

Zienswijze t.a.v ontwerp-bestemmingsplan 'Doomhoeve en Eisenhoeve'

Bewoner	Adres	Mailadres
5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e
<p>Grondwater.</p> <p>1. In de omgeving van het betreffende plan In het infiltratieonderzoek & Waterparagraaf Heukelstraat 21-22, Maastricht dd. 15 juni 2023 wordt getracht het grondwaterstand rondom de locatie te benoemen middels bevindingen uit het Dinoloket. Hoe oud zijn deze en op welke tijdstippen in het jaar zijn die gedaan? Er wordt van een groot gebied oude data gebruikt en daarop een verwachting uitgesproken. Er staat, <i>Binnen het plangebied zijn geen grondwatermonitoringsgegevens bekend. Op basis van de gekende grondwaterdata in de ruime omgeving van het plangebied is de gemiddelde grondwaterstand op ca. 44,3 m +NAP te verwachten. Hierbij komt naar verwachting de gemiddeld hoogste grondwaterstand voor op ca. 45,0 m+ NAP. Dit komt overeen met een grondwaterstand van ca. 2-4,6 meter onder het maaiveld (afhankelijk van de hoogteligging binnen het plangebied). Ter plaatse is derhalve geen grondwateroverlast te verwachten bij de voorgenomen woningbouw.</i></p> <p>2. Wateroverlast tijdens de laatste 2 jaar. Zodra er aanhoudende zware regenval over Zuid-Limburg trekt ontstaat vanuit het Margratenplateau een ondergrondse waterstroom richting het lager gelegen gebied, naar de waterbekkens bij L1/UMC en de overige bekkens rond het Geusselpark, de A2 en Severenpark. Tijdens zo'n regenperiode ontstaat op vele plekken in de nabije omgeving van dit plan een plotselinge hoge grondwaterstand. Uit eigen waarnemingen weet ik dat er grondwater bij woningen in de Westrand door de vloer en muren van de kelders sijpelt. Verder heeft het appartementencomplex in de van Slijpenstraat/ Severenstraat aan de achterzijde in de Westrand (eigenaar Maasvallei) vaak en veel grondwateroverlast gehad en zijn daar in het afgelopen jaar (langdurig) herstelwerkzaamheden uitgevoerd. Ook is mij bekend dat bij een uitbouw naar de tuin in de Heisterumhoeve al snel grondwater werd opgemerkt die extra voorzieningen en aanpassingen bij de aanleg van de vloer noodzakelijk maakte. Ook is bij tuinaanleg met terrassen in de Doomhoeve de hoge grondwaterstand opgemerkt, waarbij plots sinkholes ontstonden die het zand wegspoelde.</p> <p>3. Hemelwater. Het infiltratieonderzoek vermeldt dat momenteel het al het regenwater in dit plangebied wordt opgenomen. Ik veronderstel dat hiermee "onder normale omstandigheden" wordt bedoeld. Verwijzend naar een van de reacties verzonden vanwege de inloopdag en voorzien met foto's wordt aangegeven dat dit bij aanhoudende zware regenval niet meer voldoende bleek te zijn. Niet alles werd opgenomen, een deel van dat hemelwater stroomde toen in het riool en een deel door Doomhoeve.</p> <p>4. Bergingsruimte en Infiltratieoppervlak. Het hoofdstuk 3 van het Infiltratieonderzoek geeft op het einde een aanbeveling over de bergingsruimte van het infiltratieoppervlak. Wijzend naar punt 2 en punt 3 van deze zienswijze is het waarschijnlijk dat het grondwaterpeil hoger ligt dan de metingen in punt 1 aantonen. Het is daarom nuttig het infiltratieoppervlak cq bergingsruimte wat positiever te berekenen.</p>		

Bewoner	Adres	Mailadres
---------	-------	-----------

5. Grondwater in het bouwplan.

Vanwege de klimaatverandering (zie de punten 2 en 3) is het niet meer te voorspellen in welke periode van het jaar een zware aanhoudende regen voorkomt.


Ik verwacht hierdoor dat bij het graven van de bouwput voor de 16 appartementen en woningen dat de kans groot is op het aantreffen van grondwater, en dat de bouwput droog gepompt moet worden.

A. Houd het bouwplan hier wel rekening mee?

Zodra er dus grondwater moet worden weggepompt kan dit consequenties hebben voor de nabij gelegen woningen. Zijn er dan maatregelen gepland en ter voorkoming van scheuren in gevels en muren bij die woningen.

B. Hoe wordt dit gemonitord?.

Maastricht 6 februari 2024



551126e

Bewoner	Adres	Mailadres

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

Zienswijze t.a.v ontwerp-bestemmingsplan 'Doomhoeve en Eisenhoeve'

Bewoner	Adres	Mailadres
5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e

1. Verkeers(on)veiligheid.

Door de verkeerstoename in de Doomhoeve zal de Veiligheid van de (zwakke) verkeersdeelnemer nog meer verminderen en de kans op een ongeluk verhogen. De twee huidige hotspots de eerste (1) bij de kruising Doomhoeve – Eisenhoeve – Hulstforthoeve. De tweede (2) wat verder door bij de onoverzichtelijke scherpe bocht bij Doomhoeve 26/29.

In het huidige plan zijn veel onderzoeken gedaan die betrekking hebben op het verkeer en bijgaande effecten. Geen enkel onderzoek is gedaan naar de verkeersveiligheid van de met name langzame verkeersdeelnemer. Door de uitbreiding met 21 woningen zal de verkeersbewegingen toenemen en dus ook de onveiligheid op de twee vermelde plekken doen toenemen. De verkeersverplaatsingen zullen met 30% toenemen.

Verzoek hierbij het verkeersplan op deze twee plaatsen aan te passen door gebruik van bijvoorbeeld een verkeersremmer of geleider of een grote plantenbak.

2. Het huidige verkeer.

De Doomhoeve is een eenrichtingsstraat die voornamelijk wordt gebruikt door de bewoners van de Doomhoeve en de aangrenzende Hoeves. Verder zal er auto-verkeer van bezoekers en bezorgers zijn. Er is weinig doorgaand verkeer. Dit verkeer zal van de Hamerthoeve naar de Heukelstraat rijden.

3. Het langzame verkeer

Echter voor het langzame verkeer is de Doomhoeve in beide richtingen te gebruiken.

De Doomhoeve is een smalle straat. Een zijde met parkeerstroken en de andere zijde een trottoir. De tegemoet komende langzame verkeersdeelnemer zal tussen het autoverkeer en de geparkeerde auto zijn plek moeten hebben. Dat is nu al erg zorgwekkend.

Het langzame verkeer komt en gaat, naar en vanaf ongeveer de Binnenstad/Duitse Poort/ Scharnerweg en de Scholengemeenschap naar de Olympiaweg en dan verder. Ook is er langzaam verkeer naar en vanaf de Geusselt, het Geusseltbad, de aan de Olympiaweg gelegen sportvelden en ook in de richting van de Oostermaasweg

4. Uitbreiding autoverkeer en parkeren.

In het Ontwerp op de Woningbouw hfst 5.5 wordt vanwege de uitbreiding met 21 woningen in de Doomhoeve de verplaatsingen met een factor 2,6 in totaal met 55 (21x2,6) toenemen in dit plan. Het zal niet tot een significante verandering voor wat betreft de verkeersaan-trekkende werking. Hoe zo. Aan de Doomhoeve, Hulstforthoeve en Eisenhoeve staan nu 64 woningen. Er komt met dit plan dus 30% meer woningen bij. Als met dezelfde factor wordt gerekend komt er ook 30% meer verkeersverplaatsingen bij! Hoezo niet significant?

