

ZIENSWIJZEN NOTA BESTEMMINGSPLAN DE BEYART

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Beyart' heeft gedurende de periode van donderdag 11 augustus 2022 tot en met 21 september 2022 voor een ieder zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze termijn acht zienswijzen ingediend. Van deze zienswijzen zijn twee zienswijzen ingetrokken.

De ingetrokken zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan aan de zijde van de Brusselsestraat. Op de verbeelding is een vlak opgenomen waarbinnen bepaalde activiteiten/functies niet zijn toegestaan. Dit betreft bijvoorbeeld het uitsluiten van horeca en het parkeren van gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van langzaam verkeer.

Hierna worden de niet ingetrokken zienswijzen beantwoord.

1. Omwonende 1

Weergave zienswijze:

De bewoner vreest dat de uitbreiding naar 375 wooneenheden een zware impact heeft op het woongenot van de bewoners aan Hoogfrankrijk. Gevreesd wordt voor verkeer- en parkeeroverlast. Indien er wijst erop dat de eigen auto's van bewoners schade hebben opgelopen (afgereden bijrijdersspiegel en deuken) veroorzaakt door auto's en of vrachtauto's die via de huidige achteringang aan Hoogfrankrijk gaan. Sprake zal zijn van intensivering van de verkeersdruk. Dat staat bovendien haaks op het beleid van de gemeente om verkeer uit het historisch centrum te weren. De te bouwen parkeergarage zal een impact op de omgeving hebben. Er bestaat een risico op scheuren. Verder vreest men tijdens de bouw overlast en een slechte bereikbaarheid van de woning. Het verplaatsen van de ingang van De Beyart van de Brusselsestraat naar Hoogfrankrijk zal betekenen dat er gedeeltes van de bestaande, beschermde muur afgebroken zullen worden. Deze verplaatsing zal, in combinatie met éénrichting straten, leiden tot een verzwarend van het verkeer dat gebruikt maakt van de straten. Dit zal een negatieve milieu-impact hebben en kan leiden tot een toename van roetdeeltjes in de omgeving, alsmede leiden tot extra geluidsoverlast.

Beantwoording zienswijze 1:

a. Aanpassen aantal wooneenheden

Het programma in het bestemmingsplan zal op grond van voortschrijdend inzicht in neerwaartse zin worden bijgesteld. Daardoor zal in plaats van een uitbreiding naar 375 wooneenheden sprake zijn van een uitbreiding naar 350 wooneenheden.

b. Overlast in realisatiefase

Enige mate van overlast zal niet te voorkomen zijn aangezien er, gezien de omvang van het project, behoorlijk wat bouw materiaal aangeleverd moet worden. De gemeente zal in overleg met de ontwikkelaar en de bewoners evenwel kijken naar tijdelijke aanpassingen in de route naar de bouwplaats. Een mogelijke optie is enkele drempels tijdelijk te verwijderen en de toegang tot het terrein van De Beyart zodanig te maken dat men niet terug hoeft te steken voor de poort. Daarmee wordt nagestreefd de overlast enigszins te beperken. Ook wordt bekeken of de aanvoer van materialen binnen bepaalde tijdvakken kan plaatsvinden. Dit zal nader worden uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure(s) voor de bouwactiviteiten.

Uit de relevante rechtspraak volgt dat bouwactiviteiten betrekking hebben op de uitvoeringsfase. Uitvoeringsaspecten hoeven niet via het bestemmingsplan te worden geregeld (zie bijvoorbeeld de uitspraak met zaaknummer ECLI:NL:RVS:2022:1483, rechtsoverweging 11). Onze reactie op uw

opmerkingen over de uitvoering van de bouw is daarom van informatieve aard om u daarmee duidelijk te maken dat de gemeente en de ontwikkelaar zich hiervan bewust zijn.

c. Trillingen en scheuren

Bij het vaststellen van de bouwmethode(s) is de impact op de omgeving een belangrijk onderwerp. Niet alleen de woningen op Hoogfrankrijk, maar bijvoorbeeld ook de bestaande bebouwing op het terrein van De Beyart is in beginsel gevoelig voor trillingen tijdens de uitvoeringsfase. De verbouwing naar wooneenheden en de bouw van de parkeergarage vraagt nog om een bouwtechnische toets. Die komt aan de orde bij de omgevingsvergunningprocedures voor het bouwen en de afweging van de belangen van de omwonenden is daarmee op voorhand in voldoende mate verzekerd.

