

22
—

Naam: 5.1.2e

Adres: 5.1.2e 5.1.2e

Datum: 27/06/2023

Betreft:

Dossiernummer: 22-1372WB, Zienswijze ontwerp-verklaring van geen bedenkingen Dr. Bakstraat 82

Geachte gemeenteraad van Maastricht,

Refererend aan ons schrijven aan het College van Burgemeester en Wethouders

Dossiernummer: 22-1372WB zijnde de zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Dr. Bakstraat 82, het volgende:

Bij dezen tekenen wij bezwaar aan tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen m.b.t. de voorgenomen bouwplannen voor nieuwbouw van 65 appartementen aan de Dokter Bakstraat 82.

d.d.

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Naam: 5.1.2e

Adres: 5.1.2e 5.1.2e

Datum: 27/06/2023

Betreft: Dossiernummer: 22-1372WB, Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Dr. Bakstraat 82

Geacht College,

Bij dezen tekenen wij bezwaar aan tegen de voorgenomen bouwplannen voor nieuwbouw van 65 appartementen aan de Dokter Bakstraat 82.

Zoals vermeld wonen wij aan de 5.1.2e (een van de panden met status Gemeentelijk Monument).

Ons bezwaar heeft bovenal te maken met de vermindering van onze kwaliteit van wonen als gevolg van de uitvoering van deze plannen en de machteloosheid die we als bewoners voelen in de besluitvorming omtrent dit initiatief.

Ondanks het feit dat wij begrijpen dat er grote woningnood bestaat en dat er ook sociale woningbouw gepleegd moet worden, en de gemeente Maastricht hier een behoorlijke opgave in te realiseren heeft, vinden wij dat met het voorgenomen plan aan een aantal zaken t.a.v. de woon- en leefomgeving/beleving van ons als huidige bewoners aan met name de Dokter Bakstraat voorbij wordt gegaan.

Uit stedenbouwkundig oogpunt kan je het voorgestelde plan met recht een 'affront' noemen ten aanzien van de omgeving. De impact in hoogte en nadrukkelijke aanwezigheid van het gebouw vanwege de inpassing in een erg krappe ruimte is dermate groot dat het de woonbeleving/woonkwaliteit van alle direct omwonenden beïnvloedt op een negatieve manier.

Ons inziens zet je zo'n kolos van een gebouw nooit zo kort op de bestaande infrastructuur en de bebouwing aan de Dokter Bakstraat. Daar hoort op zijn minst een ruim grasveld ter diepte van minstens de helft van de hoogte van het gebouw aan te liggen. Het verbaast ons dan ook hogelijk dat de Welstand aan dit plan met deze impact zijn goedkeuring heeft gegeven. Vrijwel nergens in Maastricht of elders kom je situaties tegen waarbij nieuwbouw zo kort op de bestaande bebouwing plaatsvindt. Zeker niet als het zulke hoogtes betreft.

Alternatieven voor dit plan kunnen zijn:

minimaal een verdieping lagere bouw of een alternatieve invulling van de ruimte, meer afstand tot de bestaande bebouwing aan de overzijde van de weg.

Alternatieve locaties:

- terrein achter het woonwagenkampje aan de Beeldsnijdersdreef/Klokbekerstraat
- het terrein tussen Belfort en de Klokbekerstraat aan de overzijde van het tankstation,
- de garage van der Cruijs aan de Via Regia
- of de voormalige garage Smeets aan de Griend.

Zoals wij het zien geeft het plan de volgende concrete effecten:

- A het nadelig beïnvloeden van ons (uit)zicht, zowel vanuit de straat als vanuit onze woning;
- B de abrupte, voortijdige lichtafname in de avonduren;

C de tunnelwerking die ontstaat door het parallel aan elkaar plaatsen van de bestaande bebouwing met het voorgenomen gebouw.

D de toenemende verkeersdruk;

E de toenemende parkeerdruk;

F de onveiligheid die ontstaat door het bijeenkomen van de verschillende verkeersstromen rondom het gebouw aan de Dokter Bakstraat en de Eenhoornsingel;

H en als laatste de invloed die sociale woningbouw heeft op de waarde van onze woningen.

Ad A: De horizon vanuit onze woning gezien wordt weggenomen (en hiermee een gevoel van vrijheid). Compensatie van deze effecten door toepassing lagere bouwhoogte, of bereiken van grotere fysieke afstand tot bestaande bouw (d.m.v. respecteren van het oorspronkelijke bouwvlak).

Ad B: Avondlicht valt niet meer waar te nemen. Compensatie van dit effect door toepassing lagere bouwhoogte.