En er kan veelal worden geparkeerd op het eigen gebied.

Dit is natuurlijk maar ten dele waar. Ik weet dat mijn kinderen al direct een vrije parkeerplaats kiezen in de Doomhoeve voordat ze bij kruispunt (1) zijn. Of ze kiezen een plek in de Eisenhoeve bij het Speeltuintje of op de onbestrate met kuilen en modderige parkeerplaats op de Doomhoeve voorlangs het speeltuintje. De 21 bewoners van het nieuwe plan, hun bezoekers en bezorgers, zullen dit ook snel doorhebben. Immers als er geen plek in het plangebied is zullen ze moeten omkeren en via de Doomhoeve en Heukelstraat omrijden om weer vanaf de Hamerthoeve in de Doomhoeve een vrije parkeerplaats te zoeken. Hoezo geen significante verplaatsingen!

Bewoner	Adres	Mailadres
<p>N.B. In 2024 zal het speeltuintje worden uitgebreid met meerdere speeltoestellen. Het zal waarschijnlijk meer kinderen en vaak ook verkeersdeelnemers aantrekken. Het kruispunt (1) zal weer wat drukker worden.</p> <p>Hotspot 1 De kruising Doomhoeve met de Hulsforthoeve is onoverzichtelijk voor het verkeer dat de Eisenhoeve gaat inrijden. Zeker voor het langzame verkeer en de voetganger vanaf of naar de Hulstforthoeve is dit een onveilige situatie. Autoverkeer in de Doomhoeve dat zijn weg wil vervolgen ziet het “opkomend” langzaam verkeer in deze bocht veel te laat. Vaak moet dat langzame verkeer het trottoir op. Verzoek hierbij het verkeersplan op deze plek aan te passen door gebruik van bijvoorbeeld een verkeersremmer of geleider of een grote plantenbak.</p> <p>NB. Om het deel van de Doomhoeve tussen de Hamerthoeve en kruispunt (1) een tweerichtingsverkeer te maken is onwenselijk. Het geeft een aanzuigende werking van andere/nabije verkeersgebruikers.</p> <p>Hotspot2 Bij de scherpe bocht bij Doomhoeve 26/29 zal volgens dit woningbouwplan een ontsluitingsweg worden gerealiseerd voor bewoners, bezoekers, bezorgers naar het aldaar gelegen parkeerterrein. Omdat de Doomhoeve een eenrichtingsstraat is, zal het in- en uitgaand verkeer naar/van de ontsluitingsweg over-kruisend moeten gebeuren. En tevens zal het verkeer dat zowel naar de ontsluitingsweg wil en de andere die eruit komt, worden geconfronteerd met eerder hierboven beschreven langzame verkeer in de Doomhoeve. De verkeersonveiligheid wordt op de hotspot2 sterk verhoogd. Verzoek hierbij het verkeersplan op de plek aan te passen door gebruik van bijvoorbeeld een verkeersremmer of geleider.</p> <p>Maastricht 7 februari 2024</p> <div data-bbox="360 1249 571 1348" style="background-color: black; color: white; text-align: center; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;">551122e</div>		

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

Aan de Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992,
6201 BZ Maastricht
per e-mail via post@maastricht.nl

Onderwerp: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve

Maastricht 22-2-2024

Geachte Raad,

Met dit schrijven dien ik de zienswijze in op het ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve te Amby. Dit plan is gepubliceerd op 27-12-2023 onder de naam 'ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve'.

Als bewoner en eigenaar van 5.1.2e ben ik direct belanghebbende bij deze ontwikkeling aangezien het plangebied schuin tegenover onze woning ligt.

Ondanks dat de termijn van ter inzagelegging net is verstreken wil ik u verzoeken onderstaande zienswijze in behandeling te nemen. Dit omdat ik (en andere omwonenden) zijn misleid doordat het plan, zonder communicatie, onder een andere naam in procedure is gebracht. Hierdoor hebben wij het moment van publiceren niet kunnen zien. Onderstaand een uiteenzetting hiervan.

Wij zijn als bewoners geïnformeerd door de projectontwikkelaar Vigour HK21 B.V. op 11 oktober middels een brief met als naam van het plan 'Woningbouwontwikkeling Heukelstraat 21-22'. Ook op de door projectontwikkelaar gehouden informatieavond (24-10-2023) in het kader van de omgevingsdialoog en alle daaraan gekoppelde correspondentie is telkens gesproken over het plan 'Heukelstraat 21-22'. Zie bijlage 1 voor de correspondentie die wij als bezoekers van de informatieavond hebben ontvangen.

Ook de door projectontwikkelaar per mail toegestuurde format 'reactieformulier inloopavond' spreekt over 'Inloopavond Heukelstraat 21 – 22' te Maastricht. Zie bijlage 2.

Via de projectontwikkelaar zijn wij erop gewezen dat wij via de site 'www.ruimtelijkeplannen.nl' geïnformeerd zouden worden over de formele vervolgstappen van genoemd plan zodat we op dat moment onze zienswijze zouden kunnen indienen. Ten tijde van de informatieavond was dit nog niet mogelijk.

Per toeval kom ik er op 18-2-2024 achter dat op 27 december 2023 onder een andere naam, namelijk 'ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve', besluitvorming en publicatie heeft plaatsgevonden over het plan waarover wij zijn geïnformeerd in oktober 2023. Wij waren in de veronderstelling dat wij hierover via bovengenoemde site geïnformeerd zouden worden zodra er besluitvorming had plaatsgevonden over het plan Heukelstraat 21-22 zodat wij onze zienswijze kunnen inbrengen als direct belanghebbende.

Door de naam te wijzigen van het plan van Heukelstraat 21-22 naar Doomhoeve- Eisenhoeve en hierover niet te communiceren door gemeente of projectontwikkelaar naar omwonenden die op de informatieavond zijn geweest, en hun reacties conform de procedure van de omgevingsdialoog kenbaar hebben gemaakt, zijn wij misleid. Immers wij volgen de publicaties onder naam 'Heukelstraat 21-22' en niet onder de nieuwe, niet bekende naam 'Doomhoeve-Eisenhoeve'.

Dit misleidende gedrag, van de projectontwikkelaar, past in de niet professionele wijze waarop omwonenden zijn geïnformeerd op, in aanloop naar en na afloop van de informatieavond van 24-10-23 in het kader van de omgevingsdialoog. Zie onderstaand kopje 'Geen vertrouwen in betrokken projectontwikkelaar' bij mijn zienswijze voor een uitgebreide onderbouwing. Projectontwikkelaar is er alles aan gelegen om niet transparant te communiceren over zijn plannen met de huidige omwonenden.

Navraag bij een groot aantal direct belanghebbende bewoners van de Doomhoeve leert dat al deze bewoners misleid zijn door de andere naamgeving. Iedereen had de behoefte om op het moment dat het gewijzigde bestemmingsplan in procedure zou komen, zienswijzen in te brengen, maar alle bewoners geven aan dat het plan Heukelstraat nog niet gepubliceerd is. Dit blijkt dus onjuist te zijn nu het plan onder een andere naam in procedure is gebracht. Als overheidslichaam heeft u de plicht uw inwoners transparant te (laten) informeren. Aan deze transparantie is niet voldaan in de hier gevolgde procedure.

Onderstaand de zienswijzen die ik graag wil inbrengen op het ontwerp bestemmingsplan. Gelieve deze dan ook te betrekken in de procedure:

Gebrek aan parkeerruimte

1. Het plan van 21 woningen bevat veel te weinig parkeerplekken voor het aantal wooneenheden dat wordt bijgebouwd. Er is nu al onvoldoende parkeerruimte in de Doomhoeve en in de Heukelstraat.
2. Daar komt bij dat een zevental bestaande parkeerplekken in de Doomhoeve aan de linkerkant ter hoogte van **5.152@.2e** gaat vervallen waardoor er in deze straat extra parkeerdruk ontstaat. Dit is onacceptabel en leidt tot onveilige verkeerssituaties in deze zeer smalle straat.

