). Het spijlenhek staat achter de haag aan de zijde van het kloostercomplex.

2. Waar gaan bewoners en bezoekers hun fietsen parkeren?

Fietsen kunnen geplaatst worden op het binnenterrein of in de fietsenkleder onder het pand.

3. Het is niet echt een laag gebouw wat er voorgesteld wordt, wat is de hoogte van de bouwlagen?

De inwendige bouwhoogte per bouwlaag is vastgesteld op 2.65 m.

4. Is er rekening gehouden met het feit dat, door de doelgroep die beoogd wordt daar te gaan wonen, er veel fietsen buiten gestald worden, vaak eten gebracht wordt door fietsers en met het wegbrengen van vuilniszakken gekozen wordt voor het achterlaten ergens?

Wij gaan dit in de verdere uitwerking van het project meenemen en zorgen dat deze problemen worden opgelost.

De geplaatste relevante opmerkingen

1. De gemeente moet gewoon aanwezig zijn.
2. Er is eerder aangegeven dat de buurt een belangrijke stem zou hebben, dat er overlegd zou worden met de buurt, enzovoort. Er is destijds een tender geweest over hoe er met het gebouw en het groen zou worden omgegaan en eigenlijk gebeurt er heel veel wat volgens ons nooit de bedoeling is geweest.
- 3a. Het bestemmingsplan is maatschappelijk. Dan past dit project er niet in, dit heeft niets met maatschappelijk te maken.
- 3b. Vervolg Opmerking: Ik heb gisteren nog gekeken, er is een maatschappelijke bestemming, dit mag u gewoon niet doen, klaar. We hebben in het verleden meer van dit soort projecten gehad. Waar de gemeente Maastricht een maatschappelijke plek omzet naar woningen. Dit wordt op een of andere manier, voor een kleine som bijvoorbeeld, zo omgegooid, omdat de gemeente Maastricht heel graag afgestudeerde jonge professionals in de stad wil houden. Dat klinkt al langzaam heel vreemd. Wij als buurt doen al twintig jaar aan participatie, dat is niet makkelijk, zeker de laatste jaren niet, zeker niet als mensen zoals u voor een groep gaan staan, onwetend over de buurt, dit is een buurt. U had best voorbereid kunnen komen en weten dat het over een maatschappelijke bestemming gaat, ik noem dat onwetendheid.
4. Waar ik op uitkijk, dat is het grote bakstenen appartementencomplex (Capucijnenstraat 31). Dat hebben ze achteraf toegevoegd en was in eerste instantie niet gepland. Daar zitten nog 5 of 6 extra parkeerplaatsen bovengronds. Deze extra toevoeging past ook helemaal niet in het concept van het Lindenkruis. Ze hebben er ook gewoon een paar verdiepingen bovenop gestapeld. Het L-vormige appartementencomplex aan de Lindenkruis/Maagdendries heeft meer etages gekregen, dan oorspronkelijk gepresenteerd. De stadsvilla's aan de Apostelenpavé zijn dichter op elkaar geplaatst en hebben een 1e verdieping en deels ook een 2e verdieping gekregen. Dat is ook een beetje de frustratie van de hele participatie bijeenkomst in 2007, vervolgens hadden we een financiële crisis en vervolgens wordt er gewoon gewijzigd aan een deel van het plan. En als buurtbewoner zit je daar natuurlijk niet bovenop, maar word je wel geconfronteerd met extra stenen in de buurt.
5. Gister was in het nieuws dat er wetenschappelijk onderzoek komt naar meer groen in de stad. Ik denk dat ik de uitkomst van het onderzoek wel kan voorspellen.
6. Wat er eigenlijk zou moeten komen, is een parkje voor de buurt. We hebben helemaal geen groen, dat is belachelijk, weg met die stenen. Een parkje waar je gewoon op een bankje kan zitten onder de bomen. Het is ongelofelijk, maar dat bestaat gewoon helemaal niet meer.

7. Het Lindenkruis is nu klaar, maar gaande de koers is de bouw verdicht. En iedereen die daar rondloopt zegt “Goh ja, het is wel heel chique en mooi afgewerkt, maar het is wel een hoop stenen.” Ik denk dat iedereen hier wel 99% achter staat. Er is bijna geen groen.

8. Aanvullend op opmerking 7.: De Apostelengang, hier zijn al een paar bomen gesneuveld door de nieuwbouw toevoeging van het appartementencomplex met de parkeerplaatsen op de begane grond. Kan de Apostelengang niet verbreed worden. Het is een voetpad, maar er gaan erg veel fietsen door. Er is zelfs een hek geplaatst om dat te belemmeren. Dat was wel spijtig voor de gehandicapten in de buurt. De gemeente wil hier geen gescheiden fiets- en looppad maken omdat ze daar willen handhaven. Nu staan de duurste stadsvilla's daar, met een achteringang. En ik weet niet waar het vandaan komt, maar nu sinds anderhalf jaar mag er opeens gefietst worden. Er stonden zelfs van die duplo betonblokken, die hebben er een jaar gestaan en zijn uiteindelijk weggehaald. Dit is belachelijk. Mijn zorg is dat als je daar nog meer woningen zet, aan een doorgang die eigenlijk alleen bedoeld is voor voetgangers, is dit gewoon vragen voor verkeersonveilige situaties.

9a. Maar de doorgang wordt niet breder, dat is mijn zorg.

9b Ja maar dat wordt vol gezet met fietsen en met vuilniszakken.

9c. Dus bij deze, mijn herhaald verzoek, wat ik ook in 2007 heb gedaan, maak de Apostelengang breder, scheidt fietsen en voetgangers en als je meer breedte hebt ontstaat er ook meer ruimte voor groen aan die kant.

10. Ik heb ook een idee dat het al in een heel ver gevorderd stadium is. Dit is een participatiebijeenkomst, maar ik heb het idee dat het eigenlijk een beetje voor de pro forma is. Het lijkt erop dat het plan al helemaal klaar is.

11. Ik begrijp dat vandaag de mogelijkheid is om kansen en mogelijkheden aan te bieden om de stad Maastricht mooier te maken. Ik zou graag voorstellen als klein alternatiefje: stel nou eens voor dat de eigenaren, die al gigantisch veel geld verdiend hebben, omdat ze dit pand voor 5.1.2f euro gekocht hebben, met maatschappelijke bestemming, een 4 meter brede tuin zouden bouwen. Dit noemen we dan de buurttuin. Moet u zich eens voorstellen hoe mooi het daarvan wordt. Het is alleen maar een kleine mogelijkheid. Als we eerlijk zijn, waar gaat het dan om: om het welzijn van de jonge professionals of over de winstverwachting van de eigenaar.

12. Als er toch gebouwd moet worden, doe het dan voor senioren, die groep wordt alsmaar groter, terwijl het woningaanbod voor die groep alsmaar kleiner wordt.

13. Wat nou als u het pand wat terugzet en een groene strook toevoegt? Of het pand naar achter en een klein parkje toevoegt. Als je het gebouw alleen opschuift, is er ook geen verlies aan inkomsten. Maar komt er wel groen.

14. Stel dat het plan doorgaat, dan geeft dat een hoop aanvoer van bouw materiaal en ik zie eigenlijk niet hoe dat zou moeten gebeuren. In de buurt hebben wij al heel veel bebouwing, verbouwing en alles meegemaakt, het geeft veel overlast, het is wel erg mooi gemaakt, maar het is wel een beetje veel.

15. Nu laat u een plan zien, maar ik weet niet of er ook alternatieven zijn, volgende keer zou het helpen als er meerdere opties zijn, meerdere alternatieven.

16. Het interessante van uw historische verhaal is dat het oorspronkelijk een kloostertuin was, dan denk ik hé dat is ook een mooi detail om mee naar de gemeente te nemen in het ontwerp. Want we zitten nu met het hele stenen Lindenkruis.

17. Een jaar of zes geleden na de verbouwing is aan de buurt verteld dat ze van de Capucijnenstraat naar de Miséricordeplein konden lopen, daar zit een hele mooie binnentuin. Gezien de bewoners van het pand was het niet mogelijk om die, sorry dat ik het zeg, naar buiten te laten gaan gedurende de nacht. Mijn vraag is: Gaat u die jonge professionals die daar gaan wonen informeren wie hun burens zijn? En dat dat eigenlijk een gesloten inrichting is als u er goed naar kijkt.

18. In 2017 is een tender gewonnen en vervolgens zo gedraaid dat mensen uit Mondriaan en Vijverdal, die daar niet meer hoefden te komen, hier in het centrum worden geplaatst om te kijken of het lukt. Ik hoor dit bij u nergens, uw ingang aan de kant van het Miséricorde is alleen daarvoor, zodat de poort gesloten blijft. Zo simpel is het.

19. Ik vond de akoestiek erg slecht, ik kon het heel erg moeilijk verstaan. Geen één vraag van die meneer heb ik verstaan. Volgende keer moet het echt met een microfoon

De conclusie inclusief toelichting per punt

Er is op basis van de bovenstaande verslaglegging van de bijeenkomst de volgende conclusie te trekken. Er blijken onduidelijkheden en zorgen te zijn over de volgende punten:

1. Waar staan we nu?
2. De historie in relatie tot eigendom.
3. Zorg met betrekking tot parkeergelegenheid in de toekomst.
4. Het (veilig) gebruik van de Apostelengang en te veel beton/steen, meer groen.

Hieronder zijn deze vier punten toegelicht.

1. Waar staan we nu

Er is het voornemen om de parkeerplaats gelegen aan de Apostelengang te ontwikkelen naar 35 woningen. Er zijn een aantal randvoorwaarden gesteld door de gemeente Maastricht, de architect heeft op basis van deze randvoorwaarden, in combinatie met een stedenbouwkundig onderzoek, het gepresenteerde voor(lopig)ontwerp gemaakt.

Er is nog geen wijziging van het bestemmingsplan aangevraagd. Er is enkel een principe aanvraag gedaan bij de gemeente Maastricht.

In deze fase zitten we nu en daarom is de participatie nu opgestart.
Het project zit in de (voorlopig) ontwerpfasen.

2. De historie in relatie tot eigendom

Er zijn vragen gesteld over wie de eigenaar van de grond is, hoe de historie van eigendom is en hoe het met de tender zit.

Trinket B.V. doet de herontwikkeling van het terrein aan de Apostelengang. Trinket B.V. is de werkmaatschappij gelieerd aan de eigenaar van de percelen, namelijk Mercy C.V.

Mercy C.V. is sinds 2017 eigenaar van de percelen. De gestelde vereisten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en selectieleidraad (tender) van de gemeente waaraan voldaan moest worden, namelijk het realiseren van zorgwoningen is gebeurd. Dit is door de gemeente bevestigd d.m.v. de afgegeven omgevingsvergunningen voor de herbestemming van de gebouwen op het complex. Deze participatie avond is het initiatief van de projectontwikkelaar.

3. Zorg met betrekking tot parkeergelegenheid in de toekomst.

Er zijn meerdere vragen gesteld over hoe het parkeren van auto's en fietsen is geregeld.

Op dit moment wordt er een mobiliteitsstudie uitgevoerd om de parkeerproblematiek vast te stellen en een advies te krijgen voor mogelijke oplossingen voor auto en fiets. Tevens wordt er een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Nu is er rekening gehouden met het realiseren van een aantal parkeerplaatsen op maaiveld en parkeren van fietsen in de bestaande kelders onder de locatie. Tevens zal de bestaande fietsenparking op maaiveld uitgebreid worden om gestalde fietsen in de Apostelengang te voorkomen. Deze parking is ook bedoeld voor scooters, elektrische fietsen en scootmobielen en bezoekers die niet in de kelders willen/kunnen parkeren.

De omgevingsvisie van Maastricht stuurt op een verschuiving van de auto naar meer lopen en fietsen.

Er wordt gestuurd op parkeren op afstand om de binnenstad zo autoluw mogelijk te maken.

De vraag of er parkeervergunningen worden uitgegeven staat uit bij de gemeente.

De toegang voor de fietsers en scooters zijn wij momenteel aan het onderzoeken.

4. Apostelengang

Tijdens de participatiebijeenkomst werden veel vragen en opmerkingen gesteld over de invulling van de Apostelengang. Het blijkt dat het beperkte groen in de buurt een groot zorgpunt is. Met name dat het Lindenkruis te weinig groen heeft en dat er in het algemeen te veel stenen zijn. Verder is het zorgpunt uitgesproken over het veilige gebruik van de Apostelengang. Momenteel is het een smalle doorgang die bedoeld is voor voetgangers, maar waar ook fietsers fietsen. Er ook nog zorg uitgesproken over het afval en fietsen van bezorgdiensten plus het stallen van fietsen voor de deur van de nieuwe bewoners.