Naast het onderzoek naar eventuele trillingen heeft de ontwikkelaar toegezegd dat voorafgaand aan de bouwactiviteiten een opname gemaakt wordt van alle bebouwing in de directe omgeving. Dit is een zogenaamde nulmeting. Zodat bij een eventuele schadeclaim een objectieve vergelijking met de uitgangssituatie, voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden, mogelijk is. Overigens houdt dit onderwerp geen rechtstreeks verband met het vaststellen van het bestemmingsplan en gaat dit in essentie over uitvoeringsaspecten. Dit delen wij in deze bestemmingsplanprocedure dan ook mee ter informatie en, hopelijk, ter (enige) geruststelling.

d. Bereikbaarheid omgeving

Een minder goede bereikbaarheid, ook aan de zijde van Hoogfrankrijk, zal tijdens de bouwfase niet helemaal te voorkomen zijn. Als gemeente zullen wij er wel naar streven dat dit zal zoveel mogelijk wordt beperkt door de ontwikkelaar/bouwer. Zo zullen eventuele wegafsluitingen tot een minimum moeten worden beperkt. Dit vraagt om een goede en doelmatige organisatie van de werkzaamheden aan de kant van de ontwikkelaar/bouwer. Voor de bouwwerkzaamheden direct aan de muurzijde zal in beginsel enkel het trottoir afgesloten worden aan de zijde van de Beyart (bijvoorbeeld ten behoeve van het plaatsen van een steiger). Dit zal tijdelijk gevolgen kunnen hebben voor het kunnen benutten van enkele parkeerplaatsen door bewoners. De werkzaamheden zullen naar verwachting zoveel mogelijk vanuit de tuin van De Beyart worden uitgevoerd om de invloed in het openbaar gebied zo veel als haalbaar te beperken.

e. Verkeersgeneratie

Met betrekking tot de milieu-impact wijzen wij erop dat er in principe vanaf 2025 regels gaan gelden waarbij bepaalde voertuigen niet langer toegang hebben tot het centrum. De bedoeling is om deze regels in de jaren na 2025 verder aan te scherpen. “Zero emissie” gaat een steeds grotere rol spelen in het centrum. Aanhaken en inspelen op deze ontwikkeling is niet alleen goed voor de lange termijn maar neemt ook huidige overlast (deels) weg bij de buurt (zie ook: <https://www.maastrichtbereikbaar.nl/nl/op-weg-naar-zes-maastricht/>).

Het hiervoor beschreven beleid is er daarentegen niet opgericht om al het gemotoriseerd verkeer te gaan weren uit het centrum. Dat zou haaks staan op de aanwezigheid van de diverse bestaande, deels openbaar toegankelijke, parkeergarages in het centrum. De herontwikkeling van De Beyart staat dan ook niet haaks op het betreffende beleid.

Op dit moment wordt naar wij begrepen hebben overlast ervaren van leveranciers van Woonzorgcentrum De Beyart. Dit is onder andere, omdat deze het terrein lastig op kunnen rijden vanwege de scherpe bocht bij de ingang. Dit is een van de redenen waarom de entree verplaatst wordt naar de ‘knik’ in de muur langs Hoogfrankrijk. Op deze manier wordt de hoek om het terrein op te rijden beperkt. Daardoor kunnen vrachtwagens naar verwachting soepeler het terrein op rijden zonder

of door in elk geval weinig te steken. Op het terrein zelf wordt vervolgens een rondje gereden zodat ook daar steken en achteruitrijden (en daarmee het hinderlijke piepen) zoveel mogelijk wordt voorkomen. De verwachting is dat door deze wijzigingen de geluidsoverlast door vrachtverkeer zal afnemen. De nadere uitwerking van de nieuwe ingang zal plaatsvinden in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor de uitweg.