Onveilige situatie

3. De Doomhoeve is een zeer smalle éénrichtingsstraat die de extra verkeersdruk die gemoeid is met de uitbreiding van het plan niet aankan. Zeker niet nu de volledige ontsluiting via de Doomhoeve gepland is. Dit zorgt voor onveilige situaties. Het gaat hier om een zeer forse toename van het aantal verkeersbewegingen per dag.
4. De Doomhoeve is een straat waar veel jonge gezinnen met kinderen wonen en waar nog het enige speelterrein voor kleine kinderen is gelegen (grasveld bij Eissenhoeve) in deze buurt. Door de toenemende verkeersdruk die gepaard gaat met de geplande uitbreiding ontstaat een onverantwoorde onveilige situatie in de zeer smalle Doomhoeve voor kleine kinderen.
5. De geplande inrichting van het terrein biedt veel te weinig ruimte voor hulpdiensten als brandweer en ambulance. Dit zorgt voor onveiligheid in de voorgenomen woningen maar ook voor de bestaande woningen in de Doomhoeve.

Niet passend in straatbeeld Doomhoeve

6. Het voorgenomen woonblok van de vijf grondgebonden woningen past geheel niet in het straatbeeld van de Doomhoeve. Het is één massief blok van enkele tientallen meters lang. Dat is veel te massaal voor de smalle straat. Tevens past het niet in het straatbeeld van de Doomhoeve waarin allemaal geschakelde woningen staan. Oplossing zou zijn dit terug te brengen naar maximaal 3 geschakelde woningen met oprit die passen in het bestaande straatbeeld.
7. Het voorgenomen plan is slechts gericht op een commercieel belang van de projectontwikkelaar en levert geen enkele toegevoegde waarde aan de leefomgeving van de Doomhoeve. Er kan een toegevoegde waarde ontstaan bij een andere en minder drukke (minder wooneenheden) inrichting van het plan.

Oplossing voor punt 1 tot en met 7 is het aantal geplande wooneenheden terug te brengen naar maximaal 3 geschakelde koopwoningen en naar één blok appartementen en de daardoor vrijgekomen ruimte in te richten als groen en nog parkeergelegenheid te maken in een parkeerkelder onder het appartementencomplex. Daarnaast zou een deel van de ontsluiting via de Heukelstraat geregeld moeten worden zodat de verkeersdruk zich spreidt.

Sociale woningbouw is niet passend in de leefomgeving.

8. Sociale huurwoningen passen niet in de leefomgeving van de Doomhoeve die geheel bestaat uit luxere koopwoningen en huurwoningen in het vrije sector segment. Het leidt tot een versterking van de leefomgeving.
9. Met de bouw van 336 appartementen aan het Geusselpark, die momenteel gaande is, voldoet de gemeente ruimschoots aan haar opgave voor sociale woningbouw en is het onnodig om sociale woningbouw in de toch al volle woonwijk van de Doomhoeve te gaan realiseren voor 21 eenheden. Geusselpark ligt hemelsbreed nog geen kilometer van de Doomhoeve verwijderd.

Wateroverlast en groene leefomgeving

10. In de Doomhoeve is regelmatig wateroverlast door hevige regenbuien. Door nu het braakliggende terrein dat voornamelijk bestaat uit gras te gaan bebouwen ontstaat er nog meer wateroverlast met schade aan bestaande woningen in de Doomhoeve tot gevolg.
11. Terrein zou niet bebouwd en bestraat moeten worden, maar als groengebied ingericht moeten worden. Dit draagt bij aan verbetering van de leefomgeving in de Doomhoeve en Heukelstraat.
12. Bouw van 21 woningen in dichtbevolkte Doomhoeve / Heukelstraat is geheel strijdig met beleid van de gemeente Maastricht van vergroening in de wijken om de stadsecologie te verbeteren en de hittestress en wateroverlast te verminderen.

Overlast tijdens bouw

13. Doomhoeve is een veel te smalle straat om het bouwverkeer dat gemoeid is met de bouw van dit grote aantal woningen te kunnen verwerken. Het leidt tot langdurige overlast en onveilige situaties voor huidige bewoners van de Doomhoeve. Dit is niet acceptabel.
14. Bouw zal langdurig (meer dan een jaar) leiden tot stofoverlast en lawaaioverlast (denk aan mensen die thuiswerken) voor bestaande omwonenden. Dit is onverantwoord in de huidige tijdgeest.

Claims planschade/nadeelcompensatie

15. Het voorgenomen plan van woningbouw leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ten tijde van aankoop van onze woning was nooit sprake van woningbouw op die locatie. Door vervuiling van het uitzicht, vermindering van het woongenot voor bestaande woningen, het creëren van onveilige verkeerssituaties en het verstoren van het leefklimaat in de Doomhoeve zakken deze woningen in waarde door dit nieuwe plan. Dit zal leiden tot het indienen van planschadeclaims/nadeelcompensatie door ons.

Geen vertrouwen in betrokken projectontwikkelaar

16. Er is geen vertrouwen in betrokken projectontwikkelaar Vigour HK21 B.V. en diens adviseur BRO B.V. Zie onderstaande punten:
 - Deze onderneming is pas in maart 2022 opgericht en heeft nog geen trackrecord van goed afgeronde projecten. Is deze partij wel kapitaalkrchtig genoeg en heeft ze voldoende ervaring om dit soort projecten te realiseren of lopen de gemeente en toekomstige bewoners en omwonenden het risico dat we halverwege de bouw geconfronteerd worden met het stoppen van het project.
 - De voorbereiding naar de inloopavond voor de omgevingsdialoog en de organisatie van de avond zelf was allesbehalve professioneel. We werden via twee losse a-4tjes één week voor de omgevingsdialoog op de hoogte gesteld. Geen normaal briefpapier met daarop logo en adres en telefoongegevens, kvk inschrijving enz. van betreffende partij zodat je als bewoner kunt nagaan met wie je hier te maken hebt.
 - Wij hebben ons direct diezelfde dag aangemeld op het aangegeven mailadres. Vervolgens hebben wij tot tweemaal toe gevraagd per mail op welk tijdstip de inloopavond

- plaats ging vinden. Dit had men immers ook niet vermeld in de uitnodiging. Op deze mails werd nooit een reactie ontvangen van Vigour HK21 B.V. of diens adviseur BRO B.V.
- Om als bewoner een vruchtbare omgevingsdialoog te kunnen voeren op betreffende bijeenkomst heb ik gevraagd om mij alvast de plannen per mail ter beschikking te stellen zodat we ons vooraf konden voorbereiden en de avond efficiënt kon verlopen. Op deze vraag kreeg ik een brief van een jurist van BRO B.V. terug dat dit aan de initiatiefnemer is en dat ze dat niet gingen doen. Dus geen enkele intentie van Vigour HK21 B.V. om met omwonenden een goede dialoog te voeren over de voorgenomen plannen.
 - Op de avond van de dialoogsessie zelf zijn een vijftigtal omwonenden om 18.00 allemaal aanwezig en komen betrokkenen van de Vigour HK21 B.V. en BRO B.V. pas om 18.20 binnenvallen. Ook dit is respectloos en onprofessioneel naar omwonenden die allen tijdig aanwezig waren. Excuses dat men last had van de files gelden niet. Voor dit soort bijeenkomsten ben je als professionele partij altijd vóór de omwonenden aanwezig.
 - In plaats dat we via een verhaal/presentatie zouden worden meegenomen in de plannen, zoals je dat mag verwachten van een professionele projectontwikkelaar, werden we afgescheept door de gesprekleider met het antwoord dat alle informatie op een zestal informatieborden staat die staan opgesteld in het zaaltje ernaast. Als we iets wensen te vragen kunnen we de aanwezige adviseurs aanschieten. Er werd op gestuurd vooral geen collectief gesprek te voeren met de omwonenden. Laat staan hen goed te informeren. Ook dit wijst op het gebrek aan professionaliteit en aan het voeren van een omgevingsdialoog voor de "bühne" in plaats van de omwonenden echt in dialoog meenemen.
 - Misleiding van omwonenden door het plan onder een andere naam in procedure te brengen. Zie eerste deel van deze brief.