Aldus, naar beste weten en kunnen weergegeven,

IPV

Vragen die onbeantwoord bleven tijdens de presentatie

1. De gronden zijn in 2017 verkocht aan een bv genaamd: Bunker Island, nu staan hier ontwikkelaars van een andere bv, betekent dit dat deze gronden en het gebouw inmiddels verkocht zijn?

2. Een aansluiting op de vorige vraag, die misschien niet direct beantwoord hoeft te worden: Een aantal jaar geleden is deze tender gesteld, hier zijn een aantal voorwaarden aan gesteld en ik vraag me af of aan deze voorwaarden ook zijn voldaan? Of zijn de voorwaarden inmiddels aangepast? Of zijn ze helemaal niet voldaan?

Ik ben benieuwd of deze ontwikkeling in het kader van de destijds gestelde voorwaarden past.

Trinket B.V. doet de herontwikkeling van het terrein aan de Apostelengang. Trinket B.V. is de werkmaatschappij gelieerd aan de eigenaar Mercy C.V. van de percelen.

Mercy C.V. is sinds 2017 eigenaar van de percelen. De gestelde vereisten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en selectieleidraad (tender) van de gemeente waaraan voldaan moest worden is gebeurd. Dit is door de gemeente bevestigd door middel van de afgegeven omgevingsvergunningen voor de herbestemming van de gebouwen op het complex.

3. Hoe onafhankelijk is IPV als 5.1.2e op de loonlijst staat bij Tenzin en IPV is niet ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

5.1.2e werkt op zzp-basis voor meerderen bedrijven in de vastgoedbranche, bij deze opdrachten is geen gezagsverhouding. Dit is niet een project van Tenzin Vastgoed en heeft hier ook niks mee te maken.

IPV staat niet ingeschreven bij de Kamer van Koophandel omdat IPV in oprichting is.

4. De bestemming van de plek is op dit moment maatschappelijk vastgoed en het parkeren in de buurt is maatschappelijk. Dat zijn parkeerplaatsen, ik begrijp dat uw plan dus zo is: in plaats van parkeerplaatsen op het terrein voor de mensen die daar gaan wonen, ze allemaal ergens parkeerplaatsen mogen zoeken, en ook een vergunning kunnen krijgen in het centrum van de stad om een parkeerplaatsje te bemachtigen. Samenvattend: wat wordt gedaan met het zorgpunt parkeren?

Op dit moment wordt er een mobiliteitsstudie uitgevoerd om de parkeerproblematiek op te lossen voor auto en fiets. Tevens wordt er een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Vooralsnog worden er een aantal parkeerplaatsen op maaiveld voorzien en het parkeren van fietsen in de bestaande kelders onder de locatie. Tevens zal de bestaande fietsenparking op maaiveld uitgebreid worden om gestalde fietsen in de Apostelengang te voorkomen. Deze parking is bovendien bedoeld voor scooters, elektrische fietsen en scootmobielen en voor bezoekers welke niet in de kelders willen parkeren.

De omgevingsvisie van Maastricht stuurt op een verschuiving van de auto naar meer lopen en fietsen. Er wordt gestuurd op parkeren op afstand om de binnenstad zo autoluw mogelijk te maken. De vraag of er parkeervergunningen worden uitgegeven staat uit bij de gemeente. Naar verwachting zullen deze niet worden vrijgegeven. De toegang voor de fietsers en scooters zijn wij momenteel aan het onderzoeken. Het autoparkeren zal altijd plaatsvinden aan de bestaande ingang aan de Capucijnenstraat.

5. De doelgroep is jongeren? Maar ik zag daar prijzen bij, dat zijn geen studentenprijzen. Dus het zijn waarschijnlijk jonge academici en normaal gezien hebben die een auto, daarmee creëer je dus een extra probleem, tenzij er in het plan ruimte is voor parkeerplekken.

Op dit moment wordt er een mobiliteitsstudie uitgevoerd om de parkeerproblematiek op te lossen, zie antwoord op vraag 4.

6. U heeft het plan om de voordeuren aan de straatkant te plaatsen, waardoor mensen via het Miséricordeplein naar binnen moeten. Die mensen die daar wonen hebben ook een scooter of een brommer. Die mensen komen de straat in waar ze helemaal niet binnen mogen komen. Daar staat een verkeersbord dat je niet met de scooter binnen mag rijden, waarom kiezen jullie niet voor de ingang aan de Capucijnenstraat?

Op deze vraag moeten wij het antwoord schuldig blijven. Het is een hele zinnige opmerking en die gaan wij ook zeker meenemen.



Participatie Workshop Apostelengang - Maastricht

Samenvattend gespreksverslag: Direct omwonenden

6 september 2023

Samenvattend gesprekverslag: Direct omwonenden

Aanwezigen

Aantal genodigden: 39

Aantal aanmeldingen: 14

Aanwezigen: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e.

Locatie en datum

Social Hub Maastricht, Sphinxcour 9A, 6211 XZ Maastricht

6 september van 19.30 uur tot 22.00 uur

Inhoud

- Introductie Participatie
- Voorstellen betrokken partijen
- Presentatie 5.1.2e, Architect
- Presentatie 5.1.2e, Parkeren
- Samenvatting / Conclusie
- Vragen van algemene aard
- Vragen over het project
- Opmerkingen

Introductie participatie

Het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling (IPV) faciliteert deze Workshop in opdracht van de projectontwikkelaar van het bovengenoemde project.

De concrete doelstelling van deze workshop is het concretiseren van de zorgpunten van de direct omwonenden. Het gaat om het concluderen wat de omwonenden van het idee vinden.

IPV is een onafhankelijke organisatie die het participatie traject faciliteert en de bevindingen vastlegt in meerdere gespreksverslagen en uiteindelijk in een participatie rapportage.

Er wordt vaak geconstateerd dat meedoen aan een participatie traject automatisch betekent dat men het eens is met wat er wordt gerealiseerd, dit is niet zo.

Voorstellen betrokken partijen

Architect	5.1.2e	Architecten, vertegenwoordigd door	5.1.2e
Projectontwikkelaar	Trinket BV, vertegenwoordigd door	5.1.2e	en 5.1.2e
Parkeer consultant	Kwirkey, vertegenwoordigd door	5.1.2e	
Facilitator	IPV, vertegenwoordigd door	5.1.2e	en 5.1.2e

5.1.2e geeft een presentatie over de geschiedenis van het plan en de gemeentelijke randvoorwaarden.

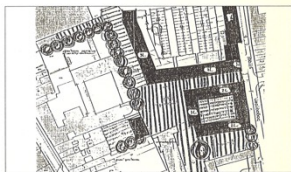
Het initiatief bestaat uit ca. 34 wooneenheden van 35 tot 50 m². De doelgroep is young professionals en er wordt voldaan aan de 60/40 sociale huur-eis.

Het initiatief is ontstaan door de grote vraag naar huisvesting voor eenpersoonshuishoudens en betaalbare woningen. De locatie bevindt zich reeds in een woongebied (Lindenkruijs) waarbij uitbreiding mogelijk is. De ontwikkeling past binnen de beleids- en beoordelingskaders van de gemeente Maastricht.

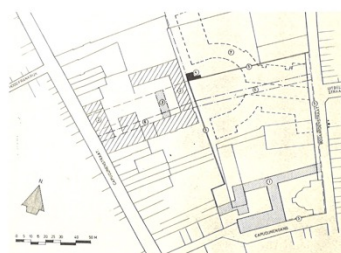
De volgende stedenbouwkundige voorwaarden zijn genoemd:

- Het nieuwe gebouw moet ondermaats zijn aan het bestaande klooster.
- Parkeren op een locatie buiten eigen voorziening.
- Als ruimtelijk concept voor de nieuwbouw wordt gekozen voor een samenstelling van gebouwen in besloten groene setting.
- Groene tuinen toevoegen.
- Bouwhoogte beperken tot maximaal twee tot drie lagen aan de randen van het terrein.
- Voordeuren aan de Apostelengang, hoofdentree op de hoek van het pand.

Historie van de plek : studies Miséricordeterrein 1982/85/87 bron: projectbureau gemeente Maastricht en H.Gulpers



19-07-2023



Coenen Sättele Architecten

Realisatie Miséricordeplein 1990



Weergave van de historie van het plan.

Voorheen was het gebied een klooster met omliggende kloostertuinen. Na de industrialisatie van het gebied begon de gemeente stedenbouwkundig na te denken over nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot wonen. Hierboven de eerste plannen voor het Miséricordeplein. Uit deze prenten komt de inspiratie voor de vorm van het project.

City-centrum, Capucijnenstraat

Stedenbouwkundige randvoorwaarden
17 december 2003

dienst stadsontwikkeling en grondzaken
gemeente maastricht

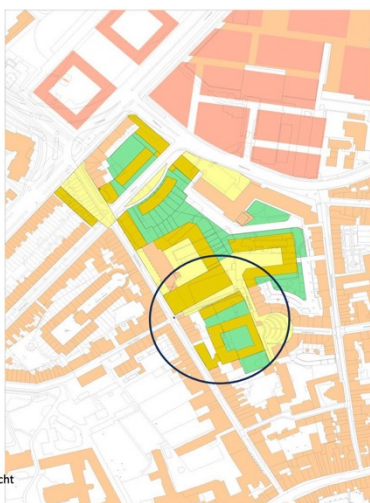
Bijlage Tender 2015

Bron Gemeente Maastricht

Stedenbouwkundige randvoorwaarden uit de tender van 2015

stedenbouwkundig model **Nutsbedrijven / Lindenkruis**

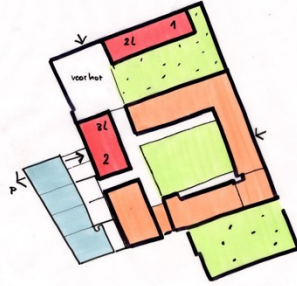
★ Leidende principes



- Als nieuw stedenbouwkundig thema is het 'stadspaleis' geïntroduceerd; grotere gebouwen met stedelijke programma's deels opgenomen in de straatwand van de radialen, deels verscholen op het binnen terrein. Het thema van de 'verborgen werelden' binnen de historische stadsstructuur wordt hiermee op een eigen wijze ingevuld. Programmatisch betreft het vooral combinaties van stedelijke wonen en werken. Ruimtelijk ontstaat een grote diversiteit aan formele en informele ruimtes en routes. Stedelijke kwaliteiten als dichtheid en nabijheid worden gecombineerd met diversiteit en menging. Voorbeelden van dergelijke complexen zijn de brandweerkazerne, waarbij de nieuwe woningen zijn georiënteerd op de binnenhof achter de kazerne, ★ het citycentrum, waarbij de bebouwing rondom een binnentuin wordt georganiseerd. Met de keuze voor dit model wordt de weg van het monumentaliseren / formaliseren van de ruimte en de bebouwing zoals gebeurd is bij de realisatie van het Miséricordeplein verlaten.
- Uit de studie blijkt dat de uitbreidingen van het Citycentrum en het Filmhuis Lumières separaat van Linden kruis/Nutsbedrijven gerealiseerd kunnen worden. De afhankelijkheid zit vooral in het oplossen van de parkeerproblematiek. ★ De omvang van het parkeren is zodanig dat dit alleen een gebouwde voorziening buiten de eigen locatie socialeas biedt. Tijdelijke oplossingen kunnen worden gevonden op respectievelijk het Nutsbedrijventerrein en het eigen terrein.