Verder is de insteek dat de entree van de parkeergarage wordt gescheiden van de hoofdentree. Daardoor hoeven alleen nog logistieke vervoerders, taxi's, ambulances, doctoren en afzetters e.d. bij de hoofdentree naar binnen te rijden. De frequentie van het expeditieverkeer zal mogelijk licht toenemen vanwege de toename in zorgappartementen, maar naar verwachting zal dit zeer beperkt zijn. Vrachtwagens zullen in de regel voller zitten voor de aanvoer van voedingsmiddelen en dergelijke, dan dat zij altijd vaker moeten komen.

Mede naar aanleiding van de zienswijzen is de mobiliteitsaanpak nader onder de loep genomen. Dit heeft geleid tot een aangepast mobiliteitsrapport. Dit rapport wordt als bijlage bij de bestemmingsplantoelichting gevoegd. In dat rapport is uitgegaan van een maximale variant voor de parkeerbehoefte. De vastgestelde parkeerbehoefte voor auto's wordt deels op eigen terrein opgevangen via 60, of iets meer, parkeerplaatsen. Mocht dit aantal in de praktijk niet volstaan, dan dienen de desbetreffende bewoners/medewerkers op afstand te parkeren. Het is daarbij niet de bedoeling dat dit leidt tot extra parkeerdruk op het omliggende openbaar gebied. Daarom zal bij de aan te vragen omgevingsvergunningen voor het bouwen worden beoordeeld hoe wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De bedoeling is dat deze via huurconstructies op afstand beschikbaar worden. Bijvoorbeeld via parkeerplaatsen op het Frontenpark. Verder dient in de nog te verlenen omgevingsvergunningen voor het bouwen te worden opgenomen dat geen recht bestaat op parkeervergunningen voor het openbaar gebied. Daarmee wordt formeel uitgesloten dat recht bestaat op een parkeervergunning zoals bedoeld in de gemeentelijke parkeerverordening.

2. Omwonende 2

Weergave zienswijze:

De bewoner ziet niet in waarom nu de prachtige historische tuin, waar mooie oude bomen staan en ook diverse beschermde diersoorten hun habitat hebben, wordt opgeofferd aan de ongebreidelde lust om maar steeds meer dure koop-/huurwoningen te bouwen. Volgens betrokkene heeft de verbouwing van Sint Gerlachus al aangetoond dat niemand zit te wachten op dure huurwoningen. Met de bouw van dure woningen op het voormalige nutsterrein wordt ook al voorzien in voldoende dure woningen.

Verder vreest de indiener van de zienswijze verminderde lichtinval en aantasting van privacy door de nieuwbouw (het F-gebouw naast de hoofdentree) op 10 m afstand van de woning.

Doordat de hoofdingang aan Hoogfrankrijk komt te liggen, vreest men voor een toename van verkeer. Dit komt bovenop de huidige overlast door vrachtwagens. Door trillingen kunnen er scheuren ontstaan in de muren, aldus de bewoner. Bewoner wijst op het bouwjaar van de oudere woningen aan Hoogfrankrijk en dat deze deels gefundeerd zijn op de Kazematten.

Beantwoording zienswijze 2:

1. Aard project

Dit project is geen regulier woningbouwproject. Daarentegen ziet dit project op een maatschappelijke functie in de vorm van zorgwoningen- en zorg-/verpleegeenheden. Een vergelijking met de nieuwbouwwoningen op het voormalige nutsterrein, gelegen tussen de Capucijnenstraat en de Maagdendries, gaat dan ook niet op. Verder kan dit initiatief niet gelijk worden gesteld met het woonzorgcomplex Sint Gerlachus aan de Bieslanderweg. Daar is namelijk geen sprake van een combinatie met zorg-/verpleegeenheden zoals op De Beyart.

2. Trillingen en scheuren

Voor de beantwoording van dit onderwerp wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.

3. Vermeende aantasting tuin en diersoorten in de tuin

Op de cultuurhistorische waarde van de tuin, aangewezen als een gemeentelijk monument, wordt uitvoerig ingegaan in de cultuurhistorische analyse (bijlage bij de bestemmingsplantoelichting). In de bestemmingsplantoelichting wordt de tuin beschreven. Het is juist dat zich hier diverse waardevolle bomen bevinden. In 2020 is de conditie van bomen in de binnentuin bepaald (zie de bijlage bij de bestemmingsplantoelichting). De inbreuk op de binnentuin wordt beperkt doordat de bouwvlakken voor de nieuwbouw aan de zijde van Hoogfrankrijk zodanig zijn gepositioneerd, dat belangrijke bomen in de kloostertuin behouden kunnen worden. De positionering van de gebouwen en de inpassing van de hooftree wordt in de bestemmingsplantoelichting nader beschreven. Daaruit volgt dat in voldoende mate rekening wordt gehouden met de waardevolle groenelementen in de bestaande tuin.