Eenzijdig veel te positief gekleurde informatie aan u Raad over de communicatie met omwonenden.

17. In de raadsinformatiebrief van 19 december (zie bijlage 3) wordt uw raad geïnformeerd over de communicatie met de omwonenden middels de volgende tekst:

'Er heeft op 24 oktober 2023 een inloopavond plaatsgevonden. Daarbij waren 60-70 omwonenden aanwezig. Hoewel er ook kanttekening zijn geplaatst bij het plan, waren veel bezoekers content met het feit dat de voormalige bedrijvengrond eindelijk herontwikkeld wordt en dat er woningen worden gebouwd waar vraag naar is. Dit werd als positief voor de leefbaarheid in de stad beoordeeld. Voor meer informatie verwijzen wij naar het participatieverslag dat als bijlage bij de plandoelichting is opgenomen.'

Deze beeldvorming dat het plan als positief voor de leefbaarheid in de stad werd beoordeeld is geheel onjuist. De afdrank van aanwezige omwonenden was juist een zeer negatief beeld over het voorgenomen plan. Het zijn te veel eenheden voor dit kleine stukje grond en het leidt onwenselijke situaties op het gebied van o.a. veiligheid, groen in de stad, afwatering en parkeren. Uit bijlage 2 van het betreffende participatieverslag, waarin de reacties van de omwonenden zijn verzameld, blijkt dat het merendeel van deze reacties negatief is. Deze negatieve reacties bestaan uit **149! A4-tjes** die in betreffende bijlage zijn opgenomen. Dit is verre van een positieve beoordeling zoals in de raadsinformatiebrief geschetst.

Vertrouwende erop dat u bovenstaande zienswijze meeneemt in uw verdere besluitvormingsprocedure.

5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

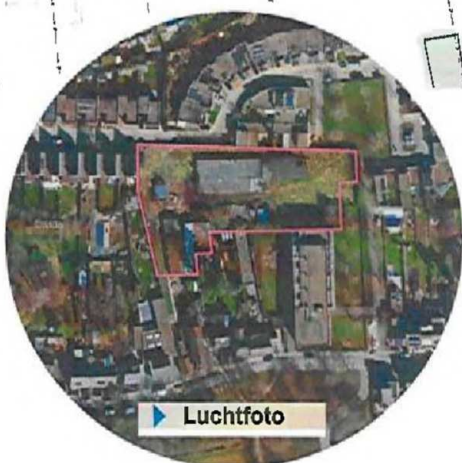
5.1.2e



▶ INLEIDING

Ontwikkeling Heukelstraat 21 als initiatief:

- Een onderdeel van een bestemmingsplan is participatie met de omwonenden over het voorgenomen woningbouwplan;
- Grondeigenaren wensen een andere toekomstige bestendige invulling van het plangebied om potentiële verloedering en verval te voorkomen en tegen te gaan;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het gebied door het toevoegen van wonen.



▶ Luchtfoto

- AGS Architects maakte in samenspraak met de gemeente Maastricht een ontwerp voor het gebied;
- In het ontwerp zijn 5 grondgebonden woningen opgenomen die aansluiten op de bestaande woningen aan de Doomhoeve. De grondgebonden woningen bestaan uit twee bouwlagen met een platte dakafdekking;
- In het gebied ten noorden van de Sprunk aan de Heukelstraat zijn 16 appartementen geprojecteerd in twee bouwvolumes. Deze bouwvolumes bestaan eveneens uit twee bouwlagen met een platte dakafdekking

▶ WIE DOET WAT ?



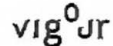
AGS architecten
stelt de (bouwtechnische)
ontwerpen/tekeningen op



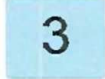
BRO ondersteunt bij de ruimtelijke
procedures ter realisering van
het planvoornemen