Bron Gemeente Maastricht

ruimtelijk concept

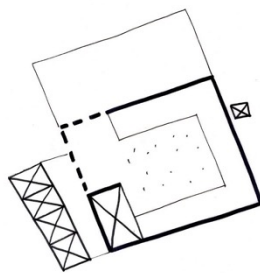


Bron Gemeente Maastricht

- Het huidige gebouwencomplex van het City-centrum heeft model gestaan bij de beschreven stedenbouwkundige benadering. Een complex van, qua maat en schaal, grote stevige gebouwen min of meer verborgen op het binnenterrein. De historische panden aan de Capucijnenstraat hebben de schaal, parcellering en architectuur van deze stadsstraat, daarachter begint een andere wereld; de wereld van het klooster / de binnenhof.
- ★ Als ruimtelijk concept voor de nieuwbouw wordt gekozen voor 'een samenstel van gebouwen in besloten groene setting'. De verscheidene gebouwen zijn herkenbare zelfstandige elementen binnen de ommuurde tuin. ★ De uitbreiding wordt gerealiseerd door nieuwe volumes toe te voegen en niet door bestaande gebouwen op te dikken of de binnenplaats te bebouwen/overdekken. Het groen speelt een belangrijke rol in de algehele verhoging van de verblijfskwaliteit binnen het gebied. De reeks van groene plekken geeft een gedifferentieerd ruimtelijk beeld met eigen kwaliteiten en programma's. De benaderingswijze van het complex verandert; de voordeur / publiekstoegang verhuisd van het binnenterrein naar het Misericordeplein, waardoor deze openbare ruimte aan betekenis wint. De toegang ten behoeve van het verkeer blijft gehandhaafd aan de Capucijnenstraat.
- In programmatische zin bestaan er geen bezwaren tegen het handhaven en versterken van de functie van het Citycentrum op deze locatie. Zeker niet indien de verkeersaantrekkende activiteiten zoals de uitleen van spelattributen etc. worden uitgeplaatst.
- Illustratie 6: ruimtelijk concept

Leidende principes in projectvorming uit de stedenbouwkundige voorwaarden. Parkeerproblematiek werd al voorzien.

behoud cultureel erfgoed



Bron Gemeente Maastricht



- Diverse onderdelen van het complex Capucijnenstraat 45 zijn monumentaal en beschermd. De panden aan de Capucijnenstraat en het 'huisje in de tuin' zijn rijksmonument en de twee gotische kapel en staan op de voorlopige gemeentelijke monumentenlijst. Van de laatste twee is het vroegneogotische gebouw centraal op het terrein het belangrijkste. Bijzondere elementen zoals de kopgevel van de vroeg-gotische kapel moeten inzichtelijk / beleefbaar blijven. Bij uitbreiding en intensivering is de leesbaarheid van het complex van belang. ★ De nieuwe bebouwing dient in maat en schaal onderschikt te zijn aan het hoofdvolume. Bestaande monumentale delen dienen afleesbaar te blijven. Overkapping of bebouwing van de binnenplaats past niet in het gewenste beeld.
- Illustratie 7: waardevolle elementen

bepaalde bouwhoogte



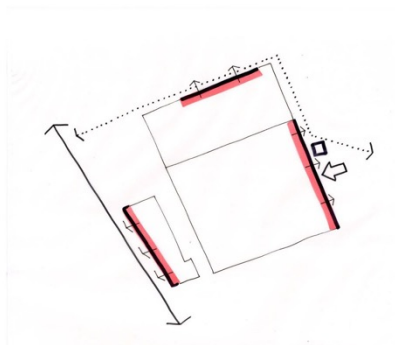
Bron Gemeente Maastricht

- Gezien de belangen van omwonenden en de leesbaarheid van het complex wordt de bouwhoogte beperkt tot maximaal twee tot drie lagen aan de randen van het terrein. In het uit te werken plan is de inpassing van de volumes een belangrijk toetsingscriterium.



De nieuwe bebouwing moet ondergeschikt zijn aan het bestaande klooster, verder is gezegd dat de bouwhoogte beperkt wordt tot maximaal 3 lagen aan de straatkant.

uitstraling rondom / begeleiding van routes

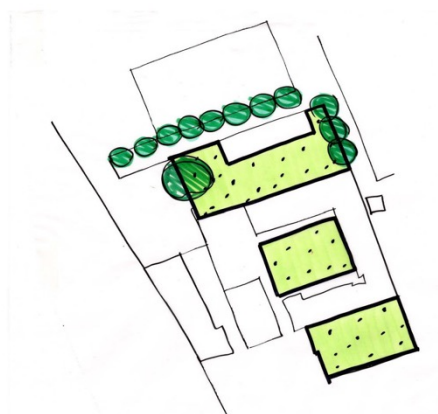


- Ter versterking van de uitstraling zou de nieuwe hoofdentree van het publieke deel van het complex aan het Misericorde terrein moeten komen. Daarmee wordt de entree naast het 'huis in de tuin' in gebruik genomen. In verband met de sociale veiligheid is toezicht op de openbare ruimte gewenst. Naast de meer formele zijden (Capucijnenstraat en Misericordeplein) waar dit reeds aanwezig is dient ook de nieuwe bebouwing langs de Apostelengang zicht te hebben op deze route.

- Illustratie 8: uitstraling rondom



kwiteit openbare ruir



Bron Gemeente Maastricht



- Het huidige parkeerterrein met de gazen hekwerken heeft een erg negatieve uitstraling op de omgeving. Om tot de gewenste woon en werk kwaliteit te komen van het totale gebied is verbetering
- ★ noodzakelijk. De voorgestelde reeks van groene tuinen en hoven versterkt de ruimtelijke diversiteit. Door het resterende terrein na nieuwbouw ook als tuin in te richten met deels opgaande beplanting wordt een nieuw element toegevoegd. Nieuwe erfafscheidingen moeten kwalitatief hoogwaardig uitgevoerd worden in de vorm van tuinmuren. De bestaande beplanting aan de Apostelengang dient gerespecteerd te worden.
- Illustratie 9: reeks groene ruimten

De uitstraling van de Apostelengang moet een uitstraling aan de straatkant krijgen, geen achterommetje. Er moeten groene tuinen worden toegevoegd.

Historie van de plek :

Vanaf 2014 wordt het bouwplan Lindenkruis gerealiseerd, opgeleverd 2021/2022



19-07-2023

Coenen Sättele Architecten



Kleinschalig fijnmazig bebouwingsschema met voorrang voor de voetganger

De eerste plannen voor het Lindenkruis, een fijnmazig bebouwingsschema met voorrang voor de voetganger.

Voorontwerp



19-07-2023

Coenen Sättele Architecten

- Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Miséricordestraat conform bloklandschema
- Ruimte voor bomen in de Miséricordestraat
- 3 laagse bebouwing aan de Apostelengang en Miséricordestraat 4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld aan straatzijde gelegen
- Ontsluiting wooneenheden hogere lagen vanuit de hoek Apostelengang/Miséricordestraat
- Geen galerijen toepassen
- Units tussen 35 en 50 m2 GBO
- Gemeenschappelijke buitenruimte
- Fietsparkeren op eigenterrein, kelder

Toelichting op het voor(lopige) ontwerp, de randvoorwaarden van de gemeente rechts in beeld weergegeven.

Voorontwerp

Ruimte voor de bomen in de Misericordestraat



19-07-2023

Coenen Sättele Architecten

- Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Miséricordestraat conform bloklandschema
- Ruimte voor bomen in de Miséricordestraat
- 3 laagse bebouwing aan de Apostelengang en Miséricordestraat 4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld aan straatzijde gelegen
- Ontsluiting wooneenheden hogere lagen vanuit de hoek Apostelengang/Miséricordestraat
- Geen galerijen toepassen
- Units tussen 35 en 50m2 GBO
- Gemeenschappelijke buitenruimte
- Fietsparkeren op eigenterrein, kelder

Omgeving :
beukenhaag



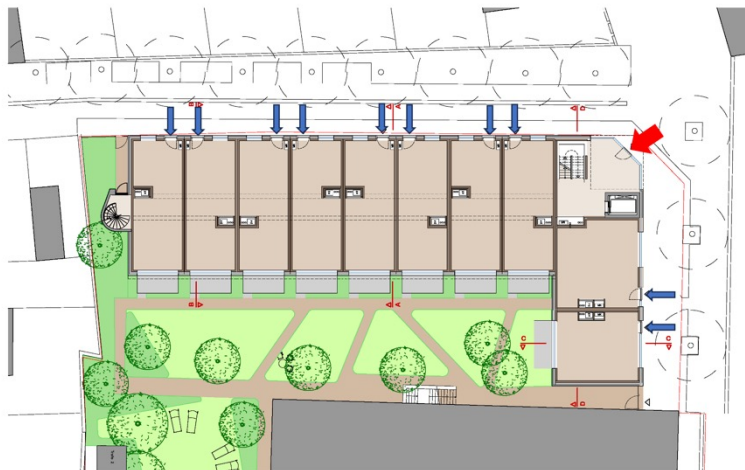
- Verbreding profiel
Apostelengang/Misericordestraat
door verwijderen beukenhaag



19-07-2023

Coenen Sättele Architecten

Voorontwerp Begane grond



- Toevoegen wooneenheden aan de
Apostelengang/Misericordestraat
conform bloklandschema
- Ruimte voor bomen in de
Misericordestraat
- 3 laagse bebouwing aan de
Apostelengang en Misericordestraat
4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld
aan straatzijde gelegen. Maak de
Apostelengang tot woonstraat
- Ontsluiting wooneenheden hogere
lagen vanuit de hoek
Apostelengang/Misericordestraat
- Geen galerijen, maar corridor
toepassen
- Units tussen 35 en 50 m² GBO
- Gemeenschappelijke buitenruimte
- Fietsparkeren op eigenterrein, kelder

19-07-2023
← → 🔍 📄 🗨️ ➡️

Coenen Sättele Architecten

Voorontwerp Doorsneden

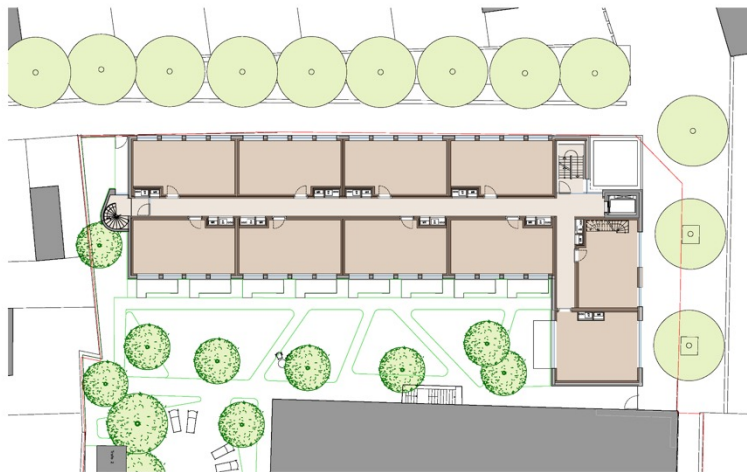


- Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Misericordestraat conform bloklandschema
- Ruimte voor bomen in de Misericordestraat
- 3 laagse bebouwing aan de Apostelengang en Misericordestraat
4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld aan straatzijde gelegen
- Ontsluiting wooneenheden hogere lagen vanuit de hoek Apostelengang/Misericordestraat
- Geen galerijen, maar corridor toepassen
- Units tussen 35 en 50m2 GBO
- Gemeenschappelijke buitenruimte
- Fietsparkeren op eigenterrein

19-07-2023

Coenen Sättele Architecten

Voorontwerp 1^e / 2^e verdieping

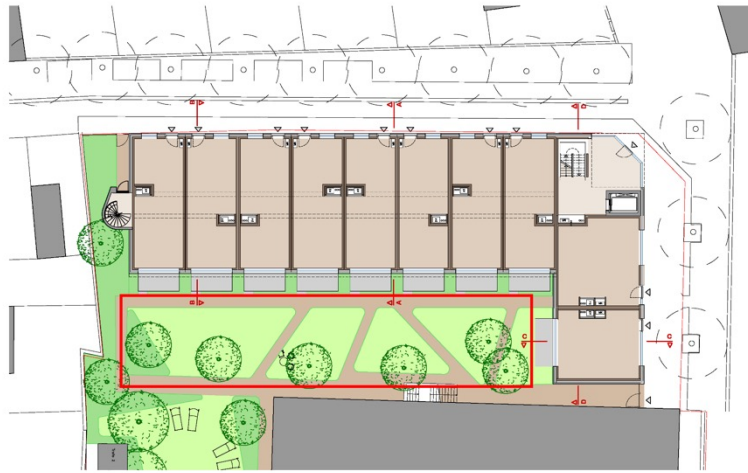


- Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Misericordestraat conform bloklandschema
- Ruimte voor bomen in de Misericordestraat
- 3 laagse bebouwing aan de Apostelengang en Misericordestraat
4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld aan straatzijde gelegen
- Ontsluiting wooneenheden hogere lagen vanuit de hoek Apostelengang/Misericordestraat
- Geen galerijen, maar corridor toepassen
- Units tussen 35 en 50m2 GBO
- Gemeenschappelijke buitenruimte
- Fietsparkeren op eigenterrein, kelder

19-07-2023

Coenen Sättele Architecten

Voorontwerp Begane grond



19-07-2023

Coenen Sättele Architecten

- Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Miséricordestraat conform bloklandschema
- Ruimte voor bomen in de Miséricordestraat
- 3 laagse bebouwing aan de Apostelengang en Miséricordestraat 4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld aan straatzijde gelegen
- Ontsluiting wooneenheden hogere lagen vanuit de hoek Apostelengang/Miséricordestraat
- Geen galerijen, maar corridor toepassen
- Units tussen 35 en 50m2 GBO
- **Gemeenschappelijke buitenruimte**
- Fietsparkeren op eigenterrein, kelder

Presentatie 5.1.2e , parkeren

Gemeente Maastricht wil met haar beleid 'auto's weren uit de historische binnenstad', meer ruimte maken voor voetgangers, fietsen en ov.