Ad C: Tunnelwerking. Dit heeft als gevolg een forse toename van het waar te nemen geluid (richting onze gevels en eroverheen naar onze tuinen). Alternatief hiervoor zou een andersoortig, minder volumineus gebouw kunnen zijn. Andersoortig zou ook kunnen betekenen dat door te spelen met de geveldieptes ten aanzien van geluid meer spreiding zou ontstaan.

Ad D: Verkeersdruk. De verkeersbewegingen van klanten van de garage is al jaren zeer minimaal geweest. Dit is de reden waarom de garage is verkocht. Het verkeer ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten staat in geen verhouding tot die ten gevolge van de realisatie van 65 wooneenheden, met bezoekersverkeer enzomeer.

Daarnaast: Het feit dat aan de Dokter van Kleefstraat geen verkeerslichten meer zijn, heeft sowieso al een aanzuigende werking laten zien op al het verkeer van Maastricht West dat richting Noorderbrug gaat. Voorgaande is reden om over te gaan tot geluidsreducerende maatregelen aan bestaande bouw.

Ad E: Parkeerdruk: Werknemers van de Brusselse Poort en passanten moeten elders een (betaalde) parkeerplek gaan vinden; Ook het feit dat er slechts 50% van de wooneenheden een parkeervoorziening geboden krijgt, levert voor de directe omgeving parkeerdruk op. Onze huidige parkeervergunning wordt hierdoor snel minder goed bruikbaar; sterker nog, helemaal niet meer bruikbaar.

Ad F: De huidige verkeerssituatie met stromen van fietsende scholieren, docenten, winkelend publiek, verkeer ten gevolge van het aan de voordeur afzetten met de auto door ouders van scholieren en het docentencorps, de toegang en uitgang van de bewoners van de gebouwen aan de Eenhoornsingel, de ontsluiting van het verkeer van de Brusselsepoort, het op en afrijdend verkeer van nagenoeg heel Maastricht West plus de bevoorrading van de Jumbo en detailhandel, de verkeerstromen van de appartementen en hun bezoek in kwestie, de ontsluiting van een groot deel van het verkeer in de wijk achter de Dokter Bakstraat... deze cumulatie van bewegingen levert voor dit kleine kruispunt nu al levensgevaarlijke situaties op. Dit zal zonder twijfel nog alleen maar toenemen.

Ad G: De toenemende drukte en de aanwezigheid van sociale woningbouw in onze directe leefomgeving, de beklemmende werking die van het tunneleffect uitgaat, heeft voor de waarde van onze woningen negatieve gevolgen en levert daarom planschade op.

Verder willen wij ons gevoel communiceren t.a.v. de aanpak van dit initiatief door zowel Wonen Limburg als de dat van de gemeente in dezen.

Participatie.

Als je participeren vanuit de nieuwe Omgevingswet als serieus middel wil inzetten, moet je dit niet verwarren met informeren. Participeren betekent volgens ons en voor de omgeving ook meedenken en waar het kan zelfs meebeslissen. In dit traject is een informatieavond en een brief hetgeen als participatie wordt ingezet en nu door de gemeente daadwerkelijk als participatie wordt onderschreven. Het feit dat nergens precies omschreven en voorgeschreven is wat participatie is, hoe het dient te worden ingezet, biedt de initiatiefnemer te veel ruimte om tijdens infoavond van september de meervoudig benoemde hoogte van het gebouw als doorn in het oog en oorzaak van meervoudige kwaliteitsbeperkende effecten, te weerspreken. Dit door simpelweg te stellen dat het plan anders financieel niet haalbaar zou zijn. Dat de gemeente hierin meegaat en tijdens deze infoavond als grote afwezige niet heeft kunnen meemaken wat de sentimenten en argumenten van de omwonenden in deze kwestie waren. Dit is voor het verdere verloop en de beeldvorming een gemiste kans.

Bovendien is de (schriftelijke) communicatie met de initiatiefnemer Wonen Limburg ronduit slecht verlopen. Meerdere keren moesten wij aansturen op het verkrijgen van informatie rondom de procedure. Informatie die elders in de wijk wel verspreid was en wij als direct betrokkenen pas na de besluitronde toegestuurd kregen.

Onvolledig spectrum geluidsberekeningen.

Het feit dat in de doorrekeningen en toets de hogere grenswaarde geluid voor de bestaande bouw niet is meegenomen, verbaast ons hogelijk. Het lijkt wederom of de bestaande omgeving er niet toe doet. (Ook op de visualisaties/artist impressions van het plan is het de groene weide waarop gebouwd wordt; dit is hiermee misleidende visuele communicatie).