Het basisuitgangspunt bij het Masterplan, dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan en een bijlage hierbij is, is om de bestaande gebouwen zoveel mogelijk te benutten. Enkele van de mooiste ruimten van De Beyart worden namelijk niet tot nauwelijks benut in de huidige situatie. Zo worden de kelders van het hoofdgebouw en het Lidwinapaviljoen tot gebruiksruidtes gemaakt, waar deze nu voor opslag en enkele facilitaire functies worden gebruikt. Ook de zolders van het hoofdgebouw worden bewoonbaar gemaakt. Hierdoor wordt de hoeveelheid noodzakelijke nieuwbouw in grote mate beperkt.

Een ander uitgangspunt is het parkeren onder de grond te brengen, waardoor het huidige parkeerterrein onderdeel wordt van de tuinen en er ook bovenop de parkeergarage een tuin kan komen. Door deze maatregel kan ook het gemotoriseerd verkeer door de tuinen beperkt worden tot een keerlus aan de zijde van Hoogfrankrijk. De verbinding voor autoverkeer door de tuin van de Brusselsestraat naar Hoogfrankrijk zal dan ook verdwijnen. Daardoor kan extra groen en extra kwaliteit worden toegevoegd.

Met betrekking tot beschermde diersoorten is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg een ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming verleend. Aangezien Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg ten aanzien van de Wet natuurbescherming het bevoegde gezag zijn, mogen wij op voorhand redelijkerwijs op de juistheid van die ontheffing vertrouwen.

Er is uitvoering onderzoek gedaan naar de aanwezige fauna op De Beyart. Steenmarters zijn aangetroffen als regelmatige gebruikers van de tuin. Daarnaast is ook een aantal soorten vleermuizen en zwaluwen waargenomen. Er is een plan opgesteld om deze soorten ondanks de verbouwing op het terrein te kunnen behouden. Dit plan (zie als bijlagen bij de

bestemmingsplantoelichting de rapporten van Geonius) is beoordeeld door de provincie Limburg en op basis hiervan is een ontheffing afgegeven om toch te mogen bouwen. Er dienen allerlei maatregelen te worden genomen om de dieren te behouden. Zo hangen er op diverse gevels reeds geruime tijd vleermuis- en zwaluwkasten en zijn de zolders van de watertorens toegankelijk en geschikt gemaakt voor vleermuizen. Gedurende het gehele bouwproces zullen hier maatregelen voor genomen worden en zullen deze nauwgezet gemonitord worden om het behoud van de fauna op De Beyart te waarborgen. Daarbij is deskundige ecooloog betrokken.

4. Lichtinval en privacy

Het nieuw te bouwen gebouw F1 staat in/tegen de muur. Deze positie is zo gekozen om de entree van het terrein als zodanig te markeren met een soort van 'poortgebouw'. Nu de hoofdentree wordt verplaatst van de Brusselsestraat naar Hoogfrankrijk, is de gedachte dat deze zijde zich ook meer als zodanig moet tonen.

Vanwege de tegenovergelegen woningen aan Hoogfrankrijk is de bouwhoogte beperkt tot maximaal drie bouwlagen¹. Daarmee wordt het gebouw weliswaar hoger dan de huidige muur, maar schijnt de zon reeds vanaf een hoek van ca. 45 op de huizen aan de overzijde van Hoogfrankrijk. In de bij dit zienswijzenrapport gevoegde zonnestudie wordt dit beter inzichtelijk gemaakt. De gevolgen voor de lichtinval aan de voorzijde van de woningen aan Hoogfrankrijk blijft daarmee beperkt. Daarbij wijzen wij erop dat in het centrumgebied van een stad als Maastricht de toevoeging van gebouwen met drie bouwlagen niet vreemd en ook niet onredelijk is.

