



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van MAASTRICHT van NU  
de heer J.G.M. Smeets

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Schriftelijke vragen inzake plannen bouw  
studio's/appartementen naast  
nachthorecazaken Markt

BEHANDELD DOOR  
FHP (Frank) Konings

E-MAILADRES  
Frank.Konings@maastricht.nl

DATUM  
15 november 2024  
Verz. 15 november 2024

TELEFOONNUMMER  
043 350 4464

FAXNUMMER

BIJLAGEN

--

ONZE REFERENTIE  
2024.02906

UW REFERENTIE

---

Geachte de heer J.G.M. Smeets,

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

### Vraag 1:

Hoe gaat het college om met de mogelijke conflicten tussen de bestaande nachthoreca op de markt, die zeven dagen per week tot 's morgens vroeg open is, en de geplande woonfunctie van de nieuwe appartementen?

a. Wordt er rekening gehouden met de bezorgdheid van de ondernemers, zoals de eigenaar van de Roto, die vrezen voor hun toekomst vanwege de directe nabijheid van de geplande woningen?

### Antwoord 1:

*De geplande woningen aan de marktzijde zijn, conform het door uw gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Centrum (nu: omgevingsplan Maastricht) rechtstreeks toegestaan. Dat betekent dat er geen nadere afwegingen gemaakt kunnen worden omtrent de mogelijkheid van woningen naast Roto. Daarnaast gelden er voor Roto regels die zoveel mogelijk overlast zouden moeten voorkomen. Op het moment dat er in de toekomst toch overlast zou ontstaan beschikt de gemeente over handhavingsinstrumenten.*

### Vraag 2:

Welke concrete maatregelen overweegt het college om zowel de leefbaarheid van de toekomstige bewoners als de bedrijfsvoering van de nachthorecazaken te waarborgen?

### Antwoord 2:

*Zie antwoord 1. Het is aan de beide partijen om, liefst in goed onderling overleg, maatregelen te treffen die zowel de leefbaarheid van de bewoners als de bedrijfsvoering van de nachthoreca optimaliseren.*

### Vraag 3:

In hoeverre wordt rekening gehouden met de specifieke omstandigheden, zoals de locatie van de ingang van de nieuwe appartementen op slechts 20 centimeter van de voordeur van de Roto?

### Antwoord 3:

*Zie antwoord 1.*



DATUM  
15 november 2024

**Vraag 4:**

Kan het college toelichten of er specifieke voorwaarden verbonden zullen worden aan de vergunningverlening voor de bouw van de studio's en appartementen, om de continuïteit van de nachthoreca te beschermen?

a. Hoe wordt voorkomen dat de nieuwe bewoners overlast ervaren van de nachthoreca, hetgeen zou kunnen leiden tot klachten en beperkingen voor de horecazaken?

**Antwoord 4:**

*De huidige bestemming voor Markt 26/30 is ingevolge het bestemmingsplan Centrum: "Centrum". Het plan bevat in artikel 4.3 een zogenoemde "nadere eisen" regeling in verband met "het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken". Op grond van jurisprudentie is de bevoegdheid om nadere eisen te stellen beperkt tot eisen die aansluiten bij in het bestemmingsplan zelf reeds gestelde regels aangaande het betreffende onderwerp of onderdeel. De bestemming Centrum bevat evenwel zelf geen primaire akoestische eisen. Daarmee is het juridisch niet mogelijk aanvullende eisen op dit onderwerp te stellen.*

*Het plan dient te worden getoetst aan het bouwbesluit, bestaande bouw- / monumenten niveau. Verdergaande eisen (bv. aan het niveau 'nieuwbouw' kunnen niet worden afgedwongen.*

*We gaan ervan uit dat de initiatiefnemer van de appartementen in zijn bouwaanvraag qua indeling van de appartementen zoveel als mogelijk rekening zal proberen te houden met de aanwezigheid van geluidsbronnen in de omgeving, waaronder de nachthoreca.*

**Vraag 5:**

Hoe wordt de stem van de huidige ondernemers op de markt, zoals de eigenaar van de Roto en andere eigenaren van de nachthorecazaken, meegenomen in het besluitvormingsproces omtrent de bouwplannen?

a. Is er sprake geweest van overleg met deze ondernemers, en zo ja, wat waren de specifieke uitkomsten van deze gesprekken?  
b. Welke rol heeft de gemeente gespeeld in deze communicatie?

**Antwoord 5:**

*a. Met beide partijen is gesproken en is ook het verzoek gedaan om met elkaar in gesprek te gaan inzake het nu voorliggende verzoek. Het is aan de beide ondernemers om daar verder vervolg aan te geven.  
b. Vanuit de gemeente is verzocht om de onderling het gesprek aan te gaan.*

**Vraag 6:**

Hoe past het creëren van woonruimte direct naast nachthoreca binnen de langetermijnvisie van de gemeente voor de ontwikkeling van de markt?

a. Welke rol ziet het college voor de nachthoreca, zoals de zaken die nu al 15 jaar op deze locatie geconcentreerd zijn, om overlast te beperken in het toekomstige stadsbeeld van Maastricht?

**Antwoord 6:**

*Binnen het in de maak zijnde nieuwe horecabeleid, dat in de loop van 2025 opnieuw aan de raad zal worden voorgelegd, is de Markt wederom/nog steeds aangewezen als horecaconcentratiegebied. Dat wil zeggen dat op de Markt in beginsel nachthoreca mogelijk is. Op basis van het bestemmingsplan Centrum (onderdeel van het Omgevingsplan Maastricht) zijn echter ook andere functies mogelijk. Het is in de compacte binnenstad van Maastricht altijd zoeken naar de juiste balans tussen deze verschillende functies.*



DATUM  
15 november 2024

**Vraag 7:**

Heeft het college vergelijkbare situaties in andere gemeenten onderzocht, waar wonen en nachthoreca dicht bij elkaar zijn gesitueerd?

- a. Welke lessen zijn daaruit getrokken, en hoe worden deze toegepast op de situatie in Maastricht?
- b. Is er specifiek gekeken naar de impact van dergelijke situaties op zowel de horeca als de woonfunctie?

**Antwoord 7:**

*Nee. De context is in elke situatie anders, waardoor een goede vergelijking niet valt te maken.*

**Vraag 8:**

Hoe schat het college de risico's in op toekomstige klachten en mogelijke juridische procedures van bewoners tegen de nachthorecazaken, zoals nu al gevreesd wordt door de horeca-eigenaren?

- a. Welke voorbereidingen worden getroffen om eventuele geschillen te voorkomen of op te lossen, gezien eerdere problemen zoals bij Hotel Le Theatre op het Vrijthof?

**Antwoord 8:**

*Er is altijd een risico op klachten c.q. juridische procedures. Op het moment dat deze zich aandoen is het aan de gemeente om te beoordelen of deze al dan niet gegrond zijn.*

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

Hubert Mackus  
Wethouder Economie, Sport, Jeugdzorg, Water, Natuur en Landschap

Schriftelijke vragen