

2023.03260 (Raad)
R3
—

Aan: Het College van burgemeester en wethouders

Via mail: post@maastricht.nl

Datum: 12 juli 2023

Onderwerp: Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Dr. Bakstraat 82, Maastricht.

Dossiernummer: 22-1372WB

Geacht College van burgemeester en wethouders,

Allereerst wil ik dat Zienswijze één op één overgenomen wordt. En dat het meegenomen wordt in het voortel naar de gemeenteraad.

Ik wil het graag separaat beantwoord hebben. Als dit niet gebeurt zal ik een dagmail naar alle gemeenteraadsleden moeten sturen.

Algemeen.

Tegen het voornemen en nu de verklaring van geen bedenkingen over het realiseren van een appartementencomplex van 65 woningen en parkeergarage de Dokter Bakstraat 82 (voormalige USA-garage) wil ik bezwaar maken. Op basis van de voorliggende informatie van Wonen Limburg hebben wij dan ook niet het idee dat belangen van omwonenden zorgvuldig worden meegewogen en is er derhalve geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De enorme hoogte van het gebouw, de toenemende licht vervuiling, toenemende geluidsoverlast, toenemende verkeersonveiligheid, toenemende parkeerproblemen, het ontnemen van daglicht, zonlicht, privacy en uitzicht zijn voor de buurtbewoners onacceptabel. Ook het stikstof probleem neemt toe. Niet alleen tijdens de bouw, maar zeker ook als het complex er staat.

De huidige bestemming 'bedrijf' staat een maximale bouw- en goothoogte toe van 5 meter. Dit initiatief wordt buitenproportioneel veel hoger, waardoor de straat en het appartementencomplex aan de Eenhoornsingel als het ware volledig wordt ingeklemd.

Lichtvervuiling.

Alle appartementen hebben een voordeur aan de galerij (5 en 6 keer) met allemaal licht punten. Dan nog 5 en 6 keer aantal balkons met lichtpunten.

Dit geeft aan beide kanten (Dokter Bakstraat en de Eenhoornsingel) licht vervuiling.

Verkeersveiligheid als gevolg van het initiatief

Ik maak me grote zorgen over de verkeersveiligheid rondom de nieuwbouw. De Eenhoornsingel is grotendeels een éénrichtingsweg maar op één weggedeelte worden nu meerdere verkeersbewegingen en potentiële verkeersonveilige situaties samengebracht. De in- en uitgang van het Bonnefanten college ligt op het eerste stuk. Twee richting verkeer en met de nieuwe situatie vier in- en uitritten: Uitrit Bonnefanten college, Uitrit kleine parkeerplaats Bonnefanten college, Uitrit appartementencomplex Eenhoornsingel en dan nog de uitrit van de te plannen nieuwbouw.

Op het stuk twee richting verkeer kan en mag aan twee kanten geparkeerd worden. Ouders zetten hun kinderen af en halen ze weer op. Draaien op de weg en voor de slagboom van de in- en uitrit.

Het is een enorme drukke weg aangezien ál het verkeer van de parkeerplaats Brusselsepoort de Eenhoornsingel omhoog moet rijden.

Om de Dokter Bakstraat op te rijden is het zicht niet goed en duurt het lang voordat de weg vrij is om linksaf te slaan. Met name fietsers worden over het hoofd gezien.

De Dokter Bakstraat is de hoofdroute naar de achterliggende woonwijken, hulpdiensten en openbaar vervoer. Op dit wegvak zijn al vele ongevallen gebeurd, helaas ook met dodelijke afloop.

Planschade

Bij dit plan zal er ten alle tijden spraken zijn van planschade. Hoe hoog de bedragen per woning zullen zijn (afdeling 6.1 van de Wro) zullen goed berekend moeten worden. Ik ga er vanuit dat de gemeente de noodzakelijke planschaderisicoanalyse gaat opstellen en een afgewogen keuze maakt. Bij een planwijziging dient ook de (financiële) haalbaarheid aangetoond te worden.