De nieuwe bewoners krijgen geen parkeervergunning. Wel zijn er meerdere opties geregeld waar toekomstige bewoners een parkeerplek kunnen huren. Onder andere bij Q-park Frontensingel en Hoogfrankrijk en op de Maasboulevard.

Wel wordt er ruimte gemaakt voor 7 kiss-and-ride parkeerplaatsen. Deze kunnen gebruikt worden door bezoek, de pakketbezorger, mantelzorg, etc.

De locatie Apostelengang staat bij de gemeente op de POET-lijst (Parkeren Op Eigen Terrein), dat betekent dat je geen vergunning krijgt voor de openbare ruimte, je moet het zelf regelen. Dat kan ook een alternatief zijn op afstand. Dus geen vergunningen aan bewoners.

In het plan wordt genoeg ruimte gemaakt voor fietsen en scooters, ook van bezoekers.



INHOUD

- Beleid gemeente Maastricht
- Programma
- Parkeerbalans
- Tellingen omgeving
- Oplossingen

BELEID

1 Beperken autoverkeer in de historische binnenstad:

- Auto's parkeren aan de rand van de stad en in bestaande parkeergarages in de binnenstad (Structuurvisie 2030)
- Straten in binnenstad zoveel mogelijk autoluw (VB Capucijnenstraat)

2 Ruimte creëren voor fietsers en voetgangers

3 Logistiek verkeer beperken:

- Minder logistiek verkeer overdag
- Waar mogelijk toestaan logistiek verkeer in avond- en nachtelijke uren. Dit onder strikte condities (om overlast te beperken)



Parkeerbeleid van de gemeente Maastricht: STOP

Stappen: Voetgangers moeten goed gefaciliteerd worden.

Trappen: Het fietsen moet ook goed geregeld worden.

Ov: openbaar vervoer.

En als laatst Parkeren.

Gemeente Maastricht wil minder auto's in de historische binnenstad; het parkeren naar de rand van de stad verplaatsen.

TELLINGEN



- 5 parkeertellingen
Woensdagavond, koopavond, vrijdagnacht, zaterdagmiddag en -avond
- Onderzoeksgebied: 400 meter loopafstand
- Resultaten:
 - In gebied: 398 pp voor vergunningparkeren
 - Parkeerdruk: 60-70%
 - Maximaal acceptabele parkeerdruk in beleid: 80%
- Conclusie: In de omgeving is capaciteit beschikbaar, er zijn bep. Piektijden...

Kwirkey heeft 5 parkeertellingen laten uitvoeren. Tellingen geven de parkeerdruk in het gebied weer.

OPLOSSINGEN (1)

1 Beperken parkeer- en verkeersoverlast in de buurt veroorzaken

- Geen pp voor bewoners op eigen terrein, geen verkeersaantrekkende werking
- Bewoners parkeren op Frontenpark en in Hoogfrankrijk.
- Hiertoe reserveringsovereenkomst met Q-Park
- Gemeente past vooralsnog POET-lijst toe: géén vergunningen uit te geven aan bewoners
- Bezoekers parkeren op genoemde locaties of op straat (betaald parkeren, directe omgeving, beperkt bezoekersparkeren op straat)

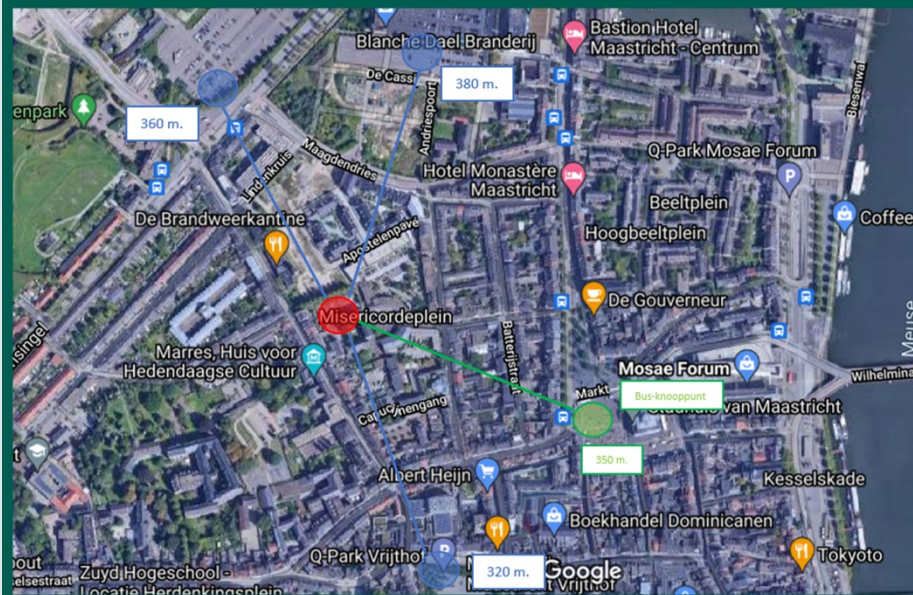
2 Voldoende fietsparkeerplaatsen binnen plangebied

3 Logistiek verkeer op eigen terrein faciliteren

- Hiervoor 7 pp beschikbaar

Het laatste punt is logistiek verkeer beperken; daar speelt een heel breed stadsprogramma. Het gaat over CO2-vrij maken, bijvoorbeeld met elektrische vervoersmiddelen of bakfietsen.

OPLOSSINGEN (2)



In de straten met rode lijnen zijn parkeertellingen uitgevoerd.

Samenvatting / Conclusie

Op 6 september jl. werd een participatie workshop georganiseerd door het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling. Deze workshop werd gehouden voor de direct omwonenden van het project. De doelstelling was het concreet maken van de zorgpunten van belanghebbenden. Naast direct omwonenden waren ook de gemeente en Woonpunt aanwezig.

De architect, **5.1.2e**, heeft de historie van het project gepresenteerd, samen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente. De voorwaarden zijn in 9 punten op te sommen: 1. Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Miséricordestraat conform blokrandschema. 2. Ruimte voor de bomen in de straat. 3. Een drie-laagse bebouwing aan de straatzijde. 4. Entrees van begane grondwoningen aan de straatkant. 5. Hoofdentree op de hoek van het pand plaatsen. 6. Geen galerijen toepassen. 7. Kleine wooneenheden. 8. Gemeenschappelijke buitenruimte. 9. Fietsen parkeren op eigen terrein.

5.1.2e van Kwirkey gaf een presentatie over het parkeerbeleid van de gemeente Maastricht en hoe dat beleid is vertaald naar dit project.

Gemeente Maastricht wil auto's laten parkeren aan de rand van de stad en weren uit de historische binnenstad. De straten worden zo veel mogelijk autoluw gemaakt.

De nieuwe bewoners van het project krijgen geen parkeervergunning. Wel zijn er meerdere opties geregeld waar toekomstige bewoners een parkeerplek kunnen huren. Onder andere bij Q-park Frontensingel en Hoogfrankrijk en op de Maasboulevard.

In het plan wordt genoeg ruimte gemaakt voor fietsen en scooters, ook van bezoekers.

Verder kan er geconcludeerd worden dat er vrij weinig draagvlak bij de groep direct omwonenden is voor dit project. Een aantal van de direct omwonenden vindt het volume van het gebouw niet passen op de locatie: er zijn zorgen over inkijk in de naastgelegen villa's, er zou een gevaarlijke situatie ontstaan door auto's en het gebrek aan zonlicht. Er zijn zorgpunten over geluidsoverlast van de bouw en van de toekomstige bewoners. Daarnaast was er de hoop dat er ook plannen met een gemeenschappelijk thema gepresenteerd zouden worden. Tegelijkertijd is het ook erg belangrijk om de belangen van de markt en gemeente Maastricht mee te nemen: er is een tekort aan woningen en een grote vraag naar wooneenheden van 35 tot 50 m².

Er zijn ideeën gedeeld om villa's te realiseren in plaats van een appartementencomplex. Er werd gemeld dat een kleinere variant qua volume van het plan de voorkeur heeft. De optie om een park voor de buurtbewoners aan te leggen werd gedeeld. Er werd ook vaker gesuggereerd dat er meer groen in de buurt moet komen, met het idee om het pand een stuk naar achter te leggen en de groene binnentuin aan de voorkant te situeren. Een ander idee was om de Apostelengang deels af te sluiten of alleen toegankelijk te maken voor bewoners. Ook werd de optie gedeeld om paaltjes in het voetgangersgebied neer te zetten om auto's te weren.

Vragen van algemene aard

1. Is er iemand van de gemeente aanwezig vanavond?

Ja, er is iemand aanwezig, maar alleen als toehoorder.

2. Wat is het doel van deze workshop?

Het doel van deze workshop is het uitwerken van uw zorgpunten. De vervolgvraag is: "Mocht er iets gerealiseerd worden, hoe zou u dat dan willen zien?"

3a. Er wordt iets gedaan aan de breedte van de Apostelengang. Hoeveel breder gaat het worden? 3b. Wat er mis is met de Apostelengang is de hoogte van de bebouwing, niet de breedte.

De Apostelengang gaat minimaal 80 centimeter breder worden.

Momenteel staat er een spijlenhek met daarvoor een haag, deze worden verwijderd. De gevel van het nieuwe pand begint achter de plaats waar het huidige spijlenhek staat.

Het zorgpunt van de hoogte van de bebouwing wordt genoteerd en meegenomen.

4. Wat zijn de verdere stappen in het participatieproces?

Er worden nog twee van dit soort bijeenkomsten gehouden. Eerst nog een bijeenkomst met Talent, de huurders van het klooster, en daarna nog met belanghebbenden die wat verder weg wonen. Zodra deze bijeenkomsten zijn geweest wordt alle informatie gebundeld in een volledig participatie rapport.

5. Wat is de planning als het gaat over het vergunningstraject bij de gemeente?

De planning is om eerst het volledige participatieproces af te maken. Dan wordt gekeken in hoeverre de plannen aangepast gaan worden. De oplossing van de zorgpunten die worden opgehaald moeten grotendeels ook door de gemeente beslist worden. Daarna wordt de omgevingsvergunning aangevraagd.

6. Wanneer is de realisatie van het project?

De realisatie van het project kan nog even duren. Momenteel zitten we in het participatieproces. Daarna wordt het plan, waar hopelijk de meeste mensen blij mee zijn, bij de gemeente ingediend. Bij een positieve beoordeling van het plan wordt door de gemeente de vergunning afgegeven waarna de bezwaarperiode volgt.

Vragen over het project

1. De bomen aan de rechterkant blijven staan. De bomen aan de linkerkant ook?

Alle bomen op de tekening blijven staan.

2a. Zijn er verschillende type appartementen?

2b. Wat is de stippellijn op de tekening?

Ja, de woningen op de begane grond zijn groter en hebben een voor- en achterdeur.
De stippellijn op de tekeningen geeft de gang structuur aan op de bovenliggende etages.

3a. Hoeveel verdiepingen komen er?

3b. Mag dit ook gerealiseerd worden?

Aan de straatzijde worden 3 verdiepingen gerealiseerd, aan de achterkant van het pand komen 4 verdiepingen.

Volgens de stedenbouwkundige voorwaarden mogen er 2 à 3 bouwlagen aan de straatzijde gerealiseerd worden. Over de achterzijde is gecommuniceerd dat de totale hoogte ondergeschikt moet zijn aan het klooster.

4a. Vanavond is van de gemeente een vertegenwoordiger aanwezig. Wat is op dit moment de rol van de gemeente?

4b. Welke rol heeft deze vertegenwoordiger bij de gemeente?

In dit proces is de rol van de gemeente puur die van toehoorder.
De vertegenwoordiger is vergunningverlener.

5. Wordt het binnenterrein openbaar of een gesloten gebied?

Bezoekers van de bewoners kunnen gewoon naar binnen. Eventueel met een druppel, een appje, een buzzer, etc. De kelder is wel helemaal afgesloten.