VEZA voorziet
het project-
management



Ontwikkelaar Vigour
is verantwoordelijk voor
ontwikkeling van de gebouwen



De gemeente is
verantwoordelijk voor de
openbare ruimte

Heukelstraat 21 - Amby

3D VISUALISATIES



12.10.2023

AGS ARCHITECTS

Vogelvlucht in zuid-westelijke richting

Aanzicht vanaf de Doornhoeve op de grondgebonden woningen



12.10.2023

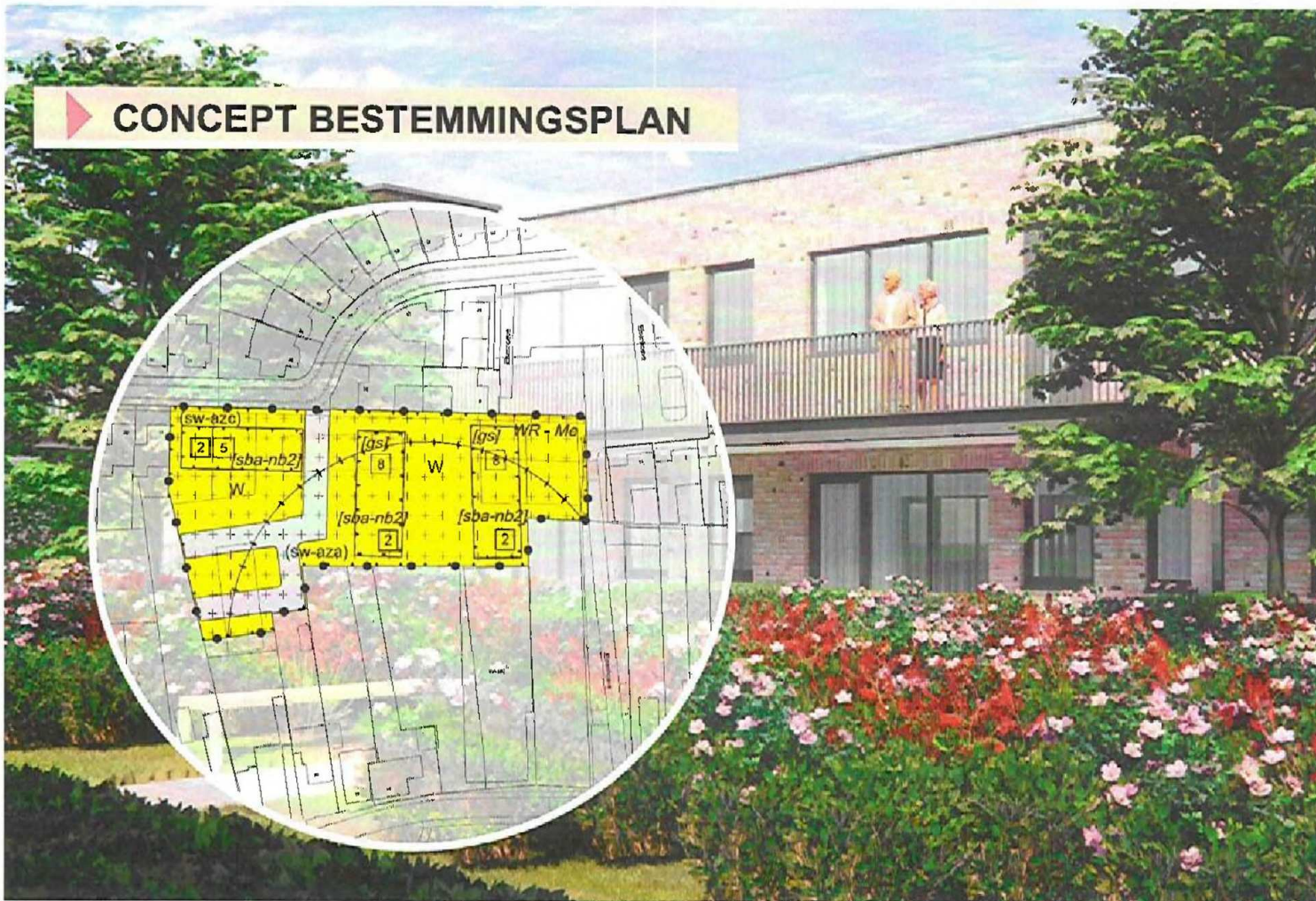
AGS ARCHITECTS



12.10.2023

AGS ARCHITECTS


Aanzicht op de appartementen vanuit de Eisenhoeve





▶ **CONCEPT BESTEMMINGSPLAN**



Plangebied
 Plangebiedgrens



Bestemmingen
 V Verkeer
 W Wonen


Dubbelbestemmingen
 WR - Me Waarde - Maastrichts erfgoed

Functieaanduidingen
 (sw-aza) specifieke vorm van waarde – archeologische zone a
 (sw-azc) specifieke vorm van waarde – archeologische zone c

Bouwvlak
 bouwvlak

Bouwaanduidingen
 [gs] gestapeld
 [sba-nb2] specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 2

Maatvoeringaanduidingen
 E maximum aantal wooneenheden
 F maximum aantal bouwlagen

Verklaringen
 bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

VERVOLG

Bouwplannen

▶ oktober 2023:	omgevingsdialoog met omwonenden en inwoners
november 2023:	weging inbreng omwonenden en inwoners en mogelijke aanpassingen na weging
december-februari 2024:	bestemmingsplan ter inzage
maart 2024:	verwerken (eventuele) zienswijzen
eind mei 2024:	streefdatum vaststelling bestemmingsplan

Bestuivorming met uitvoeringskrediet - (begin/midden 2024)

De doorlooptijd wijziging bestemmingsplan:

week 0 – 1:	opdrachtverstrekking, verzamelen informatie, verstrekken opdracht haalbaarheidsonderzoek;
week 1 – 3:	opstellen 1e en 2e concept voorontwerpbestemmingsplan;
week 4 – 8:	overleg en beoordeling plan door de gemeente;
▶ week 9:	aanpassen tot definitief voorontwerpbestemmingsplan;
week 10:	aanpassen tot voorontwerpbestemmingsplan;
week 11 – 14:	reactie termijn in het kader van wettelijk vooroverleg;
week 15 – 16:	besluit B&W tot instemming ontwerpbestemmingsplan;
week 17 – 22:	ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan;
week 23 – 24:	eventueel aanpassen plan naar aanleiding van zienswijzen;
week 25 – 27:	vaststelling plan in de gemeenteraad;
week 28 – 34:	ter inzage legging vastgesteld plan;
week 35:	definitief vastgesteld plan (bij uitblijven van beroep)

**Reactieformulier Inloopavond Heukelstraat 21 - 22 te
Maastricht – 24 oktober 2023**

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie		



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
ontwerp bestemmingsplan Woningbouw
Doomhoeve-Eisenhoeve

DATUM
19 december 2023
Verz. 21 december 2023

BIJLAGEN

--

BEHANDELD DOOR

5.1.2e2e

TELEFOONNUMMER

5.1.2e

ONZE REFERENTIE

2023.05121

E-MAILADRES

5.1.2e

5.1.2e

FAXNUMMER

5.1.2e

UW REFERENTIE

--

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief wil ik u informeren over het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Doomhoeve-Eisenhoeve. Het betreft een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van 21 woningen in de wijk Amby.

Vigour HK21 B.V heeft een plan ingediend voor de herontwikkeling van de bij hen in eigendom zijnde locatie gelegen aan de Doomhoeve/Eisenhoeve. Momenteel bevinden zich in het plangebied een aantal lege loodsen en stallingsplaatsen.

Het voornemen is om in totaal 21 woningen op deze locatie te realiseren, waarvan 5 grondgebonden sociale koopwoningen, een appartementencomplex bestaande uit 8 sociale huurwoningen en een appartementencomplex bestaande uit 8 vrije sector huurwoningen.

Het huidige bestemmingsplan Amby kent voor deze locatie de bestemmingen 'Bedrijf' en deels 'Wonen'. De ontwikkeling van de beoogde woningen is binnen deze bestemmingen niet mogelijk. In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen gelegen. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt een rommelig ingedeelde en onbenutte plek in Maastricht opnieuw herontwikkeld en wordt de bestaande woonwijk op een logische wijze afgerond.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Doomhoeve-Eisenhoeve.

Bestemmingsplan ter inzage

Op 19 december 2023 heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Doomhoeve-Eisenhoeve'. Van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ligt het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage bij het GemeenteLoket. Het plan is vanaf 22 december 2023 in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De bekendmaking van deze ter visie legging wordt op 21 december 2023 in het Gemeenteblad geplaatst. In de bekendmaking wordt ook opgenomen dat het ontwerpbestemmingsplan op afspraak is in te zien bij het Gemeenteloket. Iedereen kan schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.



DATUM
19 december 2023

Nadat de zes weken termijn is verstreken, worden de eventuele zienswijzen betrokken bij het vervolgproces tot vaststelling door de raad.

Anterieuere overeenkomst

Op 19 december 2023 heeft het college tevens besloten tot het aangaan van een (anterieuere) exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer voor de nieuwbouw van de beoogde 21 woningen in het plangebied van het bestemmingsplan Woningbouw Doornhoeve-Eisenhoeve. Het wettelijk verplicht kostenverhaal voor deze planontwikkeling wordt door middel van het sluiten van de exploitatieovereenkomst verzekerd.

Communicatie met omwonenden

Er heeft op 24 oktober 2023 een inloopavond plaatsgevonden. Daarbij waren 60-70 omwonenden aanwezig. Hoewel er ook kanttekening zijn geplaatst bij het plan, waren veel bezoekers content met het feit dat de voormalige bedrijvengrond eindelijk herontwikkeld wordt en dat er woningen worden gebouwd waar vraag naar is. Dit werd als positief voor de leefbaarheid in de stad beoordeeld. Voor meer informatie verwijzen wij naar het participatieverslag dat als bijlage bij de plantoelichting is opgenomen.

Hoogachtend,

5.1.2e

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Raadsinformatiebrieven

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 19 21

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 21-02-2024
No. 2024-00630 (RAAD)
No. 2024-00629 (CERK)**

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij wil ik u verzoeken om de zienswijze ontwerp bestemmingsplan Doornhoeve -
Eisenhoeve in behandeling te nemen ondanks dat het termijn net verstreken is.

Met vriendelijke groet,



5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992,
6201 BZ Maastricht
per e-mail via post@maastricht.n

Onderwerp: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve

Maastricht 19-2-2024

Geachte Raad,

Met dit schrijven dien ik de zienswijze in op het ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve te Amby. Dit plan is gepubliceerd op 27-12-2023 onder de naam 'ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve'.