Overlast door niet behalen parkeernorm

Het plan voldoet niet aan de gemeentelijke parkeernorm. In de huidige situatie (zonder 65 woningen en maar 30 parkeerplaatsen) is al jarenlang sprake van parkeeroverlast in de woonwijk. Rondom Eenhoornsingel en Dokter Bakstraat is alles betaald parkeren of vergunninghouder. De parkeeroverlast wordt alleen maar groter wanneer er niet aan de parkeernorm wordt voldaan. De bruikbaarheid van huidige parkeervergunningen neemt verder af.

Verlies aan lichtinval/zonlicht/uitzicht/privacy

Voor alle omliggende bewoners zal het enorm hoge gebouw zorgen voor afname van daglicht, zonlicht, uitzicht en privacy. Voor de bewoners van de flat aan de Eenhoornsingel zal het initiatief een extra en onacceptabele verslechtering betekenen van het woongenot. Het initiatief zal een grote beperking van het daglicht en met name van de zonuren betekenen. Het uitzicht verdwijnt volledig voor het eerste portiek en gedeeltelijk voor de andere portieken. Van privacy zal helemaal geen sprake meer zijn aangezien het initiatief volledig uitkijkt op de balkons van de flat.

Voor mijn specifieke woonsituatie geldt het volgende:

Wonen Limburg geeft in een onderzoek en grafiek aan dat er totaal geen inkijk en privacyverlies is in de tuinen van de woningen aan de Dokter Bakstraat. Helaas heeft Wonen Limburg onze hoekwoning, gelegen op de hoek Elisabeth Gruytersstraat/Dokter Bakstraat over het hoofd gezien en totaal niet bekeken en dus ook niet meegenomen in het onderzoek (zie bijlage). Onze woning wijkt namelijk af van de overige woningen gelegen aan Dokter Bakstraat aangezien wij niet over een achtertuin beschikken maar over een voortuin en een groot dakterras aan de voorzijde Dokter Bakstraat.

In het ongunstigste geval hebben wij inkijk van ca. 20 appartementen in onze keuken, woonkamer, slaapkamer, voortuin en dakterras. Ook het uitzicht waaronder de zonsondergang wordt ons op deze manier ontnomen, juist een van de pluspunten waarvoor wij deze woning zo'n 3 jaar geleden hebben aangekocht. Al met al vinden wij de hoogte van de nieuwbouw-appartementen veel en veel te hoog.

Overlast door bouwwerkzaamheden

Het initiatief wordt op een klein stuk gerealiseerd en wordt rondom ingeklemd door allerlei gebouwen en voorzieningen. Appartement, woningen én een school. Inpassing gaat in dit geval ten koste van het leefmilieu van de buurtbewoners en de verkeersveiligheid. Directe en/of indirecte schade aan de omliggende gebouwen/opstallen valt niet uit te sluiten door de bouwwerkzaamheden. Daarnaast is er door het kleine oppervlak geen ruimte voor het inrichten van een bouwterrein (opslag materialen en bouwketen) en in-/uitrit zonder ernstige afbreuk te doen aan de bereikbaarheid, groen voorziening van de omgeving/percelen en de verkeersveiligheid.

Hoeveel stikstof wordt er geproduceerd tijdens de bouw?! De norm zal dik overschreden worden. En dan te bedenken dat er een Natura2000 gebied op nog geen 2 km afstand ligt.

Andere disciplines

Wij zullen in deze reactie niet ingaan op de stikstofcrisis die ook dit initiatief zal raken, maar wij betwijfelen of het plan haalbaar is wanneer binnen afzienbare tijd ook de Bouwvrijstelling Stikstof door de Raad van State wordt vernietigd (zaaknummer 202107079/1 is op 29 maart 2022 bij de Raad van State behandeld).

Er zal nog terdege onderzoek gedaan moeten worden naar vervuilde grond en benodigde bodemsanering. Er is op de locatie 50 jaar lang een garage en tankstation geweest. De brandstoftanks liggen nog onder het maaiveld en hebben jarenlang voor verontreiniging kunnen zorgen.

Dan is er nog de bomenkap. Er moeten 3 karakteristieke gezonde bomen gekapt worden voor de bouw. De kap vergunning is nu gekoppeld aan de definitieve vergunning van de bouw.