6. Waar is (parkeergarage) Hoogfrankrijk?

De parkeergarage is gelegen aan de Capucijnenstraat. Dit is een garage van Q-Park en alleen beschikbaar voor abonneementhouders.

7. Wat betekent autoluw precies? Moet ik over een paar jaar mijn auto buiten de binnenstad parkeren?

Dat gaat waarschijnlijk niet gebeuren. Wat er wel gedaan wordt is dat er flink wordt geïnvesteerd in parkeren aan de rand van de stad. Stel, u heeft een auto en wilt er nog een, dan krijgt u daar hoogstwaarschijnlijk geen parkeervergunning voor. Het aantal vergunningen zal eerder terugdrongen worden. Daarnaast moet men wel altijd nog bij zijn huis kunnen komen, bijvoorbeeld met verhuizen of met zware boodschappen.

8. Voor wie wordt hier gebouwd? Wie is de doelgroep?

De doelgroep is young professionals.

9a. Het ontwerp dat is gemaakt is gebaseerd op de parameters die de gemeente heeft geformuleerd. Wanneer zijn die parameters opgesteld?

9b. Zijn de beleidsplannen inmiddels veranderd?

De parameters (randvoorwaarden) zijn in 2003 opgesteld en nog steeds de vigerende voorwaarden voor dit gebied.

10. Wie bepaalt het aantal appartementen dat er komt?

Het ontwerp van de architect is de vertaling van de vraag van de projectontwikkelaar. Deze vraag is een samenstelling van de wensen van de markt, de gemeente en de ontwikkelaar.

Opmerkingen

1a. Ik ben bang dat voordeuren aan de Apostelengang voor overlast gaan zorgen, met name door de doelgroep: Young professionals.

1b. Daarnaast denk ik niet dat er gebruik gemaakt gaat worden van de gemeenschappelijke fietsenkelder en/of binnenplaats.

2. Er ontstaat een gevaarlijke situatie zodra de nieuwe bewoners de voordeur uitlopen: ze worden overreden door fietsen, brommers en quads. Voordeuren aan de straatkant zijn te gevaarlijk, je moet de voordeuren aan het binnenterrein maken.

3. Het is duidelijk dat bewoners en bomen erg gaan lijden van deze ontwikkeling. Alle privacy is weg en de bomen raken ongeveer de gevel van het nieuw te bouwen gebouw. De bomen zullen op termijn kapotgaan. Het hele historische zicht dat je hebt is verdwenen. Wij hebben huizen met een schuifpui met een achterwand van 3.30m glas, daar zijn ze op gebouwd. Zo hebben we ze ook gekocht. Nu komt er een gebouw van drie/vier verdiepingen, dan kunnen ze bij ons naar binnenkijken. We krijgen geen zon meer in de tuin. En het gaat niet alleen maar om ons huis, maar het zal een enorme impact hebben op de hele omgeving, want de lichtinval wordt anders, de doorgang wordt anders, de veiligheid wordt anders. Voor ons is een gebouw op z'n manier onacceptabel. Op alle fronten is dit een inbreuk. Het is een onding. Jullie vragen participatie, wij hebben niks in te brengen, want we willen niet nadenken of het pand naar achter kan.

4. Ik wil het nog even over de historie van de Lindenhof hebben. Aanvankelijk zijn daar 6 begane grond villa's gepland, toen dacht ik, dat is mooi want ik zit er tegenover. En als u nu daar gaat kijken dan zijn daar 6 villa's met een tweede en derde verdieping, een soort van apenrots. Ik heb nog niemand gehoord die dat gebouw mooi vindt. Er zijn ook 5 of 6 parkeerplaatsen op de begane grond, dat is helemaal tegen het concept van de Lindenhof. Daar is dus aanmerkelijk meer gebouwd dan in de eerste bijeenkomsten aangegeven. En nu hebben we die extra verdichte bouw daar en dat lijkt nu een excuus om te zeggen: "Hè nu gaan we daar extra hoge gebouwen neerzetten". Dit is al veel dichter bebouwd dan toen gepresenteerd.

5. Het gaat ook in tegen de beleidsplannen van de gemeente, namelijk de open ruimte gebruiken, vergroenen in plaats van verstenen. Eigenlijk is er bijna geen groenvoorziening. De groenvoorzieningen die er zijn zie je nauwelijks, omdat die afgesloten zijn. Het is erg veel steen en erg weinig groen.

6. Als vastgoedondernemer koopt u natuurlijk wel gemeenschappelijk vastgoed. Ik had liever gezien dat wij uit meerder opties kunnen kiezen en dat er ook een optie met een gemeenschappelijk karakter is, maar ik hoor alleen iets over appartementen.

7. Ik ga niet over andere ideeën, wij worden geconfronteerd met een voorstel waar wij op kunnen schieten. Als er lage bebouwing zou zijn dan zou het een andere discussie zijn.

8. Het gaat niet om de doelgroep, maar het pand. Er staan bomen, het wordt hartstikke donker, het wordt een gevarezone.

9. Het is geen braakliggend terrein, het is een parkeerplaats. Daar staan auto's, dus dan is ook de vraag waar die auto's naar toe gaan. Je kan heel veel leuke maatschappelijke dingen doen met dat terrein, bijvoorbeeld een buurttuin.

10. Het vergroenen van de gemeente is vooral gericht op het vergroenen van de daken en niet per se de straat. Een paar vierkante meter groen zou beter zijn in de buurt.

11. Het terrein van het klooster is bewust afgesloten gehouden. Het binnenterrein is alleen toegankelijk voor de bewoners. Ik neem aan dat dat zo blijft, maar je zou dit gedeelte wel openbaar kunnen maken zodat de buurt daar toegang toe heeft. Dat zou wel maatschappelijk zijn.

12. Een out of the box idee: Is het gangetje überhaupt noodzakelijk? Is het geen alternatief om de straat dicht te zetten? Zodat het alleen maar toegankelijk is voor de bewoners. Of als je het hele project 180 graden draait en je zet de achterkant er tegenaan en je maakt de doorsteek van de Capucijnenstraat naar het Miséricordeplein en je maakt de tuin openbaar, mits dat er ontsluiting is van de tuinen.

Aldus, naar beste weten en kunnen weergeven,
IPV



Participatie Workshop Apostelengang - Maastricht

Samenvattend gespreksverslag: Algemeen belanghebbenden

10 oktober 2023 - Gedeeld op 20 november 2023

Samenvattend gesprekverslag: Algemeen belanghebbenden buiten de direct omwonenden

Aanwezigen

Aantal genodigden: 39

Aantal aanmeldingen: 13

Aantal aanwezigen: 15

Locatie en datum

Social Hub Maastricht, Sphinxcour 9A, 6211 XZ Maastricht

10 oktober van 19.30 uur tot 21.45 uur

Inhoud

- Introductie Participatie
- Voorstellen betrokken partijen
- Presentatie 5.1.2e, Architect
- Presentatie 5.1.2e, Parkeren
- Samenvatting / Conclusie
- Vragen over het project
- Opmerkingen

Introductie participatie

Het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling (IPV) faciliteert deze Workshop in opdracht van de projectontwikkelaar van het bovengenoemde project.

IPV is een onafhankelijke organisatie die het participatie traject faciliteert en de bevindingen vastlegt in meerdere gespreksverslagen en uiteindelijk in een participatie rapportage.

Het project aan de Apostelengang bevindt zich nog in een vroeg stadium, het is een voorlopig ontwerp. Relevante ideeën, zorgen en opmerkingen die tijdens het participatie traject worden opgehaald worden, indien mogelijk, verwerkt in het ontwerp.

De volgende zorgpunten zijn uit de afgelopen participatie bijeenkomsten meegenomen: te weinig groen in de buurt, zorgen om parkeren, invulling van de Apostelengang en de ligging van het pand.

De concrete doelstelling van deze workshop is het concretiseren van de zorgpunten van de algemeen belanghebbenden buiten de direct omwonenden.

Voorstellen betrokken partijen

Architect	5.1.2e	Architecten, vertegenwoordigd door	5.1.2e
Projectontwikkelaar	Trinket BV, vertegenwoordigd door	5.1.2e	
Parkeer consultant	Kwirkey, vertegenwoordigd door	5.1.2e	
Facilitator	IPV, vertegenwoordigd door	5.1.2e	en 5.1.2e
Gemeente	Aanwezig als toehoorder		

5.1.2e geeft een presentatie over de geschiedenis van het plan en de gemeentelijke randvoorwaarden.

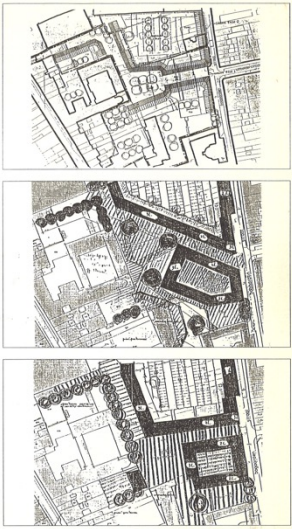
Het initiatief bestaat uit ca. 34 wooneenheden van 35 tot 50 m². De doelgroep is young professionals en er wordt voldaan aan de 60/40 sociale huur-eis.

Het initiatief is ontstaan door de grote vraag naar huisvesting voor eenpersoonshuishoudens en betaalbare woningen. De locatie bevindt zich reeds in een woongebied (Lindenkruijs) waarbij uitbreiding mogelijk is. De ontwikkeling past binnen de beleids- en beoordelingskaders van de gemeente Maastricht.

De volgende stedenbouwkundige voorwaarden zijn genoemd:

- Het nieuwe gebouw moet ondermaats zijn aan het bestaande klooster.
- Parkeren op een locatie buiten eigen voorziening.
- Als ruimtelijk concept voor de nieuwbouw wordt gekozen voor een samenstelling van gebouwen in besloten groene setting.
- Groene tuinen toevoegen.
- Bouwhoogte beperken tot maximaal twee tot drie lagen aan de randen van het terrein.
- Voordeuren aan de Apostelengang, hoofdentree op de hoek van het pand.

Historie van de plek : studies Miséricordeterrein 1982/85/87 bron: projectbureau gemeente Maastricht en H.Gulpers




Realisatie Miséricordeplein 1990



19-07-2023 Coenen Sättele Architecten

Weergave van de historie van het plan.

Voorheen was het gebied een klooster met omliggende kloostertuinen. Na de industrialisatie van het gebied begon de gemeente stedenbouwkundig na te denken over nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot wonen. Hierboven de eerste plannen voor het Miséricordeplein. Uit deze prenten komt de inspiratie voor de vorm van het project.

City-centrum, Capucijnenstraat

Stedenbouwkundige randvoorwaarden
17 december 2003

dienst stadsontwikkeling en grondzaken
gemeente maastricht

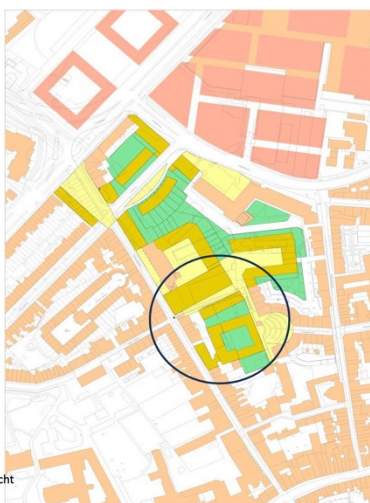
Bijlage Tender 2015

Bron Gemeente Maastricht

Stedenbouwkundige randvoorwaarden uit de tender van 2015

stedenbouwkundig model **Nutsbedrijven / Lindenkruis**

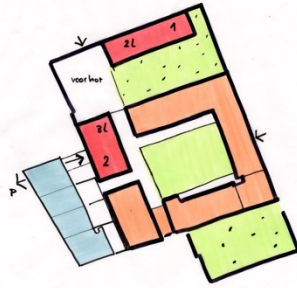
★ Leidende principes



- Als nieuw stedenbouwkundig thema is het 'stadspaleis' geïntroduceerd; grotere gebouwen met stedelijke programma's deels opgenomen in de straatwand van de radialen, deels verscholen op het binnenterrein. Het thema van de 'verborgen werelden' binnen de historische stadsstructuur wordt hiermee op een eigen wijze ingevuld. Programmatisch betreft het vooral combinaties van stedelijke wonen en werken. Ruimtelijk ontstaat een grote diversiteit aan formele en informele ruimtes en routes. Stedelijke kwaliteiten als dichtheid en nabijheid worden gecombineerd met diversiteit en menging. Voorbeelden van dergelijke complexen zijn de brandweerkazerne, waarbij de nieuwe woningen zijn georiënteerd op de binnenhof achter de kazerne, ★ het citycentrum, waarbij de bebouwing rondom een binnentuin wordt georganiseerd. Met de keuze voor dit model wordt de weg van het monumentaliseren / formaliseren van de ruimte en de bebouwing zoals gebeurd is bij de realisatie van het Miséricordeplein verlaten.
- Uit de studie blijkt dat de uitbreidingen van het Citycentrum en het Filmhuis Lumières separaat van Linden kruis/Nutsbedrijven gerealiseerd kunnen worden. De afhankelijkheid zit vooral in het oplossen van de parkeerproblematiek. ★ De omvang van het parkeren is zodanig dat dit alleen een gebouwde voorziening buiten de eigen locatie socialeas biedt. Tijdelijke oplossingen kunnen worden gevonden op respectievelijk het Nutsbedrijventerrein en het eigen terrein.