Ook de eventuele vermindering van privacy is wat ons betreft niet onredelijk. In een zeer verstedelijkte omgeving heeft men te maken met direct-omwonenden. Het aantal omwonenden kan bovendien toenemen door nieuwbouw en verbouwing van bestaande panden. Daarbij bevindt zich tussen de beoogde nieuwbouw en de woningen aan Hoogfrankrijk een afstand van ongeveer 10 meter. Een straatbreedte van rond 10 meter is niet ongebruikelijk. Dit betreft de doorgaande weg met een parkeerstrook en aan beide zijde een trottoir. Tevens bestaat vanaf het beoogde gebouw F geen direct zicht op de achtertuinen van de betreffende woningen aan Hoogfrankrijk. Hoewel dat geen doorslaggevend criterium is, is dit in de specifieke situatie wel relevant voor de eventuele invloed van de nieuwbouw op de privacy.

Het concept van het gebouw in/tegen de muur is dat deze muur ook vooral als muur zichtbaar blijft. De insteek is dat slechts beperkt ramen worden gerealiseerd aan deze zijde. De ontwikkelaar heeft aangegeven de woningen in dit gebouw zoveel mogelijk op de tuin van De Beyart te gaan oriënteren en de verblijfsruimtes aan de zijde van Hoogfrankrijk tot een absoluut minimum te willen beperken. Overigens is de daadwerkelijke uitvoering van de gebouwen geen onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure. Niettemin willen wij hieruit laten blijken dat zeker aandacht bestaat voor de belangen van omwonenden. Bovendien ligt het voor de hand dat de toekomstige bewoners van het gebouw zelf de voorkeur zullen geven aan zicht op de binnentuin en niet aan zicht op de muur/straat. Met andere woorden, in zekere zin hebben de omwonenden en de nieuwe bewoners een belang dat in elkaars verlengde ligt.

Verkeersgeneratie

Voor dit onderwerp wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.

¹ In de planregels is een bouwlaag afgebakend in artikel 1.26 met een maximale hoogte van 3,5 m.

3. Omwonende 3

Weergave zienswijze:

Het verplaatsen van de ingang naar Hoogfrankrijk zal betekenen dat er gedeeltes van de beschermde muur afgebroken zullen worden. Dit is volgens de bewoner ongewenst.

Bewoner vreest dat door de bouw tegenover diens huis wederom scheuren zullen ontstaan hetgeen een significante waarde impact zal hebben en ook gevolgen zal hebben voor de veiligheid van de huizen.

Verder vreest betrokken voor overlast tijdens de bouw en een slechte bereikbaarheid. De ingang wordt verplaatst van de Brusselsestraat naar Hoogfrankrijk, wat betekent dat er met alle éénrichtingsstraten een verzwaring zal plaatsvinden van het verkeer dat gebruik maakt van de straten. Dit zal een negatieve milieu-impact hebben en toename van roetdeeltjes in de omgeving, alsmede extra geluidsoverlast. Indiener wijst erop dat de eigen auto's van bewoners schade hebben opgelopen (afgereden bijrijdersspiegel en deuken) veroorzaakt door auto's en of vrachtauto's die via de huidige achteringang gaan.

Er zal een parkeergarage komen en meer zoekverkeer. Dit komt bovenop het huidige verkeer vanuit niet- bewoners (ouders van schoolgaande jeugd, mensen die pakketten afgeven bij de Masters). Het (zoek) verkeer zal alleen nog maar verder toenemen bij verdere uitbreiding en staat haaks op het beleid van de gemeente om verkeer te weren uit het historisch centrum van Maastricht.

Beantwoording zienswijze 3:

a. Muur

De muur aan de zijde van Hoogfrankrijk is aangewezen als waardevol cultuurhistorisch element en is daarmee een gemeentelijk monument. Deze aanwijzing als gemeentelijk monument is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan onderkent dan ook de cultuurhistorische waarde van de muur.