Goede ruimtelijke ordening

We gaan er dan ook vanuit dat de gemeente een zorgvuldige toets uitvoert naar de in te dienen plannen van Wonen Limburg en tot een deugdelijke onderbouwing van goede ruimtelijke ordening kan komen. Naast het ontbreken van de nut en noodzaak van deze ontwikkeling op deze locatie, waardoor het groot maatschappelijk belang niet aangetoond kan worden, is de financiële haalbaarheid uitermate twijfelachtig. De voornoemde planschade, sanerings-, transport- en verwerkingskosten, en de huidige prijzen van beton, staal, hout, etc. maken bouwprojecten in heel Nederland momenteel onhaalbaar. Het getuigt niet van goede ruimtelijke ordening wanneer de financiële haalbaarheid nog niet is aangetoond maar de bestemming wel reeds wordt aangepast. Daarnaast laten vele milieu- en verkeerseffecten zien dat de huidige situatie door het initiatief voor de omgeving verslechterd.

Tot slot

Ik snap dat er woningen gebouwd moeten worden. Ik snap dat de gemeente het aantal sociale huurwoningen moet halen. Ik snap ook dat politiek niet altijd makkelijk is, maar ik snap niet dat er niet beter onderzoek vóóraf gedaan wordt. Omgeving, buurt, omwonende, veiligheid etc.

Ik heb ook moeite met het feit dat dit bestemmingsplan geen afwijking is, maar een wijziging:
Het bestemmingsplan nu is *bedrijf en centrum*. Dit project komt niet voor in centrum.
Bij een wijziging moet maximale effecten voor de omgeving inzichtelijk gemaakt worden.
Dit is niet gebeurd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