Bron Gemeente Maastricht

ruimtelijk concept

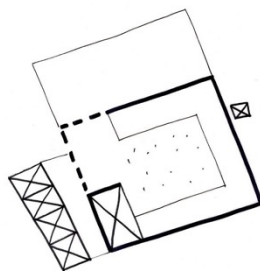


Bron Gemeente Maastricht

- Het huidige gebouwencomplex van het City-centrum heeft model gestaan bij de beschreven stedenbouwkundige benadering. Een complex van, qua maat en schaal, grote stevige gebouwen min of meer verborgen op het binnenterrein. De historische panden aan de Capucijnenstraat hebben de schaal, parcellering en architectuur van deze stadsstraat, daarachter begint een andere wereld; de wereld van het klooster / de binnenhof.
- ★ Als ruimtelijk concept voor de nieuwbouw wordt gekozen voor 'een samenstel van gebouwen in besloten groene setting'. De verscheidene gebouwen zijn herkenbare zelfstandige elementen binnen de ommuurde tuin. ★ De uitbreiding wordt gerealiseerd door nieuwe volumes toe te voegen en niet door bestaande gebouwen op te dikken of de binnenplaats te bebouwen/overdekken. Het groen speelt een belangrijke rol in de algehele verhoging van de verblijfskwaliteit binnen het gebied. De reeks van groene plekken geeft een gedifferentieerd ruimtelijk beeld met eigen kwaliteiten en programma's. De benaderingswijze van het complex verandert; de voordeur / publiekstoegang verhuist van het binnenterrein naar het Misericordeplein, waardoor deze openbare ruimte aan betekenis wint. De toegang ten behoeve van het verkeer blijft gehandhaafd aan de Capucijnenstraat.
- In programmatische zin bestaan er geen bezwaren tegen het handhaven en versterken van de functie van het Citycentrum op deze locatie. Zeker niet indien de verkeersaantrekkende activiteiten zoals de uitleen van spelattributen etc. worden uitgeplaatst.
- Illustratie 6: ruimtelijk concept

Leidende principes in projectvorming uit de stedenbouwkundige voorwaarden. Parkeerproblematiek werd al voorzien.

behoud cultureel erfgoed



Bron Gemeente Maastricht



- Diverse onderdelen van het complex Capucijnenstraat 45 zijn monumentaal en beschermd. De panden aan de Capucijnenstraat en het 'huisje in de tuin' zijn rijksmonument en de twee gotische kapel en staan op de voorlopige gemeentelijke monumentenlijst. Van de laatste twee is het vroegneogotische gebouw centraal op het terrein het belangrijkste. Bijzondere elementen zoals de kopgevel van de vroeg-gotische kapel moeten inzichtelijk / beleefbaar blijven. Bij uitbreiding en intensivering is de leesbaarheid van het complex van belang. ★ De nieuwe bebouwing dient in maat en schaal onderschikt te zijn aan het hoofdvolume. Bestaande monumentale delen dienen afleesbaar te blijven. Overkapping of bebouwing van de binnenplaats past niet in het gewenste beeld.
- Illustratie 7: waardevolle elementen

beperkte bouwhoogte



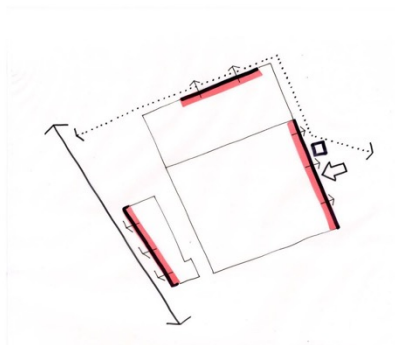
Bron Gemeente Maastricht

- Gezien de belangen van omwonenden en de leesbaarheid van het complex wordt de
★ bouwhoogte beperkt tot maximaal twee tot drie lagen aan de randen van het terrein. In het uit te werken plan is de inpassing van de volumes een belangrijk toetsingscriterium.



De nieuwe bebouwing moet ondergeschikt zijn aan het bestaande klooster, verder is gezegd dat de bouwhoogte beperkt wordt tot maximaal 3 lagen aan de straatkant.

uitstraling rondom / begeleiding van routes

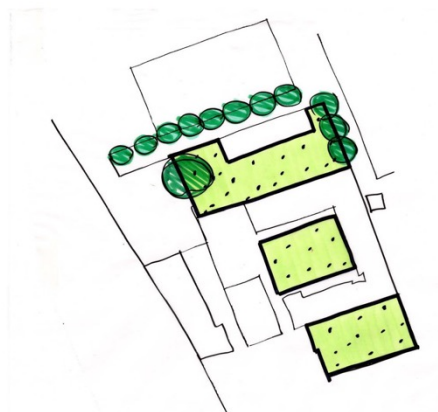


- Ter versterking van de uitstraling zou de nieuwe hoofdentree van het publieke deel van het complex aan het Misericorde terrein moeten komen. Daarmee wordt de entree naast het 'huis in de tuin' in gebruik genomen. In verband met de sociale veiligheid is toezicht op de openbare ruimte gewenst. Naast de meer formele zijden (Capucijnenstraat en Misericordeplein) waar dit reeds aanwezig is dient ook de nieuwe bebouwing langs de Apostelengang zicht te hebben op deze route.

- Illustratie 8: uitstraling rondom



kwiteit openbare ruir



Bron Gemeente Maastricht



- Het huidige parkeerterrein met de gazen hekwerken heeft een erg negatieve uitstraling op de omgeving. Om tot de gewenste woon en werk kwaliteit te komen van het totale gebied is verbetering
- ★ noodzakelijk. De voorgestelde reeks van groene tuinen en hoven versterkt de ruimtelijke diversiteit. Door het resterende terrein na nieuwbouw ook als tuin in te richten met deels opgaande beplanting wordt een nieuw element toegevoegd. Nieuwe erfafscheidingen moeten kwalitatief hoogwaardig uitgevoerd worden in de vorm van tuinmuren. De bestaande beplanting aan de Apostelengang dient gerespecteerd te worden.
- Illustratie 9: reeks groene ruimten

De uitstraling van de Apostelengang moet een uitstraling aan de straatkant krijgen, geen achterommetje. Er moeten groene tuinen worden toegevoegd.

Historie van de plek :

Vanaf 2014 wordt het bouwplan Lindenkruis gerealiseerd, opgeleverd 2021/2022



19-07-2023

Coenen Sättele Architecten



Kleinschalig fijnmazig bebouwingsschema met voorrang voor de voetganger

De eerste plannen voor het Lindenkruis, een fijnmazig bebouwingsschema met voorrang voor de voetganger.

Voorontwerp



19-07-2023

Coenen Sättele Architecten

- Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Miséricordestraat conform bloklandschema
- Ruimte voor bomen in de Miséricordestraat
- 3 laagse bebouwing aan de Apostelengang en Miséricordestraat 4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld aan straatzijde gelegen
- Ontsluiting wooneenheden hogere lagen vanuit de hoek Apostelengang/Miséricordestraat
- Geen galerijen toepassen
- Units tussen 35 en 50 m2 GBO
- Gemeenschappelijke buitenruimte
- Fietsparkeren op eigenterrein, kelder

Toelichting op het voor(lopige) ontwerp, de randvoorwaarden van de gemeente rechts in beeld weergegeven.

Voorontwerp

Ruimte voor de bomen in de Misericordestraat



- Gevelvlak terugleggen ten opzichte van rooilijn terrein aan de Misericordestraat (rode stippellijn)

19-07-2023

Coenen Sättele Architecten

- Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Miséricordestraat conform bloklandschema
- Ruimte voor bomen in de Miséricordestraat
- 3 laagse bebouwing aan de Apostelengang en Miséricordestraat 4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld aan straatzijde gelegen
- Ontsluiting wooneenheden hogere lagen vanuit de hoek Apostelengang/Miséricordestraat
- Geen galerijen toepassen
- Units tussen 35 en 50m2 GBO
- Gemeenschappelijke buitenruimte
- Fietsparkeren op eigenterrein, kelder

Omgeving :
beukenhaag



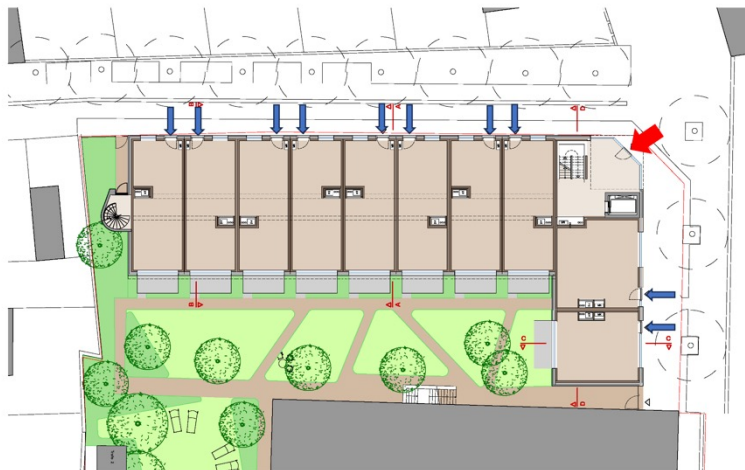
- Verbreding profiel
Apostelengang/Misericordestraat
door verwijderen beukenhaag



19-07-2023

Coenen Sättele Architecten

Voorontwerp Begane grond



- Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Misericordestraat conform bloklandschema
- Ruimte voor bomen in de Misericordestraat
- 3 laagse bebouwing aan de Apostelengang en Misericordestraat
4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld aan straatzijde gelegen. Maak de Apostelengang tot woonstraat
- Ontsluiting wooneenheden hogere lagen vanuit de hoek Apostelengang/Misericordestraat
- Geen galerijen, maar corridor toepassen
- Units tussen 35 en 50 m² GBO
- Gemeenschappelijke buitenruimte
- Fietsparkeren op eigenterrein, kelder

19-07-2023

Coenen Sättele Architecten

Voorontwerp Doorsneden

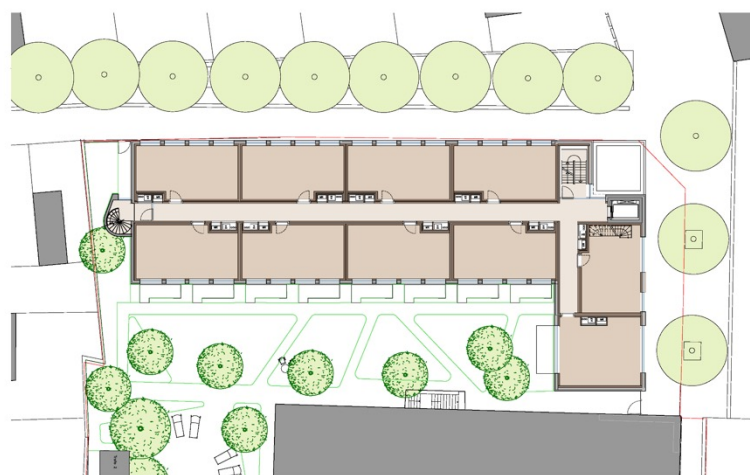


- Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Misericordestraat conform bloklandschema
- Ruimte voor bomen in de Misericordestraat
- 3 laagse bebouwing aan de Apostelengang en Misericordestraat 4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld aan straatzijde gelegen
- Ontsluiting wooneenheden hogere lagen vanuit de hoek Apostelengang/Misericordestraat
- Geen galerijen, maar corridor toepassen
- Units tussen 35 en 50m2 GBO
- Gemeenschappelijke buitenruimte
- Fietsparkeren op eigenterrein