Gewin versus woonkwaliteit.

Dat de nieuwe bewoners van de appartementen ten gevolge van financiële beperkingen t.a.v. de bouw, woningen moeten betrekken die de hogere geluidsnorm niet gecompenseerd krijgen middels bouwtechnische aanpassingen verdient op zijn zachts gezegd geen applaus. Het technisch niet haalbaar achten is in deze tijd lastig te verkopen. Alles blijkt ingegeven vanuit het financiële plaatje van de initiatiefnemer. Het gevoel dat het gebouw er op deze plek, in die omvang, tegen die condities MOET komen, wordt zo wel evident.

Als laatste:

U heeft met de bewoners van de Dokter Bakstraat redelijke mensen aan boord, die begrijpen dat momenteel woningbouw en ook sociale woningbouw dient plaats te vinden om aan de toenemende vraag te voldoen. Ook als dat in hun "backyard" plaatsvindt. Maar het dunkt ons dat vanuit de historie deze straat/omgeving al een enorme ontwikkeling qua verkeersdruk (Annadalcomplex, Hazendans) en commerciële activiteiten (Brusselse Poort, verbouwingen etc.) in voorbije jaren te verwerken heeft gekregen.

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Naam: 5.1.2e

Adres: 5.1.2e 5.1.2e

Datum: 27/06/2023

Betreft:

Dossiernummer: 22-1372WB, Zienswijze ontwerpbesluit hogere waarde(n) Wet geluidshinder Dr. Bakstraat 82

Geacht College,

Bij dezen tekenen wij bezwaar aan tegen de verhoging van de grenswaarde voor geluid binnen de voorgenomen bouwplannen voor nieuwbouw van 65 appartementen aan de Dokter Bakstraat 82.

Zoals vermeld wonen wij aan de 5.1.2e (een van de panden met status Gemeentelijk Monument).

Gewin versus woonkwaliteit.

Dat de nieuwe bewoners van de sociale woningbouw ten gevolge van financiële randvoorwaarden vanuit de initiatiefnemer woningen moeten betrekken die de hogere geluidsnorm niet gecompenseerd krijgen middels bouwtechnische aanpassingen is onverteerbaar. Het technisch niet haalbaar achten is in deze tijd lastig te verkopen. Alles blijkt ingegeven vanuit het financiële plaatje van de initiatiefnemer. Het gevoel dat het gebouw er op deze plek, in die omvang, tegen die condities MOET komen, wordt zo wel evident.

Onvolledig spectrum geluidsberekeningen.

Het feit dat in de doorrekeningen en toets de hogere grenswaarde geluid voor de bestaande bouw niet is meegenomen, verbaast ons hogelijk. Het lijkt wederom of de bestaande omgeving er niet toe doet.

d.d.

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Van: Post Gemeente Maastricht
Verzonden: woensdag 28 juni 2023 08:35
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: vraag inzake zienswijze
Bijlagen: Dossiernummer22-1372WB, ontwerp-verklaring van geen bedenkingen Dokter Bakstraat 82; Dossiernummer22-1372WB, zienswijze ontwerpbesluit hogere waarde(n) Wet geluidshinder Dokter Bakstraat 82; Dossiernummer22-1372WB, zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Dokter Bakstraat 82

Hallo 5.1.2e 5.1.2e,

Deze zienswijzen zijn binnengekomen.
Horen deze alle drie bij zaak 299807. Ontwerp-besluit Hoge Waarde Wet geluidshinder Dr. Bakstraat 82.
Deze staat op naam van 5.1.2e.

Zo ja, wil je dat ik deze dan toevoeg aan de zaak?

Dient betreffende een ontvangstbevestiging te krijgen?

Ik hoor het graag.

Groet,

5.1.2e 5.1.2e

"DISCLAIMER gemeente Maastricht"

"De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de persoon of personen aan wie dit bericht is verzonden. Het bericht kan mogelijk vertrouwelijke informatie bevatten. Mocht dit bericht bij vergissing aan u zijn toegezonden, stuurt u het bericht dan s.v.p. retour afzender en verwijdert u het bericht uit uw bestanden. Het is, zonder onze toestemming, niet toegestaan de u toegezonden informatie te publiceren, te bewerken of verder te verspreiden. In het bericht mogelijk naar voren gebrachte informatie en ideeën zijn in de eerste plaats des schrijvers en vormen niet zonder meer de mening van de gemeente Maastricht."

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 2 4 5 6