

Allereerst wil ik dat mijn zienswijze één op één overgenomen wordt. En dat het mijn zienswijze onverkort meegenomen wordt in de nota van zienswijzen en het voorstel aan de gemeenteraad. Ik wil dat mijn zienswijzegronden separaat beantwoord wordt. De gemeenteraadsleden hebben tijdens de commissievergadering van 9 mei 2023 aangegeven dat ze graag willen zien wat de omgeving van de plannen vindt en het ons gunnen om zienswijzen in te dienen. Daar dient het college dan ook de mogelijkheid toe te bieden.

Algemeen.

Tegen de ontwerpbesluiten van het voornemen en de verklaring van geen bedenkingen over het realiseren van een appartementencomplex van 65 woningen en parkeergarage de Dokter Bakstraat 82 (voormalige USA-garage) willen we 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 stikstofemissie 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.

Zonder inhoudelijke kennis kan namelijk iedereen inzien dat een dergelijk verschil in hoogte effecten moet hebben voor de omgeving. Al is het maar geluid, fijnstof, licht, etc. Echter heeft de gemeente die effecten op geen enkele wijze onderzocht. Dat is een grote tekortkoming in de onderzoeken en de ontwerpbesluiten, waardoor dus geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Lichtvervuiling.

Alle appartementen hebben een voordeur aan de galerij. Dat wil zeggen bij iedere voordeur, 5 en 6 verdiepingen hoog een lampje / lichtpunt. Zo ook aan de achterkant nog 5 en/of 6 keer verdiepingen met aantal balkons met lichtpunten.

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

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 Bonnefantecollege ligt ook op het eerste stuk. Op het weggedeelte tussen de Dokter Bakstraat en de in-/uitgang van de onze flat is verkeer in twee richtingsverkeer toegestaan en met de nieuwe situatie zijn daar zo meteen 4 in- en uitritten. Uitrit Bonnefantecollege. Uitrit kleine parkeerplaats Bonnefantecollege. Uitrit appartementencomplex Eenhoornsingel (onze flat) en dan nog de in-/uitrit van de, te plannen, nieuwbouw. Op het stuk twee richtingsverkeer kan en mag aan twee kanten geparkeerd worden. Ouders zetten hun kinderen af en halen ze weer op. Deze ouders zijn verplicht om te keren op de weg ter plaatse van de beoogde in-/uitrit van het appartementencomplex.

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

In de huidige situatie het zicht al slecht en dus gevaarlijk om vanaf de Eenhoornsingel de Dokter Bakstraat op te rijden. De auto's staan tegen een helling en moeten een hellingproef doen en het duurt het lang voordat de weg vrij is om linksaf te slaan. Met name fietsers worden over het hoofd gezien. Op dit kruispunt gebeuren regelmatig ongevallen. Door het nieuwe appartementencomplex nemen de hoeveel voertuigen die deze kruising moeten passeren alleen maar toe. Hetgeen de verkeersveiligheid nog meer zal verkleinen. De Dokter Bakstraat is namelijk ook de hoofdroute naar de achterliggende woonwijken, hulpdiensten en openbaar vervoer. Op dit wegvak zijn al vele ongevallen gebeurd, helaas ook met dodelijke afloop.

De veiligheid van 980 scholieren staat hier op het spel.

Wij vinden het ook erg onzorgvuldig en een kwalijke zaak dat de school niet meegenomen is in de berichtgeving van Wonen Limburg. Zeker nu veiligheid rondom scholen een speerpunt is van de gemeente.

Planschade

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

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 de appartementen van het initiatief volledig uitkijken op de balkons van de flat aan de Eenhoornsingel (onze flat).

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. Onze garageboxen liggen tegen het USA gebouw aan en zullen tijdens de bouw al schade gaan ondervinden.

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, groenvoorziening 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.