19-07-2023

Coenen Sättele Architecten

Voorontwerp 1^e / 2^e verdieping

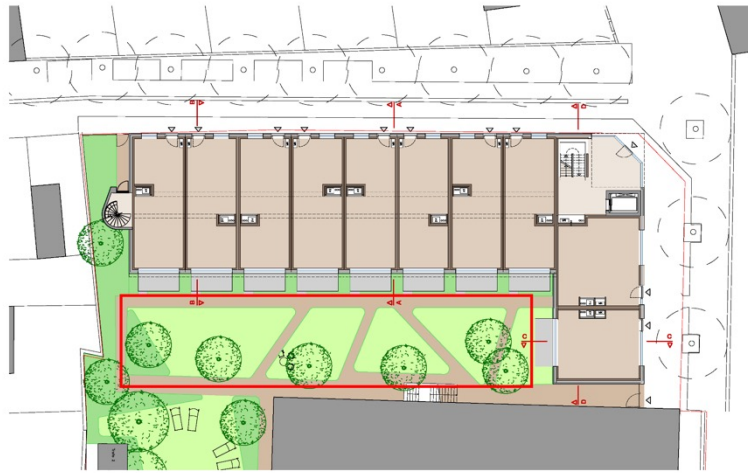


- Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Misericordestraat conform bloklandschema
- Ruimte voor bomen in de Misericordestraat
- 3 laagse bebouwing aan de Apostelengang en Misericordestraat 4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld aan straatzijde gelegen
- Ontsluiting wooneenheden hogere lagen vanuit de hoek Apostelengang/Misericordestraat
- Geen galerijen, maar corridor toepassen
- Units tussen 35 en 50m2 GBO
- Gemeenschappelijke buitenruimte
- Fietsparkeren op eigenterrein, kelder

19-07-2023

Coenen Sättele Architecten

Voorontwerp Begane grond



- Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Miséricordestraat conform bloklandschema
- Ruimte voor bomen in de Miséricordestraat
- 3 laagse bebouwing aan de Apostelengang en Miséricordestraat 4^e laag aan de zijde van het klooster
- Entrees van de woningen op maaiveld aan straatzijde gelegen
- Ontsluiting wooneenheden hogere lagen vanuit de hoek Apostelengang/Miséricordestraat
- Geen galerijen, maar corridor toepassen
- Units tussen 35 en 50m² GBO
- **Gemeenschappelijke buitenruimte**
- Fietsparkeren op eigenterrein, kelder

19-07-2023

Coenen Sättele Architecten

Presentatie 5.1.2e , parkeren

Gemeente Maastricht wil met haar beleid 'auto's weren uit de historische binnenstad', meer ruimte maken voor voetgangers, fietsen en ov.

De nieuwe bewoners krijgen geen parkeervergunning. Wel zijn er meerdere opties geregeld waar toekomstige bewoners een parkeerplek kunnen huren. Onder andere bij Q-park Frontensingel en Hoogfrankrijk en op de Maasboulevard.

Wel wordt er ruimte gemaakt voor 7 kiss-and-ride parkeerplaatsen. Deze kunnen gebruikt worden door bezoek, de pakketbezorger, mantelzorg, etc.

De locatie Apostelengang staat bij de gemeente op de POET-lijst (Parkeren Op Eigen Terrein), dat betekent dat je geen vergunning krijgt voor de openbare ruimte, je moet het zelf regelen. Dat kan ook een alternatief zijn op afstand. Dus geen vergunningen aan bewoners.

In het plan wordt genoeg ruimte gemaakt voor fietsen en scooters, ook van bezoekers.

Er zijn ook ideeën om eventueel een pakket/post kast toe te voegen.



INHOUD

- Beleid gemeente Maastricht
- Programma
- Parkeerbalans
- Tellingen omgeving
- Oplossingen

BELEID

1 Beperken autoverkeer in de historische binnenstad:

- Auto's parkeren aan de rand van de stad en in bestaande parkeergarages in de binnenstad (Structuurvisie 2030)
- Straten in binnenstad zoveel mogelijk autoluw (VB Capucijnenstraat)

2 Ruimte creëren voor fietsers en voetgangers

3 Logistiek verkeer beperken:

- Minder logistiek verkeer overdag
- Waar mogelijk toestaan logistiek verkeer in avond- en nachtelijke uren. Dit onder strikte condities (om overlast te beperken)

Parkeerbeleid van de gemeente Maastricht: **STOP**

Stappen: Voetgangers moeten goed gefaciliteerd worden.

Trappen: Het fietsen moet ook goed geregeld worden.

Ov: openbaar vervoer.

En als laatst **P**arkeren.

Gemeente Maastricht wil minder auto's in de historische binnenstad; het parkeren naar de rand van de stad verplaatsen.

TELLINGEN



- 5 parkeertellingen
Woensdagavond, koopavond, vrijdagnacht, zaterdagmiddag en -avond
- Onderzoeksgebied: 400 meter loopafstand
- Resultaten:
 - In gebied: 398 pp voor vergunningparkeren
 - Parkeerdruk: 60-70%
 - Maximaal acceptabele parkeerdruk in beleid: 80%
- Conclusie: In de omgeving is capaciteit beschikbaar, er zijn bep. Piektijden...

Kwirkey heeft 5 parkeertellingen laten uitvoeren. Tellingen geven de parkeerdruk in het gebied weer.

OPLOSSINGEN (1)

1 Beperken parkeer- en verkeersoverlast in de buurt veroorzaken

- Geen pp voor bewoners op eigen terrein, geen verkeersaantrekkende werking
- Bewoners parkeren op Frontenpark en in Hoogfrankrijk.
- Hiertoe reserveringsovereenkomst met Q-Park
- Gemeente past vooralsnog POET-lijst toe: géén vergunningen uit te geven aan bewoners
- Bezoekers parkeren op genoemde locaties of op straat (betaald parkeren, directe omgeving, beperkt bezoekersparkeren op straat)

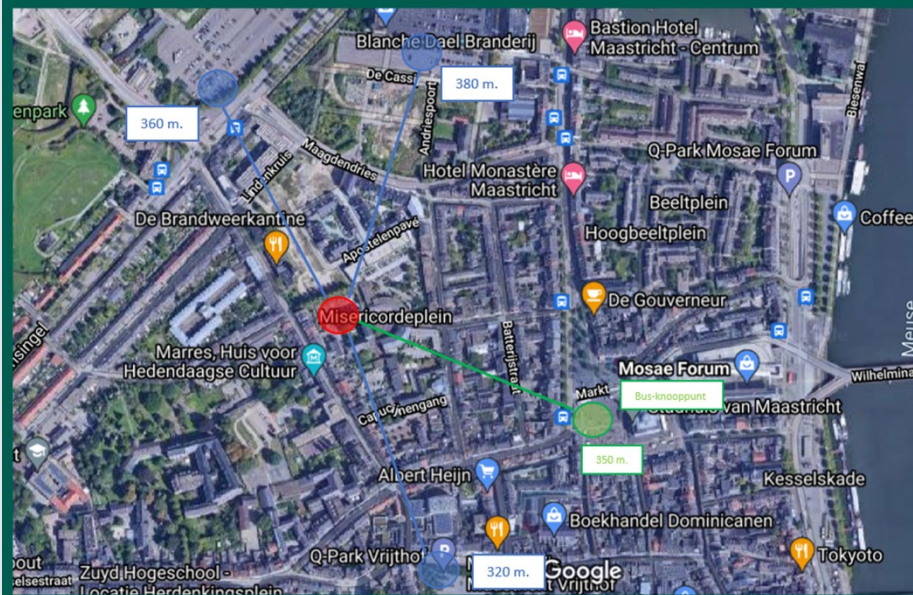
2 Voldoende fietsparkeerplaatsen binnen plangebied

3 Logistiek verkeer op eigen terrein faciliteren

- Hiervoor 7 pp beschikbaar

Het laatste punt is logistiek verkeer beperken; daar speelt een heel breed stadsprogramma. Het gaat over CO2-vrij maken, bijvoorbeeld met elektrische vervoersmiddelen of bakfietsen.

OPLOSSINGEN (2)



In de straten met rode lijnen zijn parkeertellingen uitgevoerd.

Samenvatting / Conclusie

Op 10 oktober jl. werd een participatie workshop georganiseerd door het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling. Het was een positieve avond. Deze workshop werd gehouden voor de algemeen belanghebbenden buiten de direct omwonenden van het project. De doelstelling was het concreet maken van de zorgpunten van de algemeen belanghebbenden. Naast de algemeen belanghebbenden was ook de gemeente Maastricht aanwezig.

De architect, **5.1.2e**, heeft de historie van het project gepresenteerd, samen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente. De voorwaarden zijn in 9 punten op te sommen: 1. Toevoegen wooneenheden aan de Apostelengang/Miséricordestraat conform blokrandschema. 2. Ruimte voor de bomen in de straat. 3. Een drie-laagse bebouwing aan de straatzijde. 4. Entrees van begane grondwoningen aan de straatkant. 5. Hoofdentree op de hoek van het pand plaatsen. 6. Geen galerijen toepassen. 7. Kleine wooneenheden. 8. Gemeenschappelijke buitenruimte. 9. Fietsen parkeren op eigen terrein.

5.1.2e van Kwirkey gaf een presentatie over het parkeerbeleid van de gemeente Maastricht en hoe dat beleid is vertaald naar dit project.

Gemeente Maastricht wil auto's laten parkeren aan de rand van de stad en weren uit de historische binnenstad. De straten worden zo veel mogelijk autoluw gemaakt.

De nieuwe bewoners van het project krijgen geen parkeervergunning. Wel zijn er meerdere opties geregeld waar toekomstige bewoners een parkeerplek kunnen huren. Onder andere bij Q-park Frontensingel en Hoogfrankrijk en op de Maasboulevard.

In het plan wordt genoeg ruimte gemaakt voor fietsen en scooters, ook van bezoekers.

Er kan geconcludeerd worden dat er gemiddeld draagvlak is onder de groep van algemeen belanghebbenden voor dit project. Het was een constructieve avond. Wel zijn er een aantal kritische zorgpunten naar boven gekomen. Een van die zorgpunten is het logistiek verkeer. Daarnaast zijn er zorgen over de parkeeroplossing en hoe het afval wordt verzameld en opgehaald. Met name het probleem van het afval moet nog onderzocht worden.

Ook werd geluidsoverlast genoemd, met name dat 'normaal' geluid versterkt kan worden in een dicht bebouwde buurt.

De belangen van de toekomstige bewoners en de gemeente Maastricht werden niet vertegenwoordigd op deze avond, maar moeten wel worden meegenomen.

Vanuit een aantal aanwezige algemeen belanghebbenden kwam het idee om niet alleen een groenvoorziening in de tuin, maar ook aan de voorkant van het pand aan te leggen door het pand een meter of twee naar achteren te schuiven. Dit idee viel goed bij de andere aanwezigen. "Hoe meer groen, hoe beter." was de algemene reactie.

Vragen van algemene aard

1. Waar komt het nieuwe gebouw precies te liggen?

Het nieuwe gebouw is gepland langs de Miséricordestraat en de hoek om naar de Apostelengang, waar nu een parkeerplaats ligt.

2. Hoeveel verdiepingen komen er?

2b. Mag dit ook gerealiseerd worden?

Aan de straatzijde worden 3 verdiepingen gerealiseerd, aan de achterkant van het pand komen 4 verdiepingen.

Volgens de stedenbouwkundige voorwaarden mogen er 2 à 3 bouwlagen aan de straatzijde gerealiseerd worden. Over de achterzijde is gecommuniceerd dat de totale hoogte ondergeschikt moet zijn aan het klooster.

3. Komen er balkons aan de gevel van het pand?

Nee, er komen geen balkons. Als het gaat om appartementen onder de 50 m2, dan hebben ze wettelijk geen buitenruimte nodig.

4. Waar komt de collectieve tuin?

4b. Komt hier geen overlast van?

De tuin komt aan de achterkant van het pand, op de tekeningen in groen aangegeven. Deze tuin is bedoeld om gedeeld te worden door de toekomstige huurders van de appartementen.

De verwachte overlast zal minimaal zijn; de tuin is ingesloten en waarschijnlijk zal er ook sociale controle ontstaan.

5. Waar komt de gevel te staan?

In de huidige situatie staat nu een spijlenhek en daarvoor staat een haag. De grenslijn, waar de gevel komt te staan, is waar het spijlenhek staat, de haag staat ervoor, in de openbare ruimte. En de haag varieert tussen de 80 centimeter en de meter. De Apostelengang wordt dus breder.

6. Wat betekent autoluw?

Autoluw betekent dat de locatie wel bereikbaar is, maar er zijn obstakels opgeworpen zodat mensen die er niet hoeven te zijn er niet komen.