Als bewoner en eigenaar van 5.1.2e ben ik direct belanghebbende bij deze ontwikkeling aangezien het plangebied schuin tegenover onze woning ligt.

Ondanks dat de termijn van ter inzagelegging net is verstreken wil ik u verzoeken onderstaande zienswijze in behandeling te nemen. Dit omdat ik (en andere omwonenden) **zijn misleid** doordat het plan, zonder communicatie, onder een andere naam in procedure is gebracht. Hierdoor hebben wij het moment van publiceren niet kunnen zien. Onderstaand een uiteenzetting hiervan.

Wij zijn als bewoners geïnformeerd door de projectontwikkelaar Vigour HK21 B.V. op 11 oktober middels een brief met als naam van het plan '**Woningbouwontwikkeling Heukelstraat 21-22**'. Ook op de door projectontwikkelaar gehouden informatieavond (24-10-2023) in het kader van de omgevingsdialog en alle daaraan gekoppelde correspondentie is telkens gesproken over het plan '**Heukelstraat 21-22**'. Zie bijlage 1 voor de correspondentie die wij als bezoekers van de informatieavond hebben ontvangen.

Ook de door projectontwikkelaar per mail toegestuurde format 'reactieformulier inloopavond' spreekt over '**Inloopavond Heukelstraat 21 – 22**' te Maastricht. Zie bijlage 2.

Via de projectontwikkelaar zijn wij erop gewezen dat wij via de site 'www.ruimtelijkeplannen.nl' geïnformeerd zouden worden over de formele vervolgstappen van genoemd plan zodat we op dat moment onze zienswijze zouden kunnen indienen. Ten tijde informatieavond was dit nog niet mogelijk.

Per toeval kom ik er op 18-2-2024 achter dat op 27 december 2023 **onder een andere naam, namelijk 'ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve'**, besluitvorming en publicatie heeft plaatsgevonden over het plan waarover wij zijn geïnformeerd in oktober 2023. Wij waren in de veronderstelling dat wij hierover via bovengenoemde site geïnformeerd zouden worden zodra er

besluitvorming had plaatsgevonden over het plan Heukelstraat 21-22 zodat wij onze zienswijze kunnen inbrengen als direct belanghebbende.

Door de naam te wijzigingen van het plan van Heukelstraat 21-22 naar Doomhoeve-Eisenhoeve en hierover niet te communiceren door gemeente of projectontwikkelaar naar omwonenden die op de informatieavond zijn geweest, en hun reacties conform de procedure van de omgevingsdialoog kenbaar hebben gemaakt, zijn wij **misleid** geworden. Immers wij volgen de publicaties onder naam 'Heukelstraat 21-22' en niet onder de nieuwe, niet bekende naam 'Doomhoeve-Eisenhoeve'.

Dit misleidende gedrag, van de projectontwikkelaar, past in de niet professionele wijze waarop omwonenden zijn geïnformeerd op, in aanloop naar en na afloop van de informatieavond van 24-10-23 in het kader van de omgevingsdialoog. Projectontwikkelaar is er alles aan gelegen om niet transparant te communiceren over zijn plannen met de huidige omwonenden.

Navraag heden bij een groot aantal direct belanghebbende bewoners van de Doomhoeve leert dat al deze bewoners misleid zijn door de andere naamgeving. Iedereen had de behoefte om op het moment dat het gewijzigde bestemmingsplan in procedure zou komen, zienswijzen in te brengen, maar alle bewoners geven aan dat het plan Heukelstraat nog niet gepubliceerd is. Dit blijkt dus onjuist te zijn nu het plan onder een andere naam in procedure is gebracht. Als overheidslichaam heeft u de plicht uw inwoners transparant te (laten) informeren. Aan deze transparantie is niet voldaan in de hier gevolgde procedure.

Onderstaand de zienswijzen die ik graag wil inbrengen op het ontwerp bestemmingsplan. Gelieve deze dan ook te betrekken in de procedure:

Gebrek aan parkeerruimte

1. Het plan van 21 woningen bevat veel te weinig parkeerplekken voor het aantal wooneenheden dat wordt bijgebouwd. Er is nu al onvoldoende parkeerruimte in de Doomhoeve en in de Heukelstraat.
2. Daar komt bij dat een aantal parkeerplekken in de Doomhoeve aan de linkerzijde ter hoogte van Doomhoeve 26 en 30 gaat vervallen waardoor er in deze straat nog extra parkeerdruk gaat ontstaan. Dit is onacceptabel en leidt tot onveilige verkeerssituaties in deze zeer smalle straat.

Onveilige situatie

3. De Doomhoeve is een zeer smalle éénrichtingsstraat die de extra verkeersdruk die gemoeid is met de uitbreiding van het plan niet aankan. Zeker niet nu de volledige ontsluiting via de Doomhoeve gepland is. Dit zorgt voor onveilige situaties. Het gaat hier om een zeer forse toename van het aantal verkeersbewegingen per dag.
4. De Doomhoeve is een straat waar veel jonge gezinnen met kinderen wonen en waar nog het enige speelterrein voor kleine kinderen is gelegen (grasveld bij Eissenhoeve) in deze buurt. Door de toenemende verkeersdruk die gepaard gaat met de geplande uitbreiding ontstaat een onverantwoorde onveilige situatie in de zeer smalle Doomhoeve voor kleine kinderen.
5. De geplande inrichting van het terrein biedt veel te weinig ruimte voor hulpdiensten als brandweer en ambulance. Dit zorgt voor onveiligheid in de voorgenomen woningen maar ook voor de bestaande woningen in de Doomhoeve.

Wateroverlast en groene leefomgeving

6. In de Doomhoeve is regelmatig wateroverlast door hevige regenbuien. Door nu het braakliggende terrein dat voornamelijk bestaat uit gras te gaan bebouwen ontstaat er nog meer wateroverlast met schade aan bestaande woningen in de Doomhoeve tot gevolg.
7. Terrein zou niet bebouwd en bestraat moeten worden, maar als groengebied ingericht moeten worden. Dit draagt bij aan verbetering van de leefomgeving in de Doomhoeve en Heukelstraat.
8. Bouw van 21 woningen in dichtbevolkte Doomhoeve / Heukelstraat is geheel strijdig met beleid van de gemeente Maastricht van vergroening in de wijken om de stadsecologie te verbeteren en de hittestress en wateroverlast te verminderen.

Overlast tijdens bouw

9. Doomhoeve is een veel te smalle straat om het bouwverkeer dat gemoeid is met de bouw van dit grote aantal woningen te kunnen verwerken. Het leidt tot langdurige overlast en onveilige situaties voor huidige bewoners van de Doomhoeve. Dit is niet acceptabel.
10. Bouw zal langdurig (meer dan een jaar) leiden tot stofoverlast en lawaaioverlast (denk aan mensen die thuiswerken) voor bestaande omwonenden. Dit is onverantwoord in de huidige tijdgeest.

Claims planschade

11. Het voorgenomen plan van woningbouw leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ten tijde van aankoop van onze woning was nooit sprake van woningbouw op die locatie. Door vervuiling van het uitzicht, vermindering van het woongenot voor bestaande woningen, het creëren van onveilige verkeerssituaties en het verstoren van het leefklimaat in de Doomhoeve zakken deze woningen in waarde door dit nieuwe plan. Dit zal leiden tot het indienen van planschadeclaims door ons.

Vertrouwende erop dat u bovenstaande zienswijze meeneemt in uw verdere besluitvormingsprocedure

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1
.2e 5.1.2
e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

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

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

Aan de Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992,
6201 BZ Maastricht
per e-mail via post@maastricht.nl

Onderwerp: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve

Maastricht 18-2-2024

Geachte Raad,

Met dit schrijven dien ik de zienswijze in op het ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve te Amby. Dit plan is gepubliceerd op 27-12-2023 onder de naam 'ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve'.