Bij de planvorming zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden uitgebreid geïnventariseerd. Hiervoor is een cultuurhistorische studie uitgevoerd, zie de betreffende bijlage bij de bestemmingsplantoelichting. Ten aanzien van de onderhavige muur staat in die studie:

Het kloosterterrein wordt aan de west- en noordzijde omgeven door een bakstenen tuinmuur, voorzien van gemetselde steunberen en tot stand gekomen eind negentiende en begin twintigste eeuw. De muur heeft aan de bovenzijde een ezelsrugafdekking en plaatselijk (noordwestzijde) zijn daar dakpannen op aangebracht. De tuinmuur aan de oostzijde is ter hoogte van het hoofdgebouw grotendeels in

En

Aan Hoogfrankrijk is de bakstenen tuinmuur plaatselijk weggebroken, voor de huidige oprit naar de parkeerplaats. Links van de doorbraak is een muurdeel met twee segmentboogvormige poorten. De rechter bevat een dubbele houten deur, mogelijk nog uit de vroege twintigste eeuw. Op basis van foto's uit de vroege jaren tachtig en bouwsporen in de muur is vast komen te staan dat de poortopeningen pas in de late twintigste eeuw zijn aangebracht, waarbij de oudere poortdeuren herplaatst zijn.

Uit de studie volgt dat in het verleden reeds delen van de muur zijn weggebroken. Voor daadwerkelijke aanpassingen aan de muur zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Niettemin bestaat op voorhand geen aanleiding om te veronderstellen dat aanpassingen aan de muur in het geheel niet mogelijk zouden zijn.

b. Overlast in realisatiefase

Voor de beantwoording van dit onderwerp wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.

c. Trillingen en scheuren

Voor de beantwoording van dit onderwerp wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.

d. Bereikbaarheid omgeving

Voor de beantwoording van dit onderwerp wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.

e. Verkeersgeneratie

Voor dit onderwerp wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.

4. Omwonende 4

Weergave zienswijze:

Voor de samenvatting van de zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze genoemd onder nummer 3 aangezien deze inhoudelijk identiek is.

Beantwoording zienswijze 4:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze genoemd onder nummer 3.

5. Bewoner elders in gemeente

Weergave zienswijze:

De indiener van de zienswijze is van mening dat de nieuwe voorziene bebouwing (gebouwen Fo-F1- en F2) verplicht met een hellend dak zou moeten worden uitgevoerd, aangezien deze dan echt passen in deze historische bebouwde omgeving. Indiener wil er voorts op wijzen dat reeds veel te veel nieuwe 'appartementengebouwen' in deze historische omgeving plat zijn uitgevoerd. Indien deze met een hellend dak uitgevoerd waren, zou dat veel acceptabeler geweest zijn in deze geweldige historisch bebouwde omgeving. Tenslotte wil indiener zich aansluiten bij de ernstige bezorgdheid over verkeerstoename door "parkeerzoekers".

Beantwoording zienswijze 5:

a. Dakvormen

De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij hellende daken passender vindt binnen het centrumgebied van Maastricht. Het betreft hier echter geen bebouwing aan de straat, maar in het park. Daardoor is conformeren aan het straatbeeld niet van toepassing/doorslaggevend. In de historische omgeving komen bovendien platte daken wel degelijk voor. In dit verband verwijst onze stedenbouwkundige naar de (oudere) gebouwen van Kumulus aan de nabijgelegen Herbenusstraat en naar de gebouwen van de Montessorischool aan de ook nabijgelegen Capucijnenstraat. Kortom, platte daken komen vaker voor en zijn in deze omgeving niet misplaatst. Daarbij dient de exacte bouwvorm nog nader te worden uitgewerkt ten behoeve van de bouwaanvraag.

b. Verkeersgeneratie

Voor dit onderwerp wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.

6. Omwonenden 6

Weergave zienswijze:

Volgens de bewoners lijkt het erop dat de ingang gelegen aan Hoogfrankrijk gebruikt zal worden door vrachtwagens, vermoedelijk voor de levering van de bestellingen. Op dit moment wordt de ingang aan Hoogfrankrijk ook gebruikt voor de levering van bestellingen door vrachtwagens. Dit zorgt voor de nodige (onrechtmatige) overlast waar niet alleen wij maar ook onze burens enorme overlast van ondervinden. Deze overlast bestaat uit het 's ochtends vroeg rijden van zware vrachtwagens door een eenrichtingsstraat die vrijwel alleen wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer. Bij het in- en uitrijden zorgen de piepende signalen voor geluidsoverlast. Deze overlast zal naar verwachting alleen maar toenemen gelet op de uitbreiding van De Beyart.