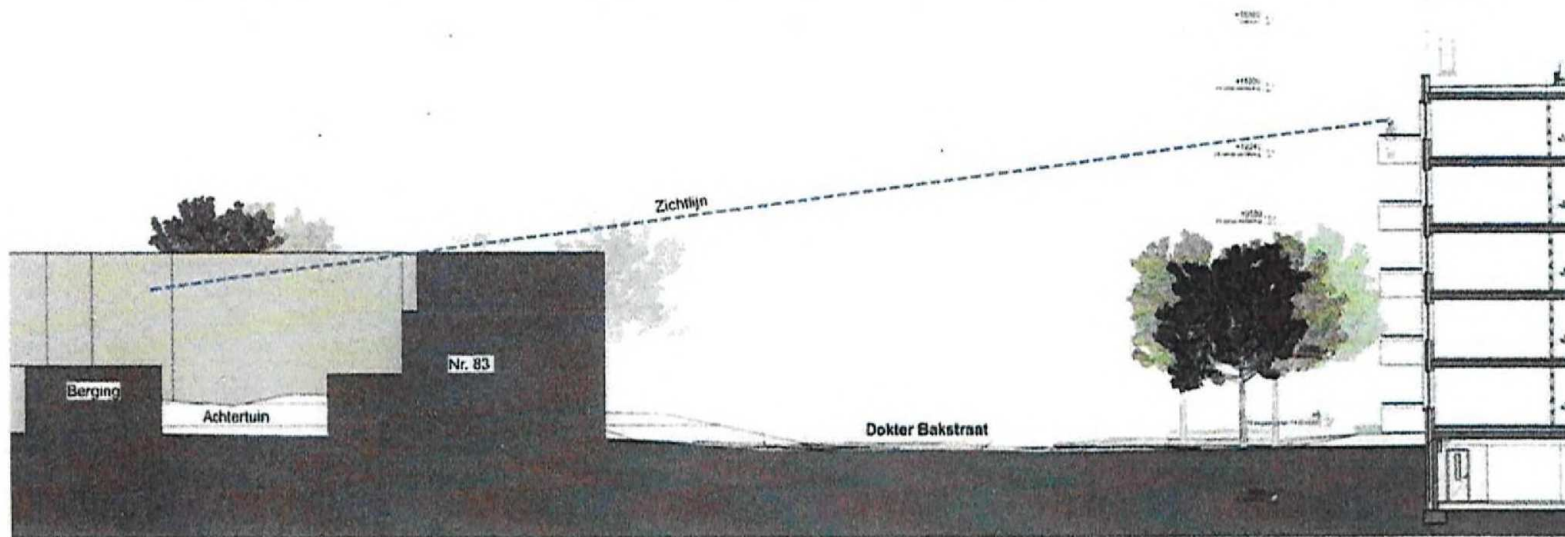
5.1.2e

5.1.2e

Bijlagen: 2

Zichtlijn zoals aangegeven in onderzoek Wonen Limburg

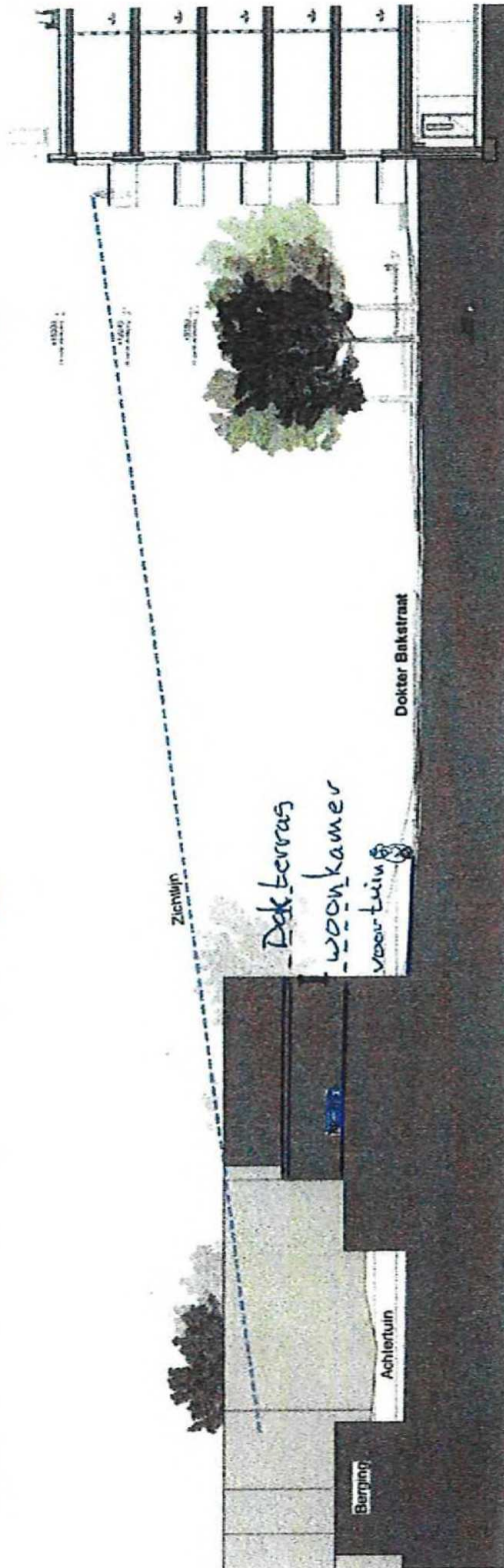
BILAGE 1



BIJLAGE 2

5.1.1.2e

Geen achtertuin aanwezig.



Van: Post Gemeente Maastricht
Verzonden: donderdag 13 juli 2023 08:14
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: 2023.03260 (raad/2023.03261 (cerk)/Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Dr. Bakstraat 82
Bijlagen: Zienswijze ontwerp- omgevingsvergunning Dr. Bakstraat 82, Maastricht.pdf; Bijlage 1.pdf; Bijlage 2.pdf

De e-mail is geregistreerd onder poststuknummer 2023.03260 (raad) en 2023.03261 (cerk)
Bij beantwoording van de e-mail een cc sturen naar 5.1.2e 5.1.2e

E-mail dient zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen twee weken te worden beantwoord. Blijkt dat binnen deze termijn de vraag niet kan worden beantwoord, svp betreffende laten weten wat de verwachte afhandeltermijn is. Voor sommige post, zoals bezwaarschriften, gelden de wettelijke afhandelingstermijnen.

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e >
Verzonden: woensdag 12 juli 2023 20:10
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
Onderwerp: 2023.03260 (raad/2023.03261 (cerk)/Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Dr. Bakstraat 82

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Bijgaand doe ik u toekomen de door mij ondertekende zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Dr. Bakstraat 82 plus bijlagen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Verzonden vanuit Mail voor Windows

"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): 4 6 7