Als bewoner en eigenaar van 5.1.2e ben ik direct belanghebbende bij deze ontwikkeling aangezien het plangebied direct tegenover onze woning ligt.

Ondanks dat de termijn van ter inzagelegging net is verstreken wil ik u verzoeken onderstaande zienswijze in behandeling te nemen. Dit omdat ik (en andere omwonenden) **zijn misleid** doordat het plan, zonder communicatie, onder een andere naam in procedure is gebracht. Hierdoor hebben wij het moment van publiceren niet kunnen zien. Onderstaand een uiteenzetting hiervan.

Wij zijn als bewoners geïnformeerd door de projectontwikkelaar Vigour HK21 B.V. op 11 oktober middels een brief met als naam van het plan '**Woningbouwontwikkeling Heukelstraat 21-22**'. Ook op de door projectontwikkelaar gehouden informatieavond (24-10-2023) in het kader van de omgevingsdialoog en alle daaraan gekoppelde correspondentie is telkens gesproken over het plan '**Heukelstraat 21-22**'. Zie bijlage 1 voor de correspondentie die wij als bezoekers van de informatieavond hebben ontvangen.

Ook de door projectontwikkelaar per mail toegestuurde format 'reactieformulier inloopavond' spreekt over '**Inloopavond Heukelstraat 21 – 22**' te Maastricht. Zie bijlage 2.

Via de projectontwikkelaar zijn wij erop gewezen dat wij via de site 'www.ruimtelijkeplannen.nl' geïnformeerd zouden worden over de formele vervolgstappen van genoemd plan zodat we op dat moment onze zienswijze zouden kunnen indienen. Ten tijde van de informatieavond was dit nog niet mogelijk.

Per toeval kom ik er op 18-2-2024 achter dat op 27 december 2023 **onder een andere naam, namelijk 'ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve'**, besluitvorming en publicatie heeft plaatsgevonden over het plan waarover wij zijn geïnformeerd in oktober 2023. Wij waren in de veronderstelling dat wij hierover via bovengenoemde site geïnformeerd zouden worden zodra er besluitvorming had plaatsgevonden over het plan Heukelstraat 21-22 zodat wij onze zienswijze kunnen inbrengen als direct belanghebbende.

Door de naam te wijzigen van het plan van Heukelstraat 21-22 naar Doomhoeve- Eisenhoeve en hierover niet te communiceren door gemeente of projectontwikkelaar naar omwonenden die op de informatieavond zijn geweest, en hun reacties conform de procedure van de omgevingsdialoog kenbaar hebben gemaakt, zijn wij **misleid**. Immers wij volgen de publicaties onder naam 'Heukelstraat 21-22' en niet onder de nieuwe, niet bekende naam 'Doomhoeve-Eisenhoeve'.

Dit misleidende gedrag, van de projectontwikkelaar, past in de niet professionele wijze waarop omwonenden zijn geïnformeerd op, in aanloop naar en na afloop van de informatieavond van 24-10-23 in het kader van de omgevingsdialoog. Zie onderstaand kopje 'Geen vertrouwen in betrokken projectontwikkelaar' bij mijn zienswijze voor een uitgebreide onderbouwing. Projectontwikkelaar is er alles aan gelegen om niet transparant te communiceren over zijn plannen met de huidige omwonenden.

Navraag bij een groot aantal direct belanghebbende bewoners van de Doomhoeve leert dat al deze bewoners misleid zijn door de andere naamgeving. Iedereen had de behoefte om op het moment dat het gewijzigde bestemmingsplan in procedure zou komen, zienswijzen in te brengen, maar alle bewoners geven aan dat het plan Heukelstraat nog niet gepubliceerd is. Dit blijkt dus onjuist te zijn nu het plan onder een andere naam in procedure is gebracht. Als overheidslichaam heeft u de plicht uw inwoners transparant te (laten) informeren. Aan deze transparantie is niet voldaan in de hier gevolgde procedure.

Onderstaand de zienswijzen die ik graag wil inbrengen op het ontwerp bestemmingsplan. Gelieve deze dan ook te betrekken in de procedure:

Gebrek aan parkeerruimte

1. Het plan van 21 woningen bevat veel te weinig parkeerplekken voor het aantal wooneenheden dat wordt bijgebouwd. Er is nu al onvoldoende parkeerruimte in de Doomhoeve en in de Heukelstraat.
2. Daar komt bij dat een zevental bestaande parkeerplekken in de Doomhoeve aan de linkerkant ter hoogte van **5.1.2e** ~~5.1.2e~~ gaat vervallen waardoor er in deze straat extra parkeerdruk ontstaat. Dit is onacceptabel en leidt tot onveilige verkeerssituaties in deze zeer smalle straat.

Onveilige situatie

3. De Doomhoeve is een zeer smalle éénrichtingsstraat die de extra verkeersdruk die gemoeid is met de uitbreiding van het plan niet aankan. Zeker niet nu de volledige ontsluiting via de Doomhoeve gepland is. Dit zorgt voor onveilige situaties. Het gaat hier om een zeer forse toename van het aantal verkeersbewegingen per dag.
4. De Doomhoeve is een straat waar veel jonge gezinnen met kinderen wonen en waar nog het enige speelterrein voor kleine kinderen is gelegen (grasveld bij Eissenhoeve) in deze buurt. Door de toenemende verkeersdruk die gepaard gaat met de geplande uitbreiding ontstaat een onverantwoorde onveilige situatie in de zeer smalle Doomhoeve voor kleine kinderen.
5. De geplande inrichting van het terrein biedt veel te weinig ruimte voor hulpdiensten als brandweer en ambulance. Dit zorgt voor onveiligheid in de voorgenomen woningen maar ook voor de bestaande woningen in de Doomhoeve.

Niet passend in straatbeeld Doomhoeve

6. Het voorgenomen woonblok van de vijf grondgebonden woningen past geheel niet in het straatbeeld van de Doomhoeve. Het is één massief blok van enkele tientallen meters lang. Dat is veel te massaal voor de smalle straat. Tevens past het niet in het straatbeeld van de Doomhoeve waarin allemaal geschakelde woningen staan. Oplossing zou zijn dit terug te brengen naar maximaal 3 geschakelde woningen met oprit die passen in het bestaande straatbeeld.
7. Het voorgenomen plan is slechts gericht op een commercieel belang van de projectontwikkelaar en levert geen enkele toegevoegde waarde aan de leefomgeving van de Doomhoeve. Er kan een toegevoegde waarde ontstaan bij een andere en minder drukke (minder wooneenheden) inrichting van het plan.

Oplossing voor punt 1 tot en met 7 is het aantal geplande wooneenheden terug te brengen naar maximaal 3 geschakelde koopwoningen en naar één blok appartementen en de daardoor vrijgekomen ruimte in te richten als groen en nog parkeergelegenheid te maken in een parkeerkelder onder het appartementencomplex. Daarnaast zou een deel van de ontsluiting via de Heukelstraat geregeld moeten worden zodat de verkeersdruk zich spreidt.

Sociale woningbouw is niet passend in de leefomgeving.

8. Sociale huurwoningen passen niet in de leefomgeving van de Doomhoeve die geheel bestaat uit luxere koopwoningen en huurwoningen in het vrije sector segment. Het leidt tot een verstoring van de leefomgeving.
9. Met de bouw van 336 appartementen aan het Geusselpark, die momenteel gaande is, voldoet de gemeente ruimschoots aan haar opgave voor sociale woningbouw en is het onnodig om sociale woningbouw in de toch al volle woonwijk van de Doomhoeve te gaan realiseren voor 21 eenheden. Geusselpark ligt hemelsbreed nog geen kilometer van de Doomhoeve verwijderd.