Juistheid van toegepaste gegevens en onderzoeken

Ik vraag me af of de onderzoeken goed gedaan zijn. Ik kan in de stukken al een verschil ontdekken in 'verkeersbewegingen' aan de Eenhoornsingel. In het onderzoek stikstofdepositie en M.e.r.-beoordelingsnotitie voor de omgevingsvergunning zijn dit 319 verkeersbewegingen/etmaal (CROW publicatie 381,2018) en in de Ruimtelijke onderbouwing (aspect Verkeer) 169 verkeersbewegingen/etmaal. Ook heeft de gemeente Maastricht een fout gemaakt in het samenvoegen van de geometrie van de panden in de BAG. De voormalige USA-garage en de garageboxen aan ons appartementen complex. Ze zijn als één geheel samengevoegd. Volgens Wonen Limburg zou voor de garages de fundering komen van het nieuwe appartementencomplex. Om die reden heeft Geonius ook op de verkeerde plekken (op ons eigendom voor de garageboxen) onderzoek verricht. Bewoners hebben Geonius erop moet attenderen dat ze op de verkeerde plek onderzoek aan het verrichten waren. Wij (eigenaren van een garagebox) en medebewoners maken ons dan ook grote zorgen over de zorgvuldigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de foutieve gegevens die daarvoor gehanteerd zijn.

Andere disciplines

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 is 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. Hier heb ik al bezwaar tegen gemaakt en in een hoorzitting toelichting op gegeven. De kap vergunning is nu gekoppeld aan de definitieve vergunning van de bouw. We gaan er dus van uit dat de bomen niet eerder gekapt gaan worden dat het moment waarop het plan onherroepelijk is. Zoals reeds in de commissievergadering is aangehaald en door de wethouder ook beaamd is wil de gemeente een tweede Sterrebos voorkomen.

Goede ruimtelijke ordening

We betwijfelen ten eerste of de gemeente een zorgvuldige toets heeft uitgevoerd naar de ingediende plannen van Wonen Limburg en er sprake is van een deugdelijke onderbouwing van goede ruimtelijke ordening. 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 de gemeente de ambitie heeft om woningen te bouwen. Ik snap dat de gemeente het aantal sociale huurwoningen wil halen. Ik snap ook dat politiek niet altijd makkelijk is, maar ik snap niet dat er niet beter, gedegen, en zorgvuldig onderzoek verricht is vóóraf . 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 *Bedrijven Centrum* . Het projectgebied is echter niet gelegen in de bestemming Centrum. Dat wordt bevestigd in de rapporten. Maar in alle overige documenten wordt de bestemming Centrum als argument aangedragen om dit initiatief mogelijk te maken. Dat is niet correct en planologisch niet toegestaan. Bij een wijziging moet maximale effecten voor de omgeving inzichtelijk gemaakt worden.

Dit is níet gebeurd.

Zienswijze ingediend 18-7-2023 door 5.1.2e

Bewoner appartementencomplex 5.1.2e

5.1.2e

Van: post-DocumentServices
Verzonden: dinsdag 18 juli 2023 16:07
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: FW: 2023.03336 (Ruimte) - 2023.03337 (Raad) - dossiernummer 22-1372 Zienswijze
Bijlagen: Zienswijze 5.1.2e 5.1.2e pdf

Goedemiddag,
Bij dezen.

Vriendelijke groet,
Francette

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e>
Verzonden: dinsdag 18 juli 2023 15:19
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>; Heijboer, Floortje
<5.1.2e.Heijboer@gemeenteraadmaastricht.nl>
CC: Griffie <5.1.2e 5.1.2e>
Onderwerp: 2023.03336 (Ruimte) - 2023.03337 (Raad) - dossiernummer 22-1372 Zienswijze Dr.Bakstraat 82

Beste Gemeente raadsleden, griffiers en college van bestuur.

In de bijlage mijn zienswijze. Ik hoop mijn zienswijze één op één overgenomen wordt. En dat het mijn zienswijze onverkort meegenomen wordt in de nota van zienswijzen en het voorstel aan de gemeenteraad.

Vriendelijke groet

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 4 5