Daarnaast veroorzaken deze zware vrachtwagens voelbare trillingen aan de huizen gelegen aan Hoogfrankrijk. De bewoners vrezen daardoor voor trillingschade aan de voorgevel van de woning. Het gebruiken van de ingang aan de Brusselsestraat, een straat die reeds gebruikt wordt voor dergelijk verkeer, ligt meer voor de hand.

Voorts blijkt dat naast het gebouw van 'The Masters' een nieuw toegangsgebouw zal worden gerealiseerd. De ligging van dit gebouw is aan de muur van Hoogfrankrijk en de hoogte van dit gebouw zal de muur ruimschoots overschrijden. Uit de stukken blijkt dat dit gebouw een bovengemiddeld grote omvang zal hebben. Door de situering en de omvang van het gebouw gaat het open karakter van Hoogfrankrijk verloren. Bovendien zal het karakteristieke uitzicht dat men heeft wanneer men van Hoogfrankrijk naar de Capucijnenstraat loopt, waar de toren van het oude gemeentehuis in het zicht is, eveneens verloren gaan. Gelet op dit kenmerkend uitzicht, wat ook erg geliefd is bij toeristen en inwoners van Maastricht, zou het betreuenswaardig zijn wanneer dit authentieke uitzicht komt te vervallen. Te meer nu uit de stukken blijkt dat er op dit moment nog helemaal geen bestemming is voor dit betreffende gebouw. Het realiseren van dit gebouw op een bepaalde afstand van de muur of het realiseren van dit gebouw in de breedte in plaats van in de lengte en in beide gevallen met een lagere hoogte zou al een oplossing kunnen zijn.

Beantwoording zienswijze 6:

a. Trillingen en scheuren

Voor de beantwoording van dit onderwerp wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.

b. Verkeersgeneratie

Voor dit onderwerp wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1.

c. Bouwmassa en uitzicht

De nieuwbouwmassa's zijn in het kader van het masterplan zowel aan de gemeentelijke Welstand- en Monumentencommissie (WMC) als de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed (RCE) voorgelegd. Door beide zijn hiertegen geen bezwaren geuit. De relevante zichtlijnen zijn meegenomen in de massastudie. De Capucijnenstraat is vanuit het perspectief van Hoogfrankrijk pas zichtbaar zodra je in/voorbij de flauwe bocht in Hoogfrankrijk bent. Dat zicht wordt dus niet geblokkeerd door nieuwbouw op De Beyart. Daarbij is de toevoeging van gebouw F1 wenselijk geacht om de entree van De Beyart te markeren. Het verlies van het uitzicht op de toren van het stadhuis is bij de beoordeling van het masterplan door de Welstand- en Monumentencommissie niet als bezwaarlijk beoordeeld.

Bijeenkomst maandagavond 4 maart 2024

De indieners van de niet ingetrokken zienswijzen zijn benaderd voor een mondelinge voorlichting over de voortgang van de bestemmingsplanprocedure. Daartoe waren van de zijde van de gemeente, in samenspraak met de ontwikkelaar, twee data voorgesteld. Van de zes indieners heeft één indiener afgezien van deze mogelijkheid. Van de overige vijf indieners hebben twee indieners gereageerd op de uitnodiging. Dit heeft geleid tot een bijeenkomst op maandagavond 4 maart 2024.

De aanwezige indieners hebben hun zienswijzen nader toegelicht. De zorgen over parkeeroverlast, overlast door vrachtverkeer, verminderde privacy en verminderde lichtinval door de nieuwbouw en risico op schade door bouwverkeer zijn daarbij duidelijk naar voren gebracht.

Deze onderwerpen zijn hiervoor in het kader van de schriftelijke zienswijzen reeds beantwoord. Aanvullend kunnen wij opmerken dat de ontwikkelaar heeft toegezegd dat voorafgaand aan de bouw van de nieuwbouw een nulmeting wordt uitgevoerd. Daarmee wordt de bestaande bouwkundige staat van de omliggende woningen in kaart gebracht. Ontwikkelaar is bereid om ook in pandig de bouwkundige staat te laten opnemen. Tijdens de bouwfase zal de ontwikkelaar rekening houden met de omwonenden en de overlast proberen te beperken. Niettemin kan overlast op voorhand niet worden uitgesloten, niet door de ontwikkelaar en niet door de gemeente.