Obstakels kunnen aanpassingen aan/op de weg zijn, maar bijvoorbeeld ook het verminderen van parkeervergunningen.

7. Krijgen de toekomstige bewoners een parkeervergunning?

Nee, dit project staat bij de gemeente op de POET-lijst (Parkeren Op Eigen Terrein), dus de bewoners krijgen geen parkeervergunning. De gemeente stimuleert zo dat er minder auto's komen. In overleg met de gemeente hebben we ervoor gekozen om geen parkeerplekken te voorzien op eigen terrein.

8. Op de huidige parkeerplaats zijn parkeerplekken verhuurd, wat gebeurt er met die auto's?

Deze parkeerplaatsen zijn commercieel verhuurd in abonnementsvorm. Deze vorm van commerciële verhuur van parkeerplaatsen is niet beschermd zoals een woning huren.

De huurders worden vroegtijdig geïnformeerd dat er gebouwd gaat worden en dat het parkeerabonnement afloopt.

9. Waar is (parkeergarage) Hoogfrankrijk?

De parkeergarage is gelegen aan de Capucijnenstraat. Dit is een garage van Q-Park en alleen beschikbaar voor abonneenthouders.

Opmerkingen

1. Een paar weken geleden hebben wij te maken gehad met flinke wateroverlast in Maastricht. In 23 jaar heb ik nog nooit het water tot mijn voordeur gehad in de Capucijnenstraat, tot 3 weken geleden. Dat heeft te maken met de overbelasting van het rioolstelsel. Als je overal stenen en daken construeert en weinig groen is dat wel een gevolg. Het heeft natuurlijk verschrikkelijk hard geregend. Het riool is een aandachtspunt.

2. Ik woon in de Capucijnengang en heb erg veel overlast van het geluid van de Bogaardenstraat. Geluid gaat naar boven; als je beneden rustig iets vertelt, is dat boven te verstaan. Wat wordt er gedaan om te zorgen dat er geen geluidsoverlast is? Kan er bijvoorbeeld met beplanting iets worden gedaan om de overlast te beperken? Dat vind ik een aandachtspunt in de binnenstad.

3. Het is nog altijd de bedoeling dat de bouwer iets toevoegt aan Maastricht. Je kunt een doel hebben dat het om de portemonnee gaat: zo veel mogelijk appartementen bouwen en dan vertrekken. Ik vind dat de bouwer een verantwoordelijkheid heeft hier in Maastricht.

Jullie zetten een heel groot gebouw neer in een gebied dat al gerealiseerd is. Waarom niet een elegant gebouwtje dat iets lager is? En ook iets dat toevoegt aan de stad; ik kan de bezwaren van de burens best begrijpen. Hier gaat het alleen om het geld en niet om 'toevoegen' aan Maastricht.

4. Een ander punt is het afval. De hoofdentree komt hier op de hoek, maar daar kan de gemeentelijke ophaaldienst niet komen. We hebben al veel overlast van afval in de wijk. Hier moet iets op verzonnen worden.

5. Op de kruising van de Miséricordestraat en de Apostelengang is een plein, waar je wel 10 auto's kwijt kan. Zondag zag ik daar een auto rijden met een busje erachteraan; iedereen rijdt er gewoon door. We hebben dus heel veel 'agressieve' rijders in de stad.

Vroeger stonden er grote betonnen legoblokken zodat er niemand langs kon komen, kunnen die niet teruggeplaatst worden?

6. U erkent dat er een aantal pijnpunten zijn, maar ik heb het gevoel dat het ontwerp er al is en dat er een paar pleisters op komen.

7. Ik vind, als je ziet wat er gebouwd wordt, dat het om geld gaat en niet om iets moois toe te voegen in Maastricht. Er wordt alleen nog maar gegaan voor het maximale. Maar voeg je iets toe aan Maastricht? Is dat belang benoemd? Nee.

8a. Is het nog een optie om het pand iets naar achteren te schuiven en een groenstrook aan de voorkant te plaatsen? Het staat nu maximaal op het perceel, maar dat hoeft niet per se. Dan hebben we tenminste nog een beetje groen aan de voorzijde. Ik zou al blij zijn met een beetje.

8b. Ik sluit graag aan bij het dit voorstel: het pand naar achteren leggen en groen toevoegen.

9. Ik hoop dat bij deze nieuwbouw verkeersspecialisten betrokken worden die voor de nieuwe problemen enigszins een goede oplossing weten te vinden.

Aldus, naar beste weten en kunnen weergegeven,

IPV



Participatie Workshop Apostelengang - Maastricht

Samenvattend gespreksverslag: Talent

Maandag 6 november 2023 - 14.30

Samenvattend gespreksverslag: Talent

Aanwezigen

- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e

Samenvatting en conclusie

Op 6 november vindt een participatie bijeenkomst plaats voor Talent met betrekking tot het project aan de Apostelengang. Talent is een zorginstelling die oplossingsgerichte begeleiding binnen Jeugdzorg, WMO en WLZ faciliteert. Daarnaast is Talent de huurder van het klooster en de kapellen op het perceel en wordt dus als direct omwonende gezien.

De reden van deze bijeenkomst is om het bestuur van Talent mee te laten participeren in de ontwikkeling aan de Apostelengang en zo de zorgpunten, belangen en ideeën over het project te concretiseren.

Het project wordt nogmaals toegelicht; de deelnemers aan deze bijeenkomst zijn ook 19 juli jl. op de eerste participatie avond geweest. Het project bestaat uit ca. 34 wooneenheden van 35 tot 50 m2. De doelgroep is young professionals en er wordt voldaan aan de 60/40 sociale huur-eis.

Het initiatief is ontstaan door de grote vraag naar huisvesting voor eenpersoonshuishoudens en betaalbare woningen. De ontwikkeling past binnen de beleids- en beoordelingskaders van de gemeente Maastricht.

Er kan geconcludeerd worden dat het bestuur van Talent positief tegenover de ontwikkeling staat. Wel geeft Talent aan dat ze graag willen dat het nieuwe pand zo ver mogelijk van het klooster komt te staan in verband met privacy en lichtinval voor de huurders van Talent, ofwel de Talenten.

Dit is een doelgroep die zelfstandig woont, maar wel begeleiding heeft. Hiervoor is balans nodig van zelfstandigheid aan de ene kant en bescherming aan de andere kant. Daarnaast zien ze graag dat de percelen gescheiden worden, dit voor de privacy van en respect voor de verschillende doelgroepen van Talent.

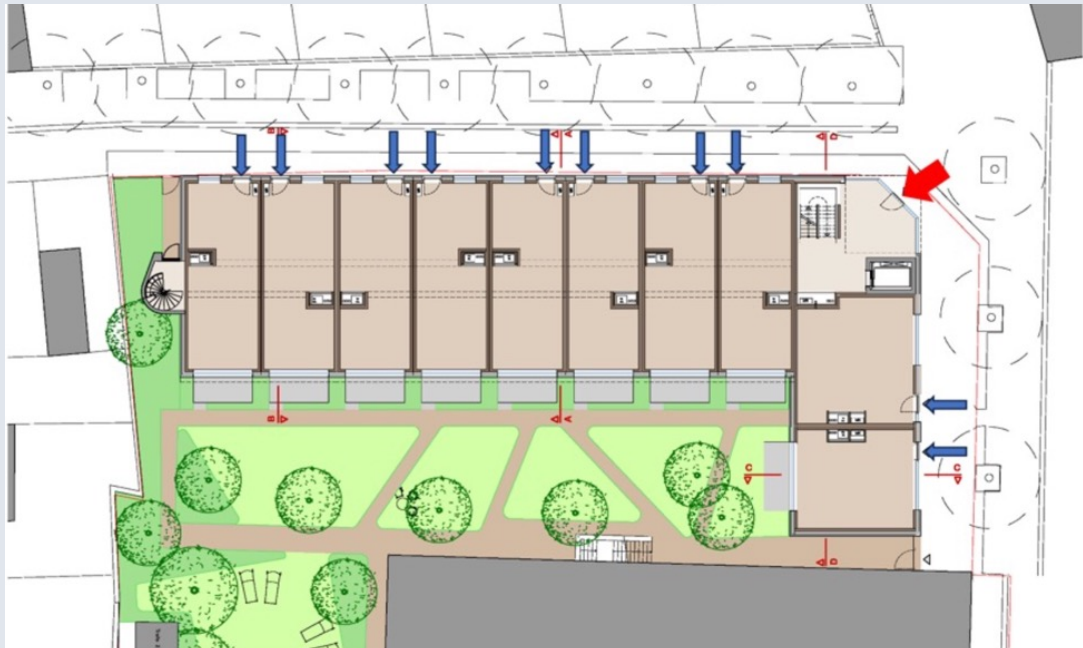
Een (klein) punt van zorg is een toegangsdeur aan de zijkant van het klooster die uitkomt op de tuin van de nieuwe ontwikkeling. Tot slot wordt het idee geopperd om de nieuwe woningen te gebruiken als doorstroommogelijkheid voor Talenten die klaar zijn voor de volgende stap in zelfstandig wonen.

De ontwikkelaar legt uit dat het nu voorziene noodtrappenhuis aan de westzijde waarschijnlijk veranderd wordt in een toegankelijk trappenhuis. Ter hoogte van dit trappenhuis zal waarschijnlijk ook een entree naar de binnentuin worden voorzien zodat fietsen gemakkelijk gestald kunnen worden op eigen terrein en niet op straat. Zo ontstaan er twee separate ingangen. Verder worden de zorgpunten van andere belanghebbenden besproken, met name over de invulling van de Apostelengang en het afval in de buurt. Talent onderschrijft dit probleem en heeft dit reeds zelf intern opgelost d.m.v. het gebruik van afvalcontainers.

In overleg met Talent is er bewust voor gekozen om niet direct de huurders te benaderen, maar dit intern via het bestuur te doen. Dit is de meest maatschappelijk verantwoorde manier om met een beschermde doelgroep om te gaan.

De huurders van Talent worden serieus meegenomen op participatie niveau 1: informeren. Talent geeft aan dat, zodra het concreet is en het plan doorgaat, deze doelgroep wordt geïnformeerd.





Opmerkingen van het bestuur van Talent:

- 1 De nieuwbouw is acceptabel indien, vanwege privacy en lichtinval, deze zo ver mogelijk van de achterwand van het klooster komt.
- 2 “Wij willen het samen doen, maar toch ieder op zich apart.” Bijvoorbeeld de toegangspoort aan het Miséricordeplein, we zouden liever niet hebben dat die gebruikt gaat worden als doorloop of bypass door de bewoners van het nieuwe project.
“Er wonen toch een hoop mensen bij elkaar, een soort van bescherming zit ook in het feit dat mensen hun zelfstandige woningen hebben en als groep gezien worden.”
- 3 Talent ziet graag dat de percelen worden gesplitst; iedereen moet niet zomaar naar binnen kunnen wandelen.
- 4 Een (klein) punt van zorg is de deur aan de zijkant van het klooster; die komt nu uit in de tuin van het nieuwe project.
- 5 Het grootste punt van zorg is dat Talent geen traffic op het terrein wil van de bewoners van het nieuwe project. Dat laden en lossen via de toegangspoort moet, daar is begrip voor.
- 6 Voor Talent is het heel belangrijk dat de Talenten zo zelfstandig mogelijk wonen. Dit gebeurt door balans te zoeken tussen zo zelfstandig mogelijk laten wonen en toch beschermd.
- 7 Een voordeel van het project zou kunnen zijn, doorstroom. De woningen kunnen eventueel gebruikt worden voor Talenten die klaar zijn voor de volgende stap in zelfstandig wonen, maar zo toch nog een link naar een beschermde omgeving hebben. Dat zou inhoudelijk een voordeel kunnen zijn.
- 8 Talent is zeker voorstander van kleine betaalbare woningen in de binnenstad en vooral van sociale huisvesting.
- 9 Het inlichten van de Talenten zal door Talent of via een externe partij plaatsvinden. Hier moet op een voorzichtige manier mee om worden gegaan. Dit zal pas gebeuren als de plannen definitief zijn en er een duidelijke planning is. Om de Talenten niet onnodig onrustig te maken is timing van belang.
- 10 Ter informatie: Ca. 80% van de Talenten is na vier jaar doorgestroomd naar een andere woning.

Aldus, naar beste weten en kunnen weergeven,

IPV

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	10, 12, 15, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 31, 32, 50, 54, 55, 56, 64, 68, 76, 77, 78, 86, 90, 97
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	10, 46