De zorgen over zowel het in- en uitrijden van vrachtverkeer als het verkeer naar en van de te bouwen ondergrondse parkeergarage wordt serieus genomen. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal nader gekeken worden naar de exacte locatie van de nieuwe hoofdentree en naar de breedte van de poorten om de parkeergarage te kunnen bereiken. Waarschijnlijk dienen parkeerplaatsen op straat te verdwijnen om de nieuwe hoofdentree aan Hoogfrankrijk mogelijk te maken. Het aantal dat daadwerkelijk verdwijnt staat nog niet vast.

Over de vormgeving van de nieuwbouw naast de hoofdentree zal de ontwikkelaar nog contact hebben met de aanwezige indieners van een zienswijze. De vormgeving staat nog niet vast. Bovendien mag het betreffende bouwvlak op grond van het bestemmingsplan voor 70% worden bebouwd. Volledig volbouwen van het bouwvlak mag daarmee niet. Wellicht biedt dat de ruimte om het gebouw voor de omwonenden enigszins gunstig te positioneren.

Afsluitend

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast. Niet alle zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan. In dit zienswijzenrapport hebben wij getracht uit te leggen waarom dat niet is gebeurd. Verder rekenen wij op de door de ontwikkelaar gedane toezeggingen om omwonenden nadrukkelijk bij de uitvoering van het bestemmingsplan te betrekken.

Bijlage Zienswijzenrapport De Beyart bezonningsstudie zijde Hoogfrankrijk nabij gebouw F1:

Belangrijke vraag van de bewoners rondom F1 is wat dit betekent voor de bezonning. Hiervoor is aanvullend onderzoek gedaan naar de bezonning (zie onder) in diverse periodes van het jaar. De conclusie is dat qua bezonning er eigenlijk alleen in de winterperiode een zeer gering nadelig effect is, maar in die periode is de bezonning sowieso al zeer beperkt. In de overige seizoenen is er eigenlijk geen sprake van significante schaduwval op de gevels aan de overzijde van Hoogfrankrijk.

Afgesproken is met de omwonenden dat in de uitwerking van het gebouw, zoals ook hierboven beschreven is, nadrukkelijk gekeken zal worden naar dit aspect in afstemming met de omwonenden.

Huidige situatie begin Winter



10:00 uur



12:00 uur

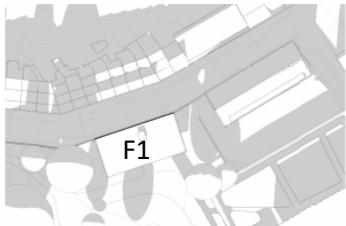


16:00 uur

Nieuwe situatie Winter



10:00 uur



12:00 uur

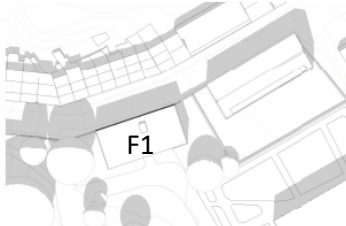


16:00 uur

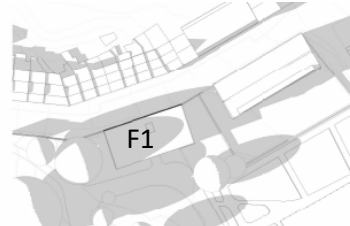
Nieuwe situatie begin Lente/Herfst



10:00 uur



12:00 uur

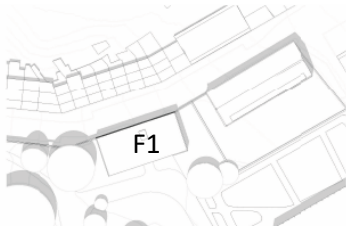


16:00 uur

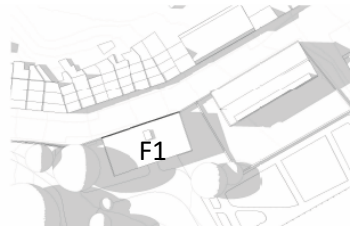
Nieuwe situatie begin Zomer



10:00 uur



12:00 uur



16:00 uur