Wateroverlast en groene leefomgeving

10. In de Doomhoeve is regelmatig wateroverlast door hevige regenbuien. Door nu het braakliggende terrein dat voornamelijk bestaat uit gras te gaan bebouwen ontstaat er nog meer wateroverlast met schade aan bestaande woningen in de Doomhoeve tot gevolg.
11. Terrein zou niet bebouwd en bestraat moeten worden, maar als groengebied ingericht moeten worden. Dit draagt bij aan verbetering van de leefomgeving in de Doomhoeve en Heukelstraat.
12. Bouw van 21 woningen in dichtbevolkte Doomhoeve / Heukelstraat is geheel strijdig met beleid van de gemeente Maastricht van vergroening in de wijken om de stadsecologie te verbeteren en de hittestress en wateroverlast te verminderen.

Overlast tijdens bouw

13. Doomhoeve is een veel te smalle straat om het bouwverkeer dat gemoeid is met de bouw van dit grote aantal woningen te kunnen verwerken. Het leidt tot langdurige overlast en onveilige situaties voor huidige bewoners van de Doomhoeve. Dit is niet acceptabel.
14. Bouw zal langdurig (meer dan een jaar) leiden tot stofoverlast en lawaaioverlast (denk aan mensen die thuiswerken) voor bestaande omwonenden. Dit is onverantwoord in de huidige tijdgeest.

Claims planschade/nadeelcompensatie

15. Het voorgenomen plan van woningbouw leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ten tijde van aankoop van onze woning was nooit sprake van woningbouw op die locatie. Door vervuiling van het uitzicht, vermindering van het woongenot voor bestaande woningen, het creëren van onveilige verkeerssituaties en het verstoren van het leefklimaat in de Doomhoeve zakken deze woningen in waarde door dit nieuwe plan. Dit zal leiden tot het indienen van planschadeclaims/nadeelcompensatie door ons.

Geen vertrouwen in betrokken projectontwikkelaar

16. Er is geen vertrouwen in betrokken projectontwikkelaar Vigour HK21 B.V. en diens adviseur BRO B.V. Zie onderstaande punten:
 - Deze onderneming is pas in maart 2022 opgericht en heeft nog geen trackrecord van goed afgeronde projecten. Is deze partij wel kapitaalkrchtig genoeg en heeft ze voldoende ervaring om dit soort projecten te realiseren of lopen de gemeente en toekomstige bewoners en omwonenden het risico dat we halverwege de bouw geconfronteerd worden met het stoppen van het project.
 - De voorbereiding naar de inloopavond voor de omgevingsdialoog en de organisatie van de avond zelf was allesbehalve professioneel. We werden via twee losse a-4tjes één week voor de omgevingsdialoog op de hoogte gesteld. Geen normaal briefpapier met daarop logo en adres en telefoongegevens, kvk inschrijving enz. van betreffende partij zodat je als bewoner kunt nagaan met wie je hier te maken hebt.
 - Wij hebben ons direct diezelfde dag aangemeld op het aangegeven mailadres. Vervolgens hebben wij tot tweemaal toe gevraagd per mail op welk tijdstip de inloopavond

- plaats ging vinden. Dit had men immers ook niet vermeld in de uitnodiging. Op deze mails werd nooit een reactie ontvangen van Vigour HK21 B.V. of diens adviseur BRO B.V.
- Om als bewoner een vruchtbare omgevingsdialoog te kunnen voeren op betreffende bijeenkomst heb ik gevraagd om mij alvast de plannen per mail ter beschikking te stellen zodat we ons vooraf konden voorbereiden en de avond efficiënt kon verlopen. Op deze vraag kreeg ik een brief van een jurist van BRO B.V. terug dat dit aan de initiatiefnemer is en dat ze dat niet gingen doen. Dus geen enkele intentie van Vigour HK21 B.V. om met omwonenden een goede dialoog te voeren over de voorgenomen plannen.
 - Op de avond van de dialoogsessie zelf zijn een vijftigtal omwonenden om 18.00 allemaal aanwezig en komen betrokkenen van de Vigour HK21 B.V. en BRO B.V. pas om 18.20 binnenvallen. Ook dit is respectloos en onprofessioneel naar omwonenden die allen tijdig aanwezig waren. Excuses dat men last had van de files gelden niet. Voor dit soort bijeenkomsten ben je als professionele partij altijd vóór de omwonenden aanwezig.
 - In plaats dat we via een verhaal/presentatie zouden worden meegenomen in de plannen, zoals je dat mag verwachten van een professionele projectontwikkelaar, werden we afgescheept door de gesprekleider met het antwoord dat alle informatie op een zestal informatieborden staat die staan opgesteld in het zaaltje ernaast. Als we iets wensen te vragen kunnen we de aanwezige adviseurs aanschieten. Er werd op gestuurd vooral geen collectief gesprek te voeren met de omwonenden. Laat staan hen goed te informeren. Ook dit wijst op het gebrek aan professionaliteit en aan het voeren van een omgevingsdialoog voor de "bühne" in plaats van de omwonenden echt in dialoog meenemen.
 - Misleiding van omwonenden door het plan onder een andere naam in procedure te brengen. Zie eerste deel van deze brief.

Eenzijdig veel te positief gekleurde informatie aan uw Raad over de communicatie met omwonenden.

17. In de raadsinformatiebrief van 19 december (zie bijlage 3) wordt uw raad geïnformeerd over de communicatie met de omwonenden middels de volgende tekst:

'Er heeft op 24 oktober 2023 een inloopavond plaatsgevonden. Daarbij waren 60-70 omwonenden aanwezig. Hoewel er ook kanttekening zijn geplaatst bij het plan, waren veel bezoekers content met het feit dat de voormalige bedrijvengrond eindelijk herontwikkeld wordt en dat er woningen worden gebouwd waar vraag naar is. Dit werd als positief voor de leefbaarheid in de stad beoordeeld. Voor meer informatie verwijzen wij naar het participatieverslag dat als bijlage bij de plantoelichting is opgenomen.'

Deze beeldvorming dat het plan als positief voor de leefbaarheid in de stad werd beoordeeld is geheel onjuist. De afdrank van aanwezige omwonenden was juist een zeer negatief beeld over het voorgenomen plan. Het zijn te veel eenheden voor dit kleine stukje grond en het leidt onwenselijke situaties op het gebied van o.a. veiligheid, groen in de stad, afwatering en parkeren. Uit bijlage 2 van het betreffende participatieverslag, waarin de reacties van de omwonenden zijn verzameld, blijkt dat het merendeel van deze reacties negatief is. Deze negatieve reacties bestaan uit **149! A4-tjes** die in betreffende bijlage zijn opgenomen. Dit is verre van een positieve beoordeling zoals in de raadsinformatiebrief geschetst.

Vertrouwende erop dat u bovenstaande zienswijze meeneemt in uw verdere besluitvormingsprocedure.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

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

Aan: de gemeenteraad van Maastricht

Betreft: zienswijze

Onderwerp: ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve

Geachte raad,

het ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve Eisenhoeve voorziet in de mogelijkheid om 21 nieuwe woningen te bouwen aan de Doomhoeve en Eisenhoeve. Dat zal op termijn een toename veroorzaken in het verkeer op de Doomhoeve.

Ondergetekende en mede-ondertekenaars vragen daarom om in dit traject ook de (her)inrichting van de Doomhoeve mee te nemen.

Concreet vragen wij u: neem in het bestemmingsplan Doomhoeve Eisenhoeve de volgende voorwaardelijke verplichtingen op:

- A) het aanpassen van de huidige verkeersdrempels door verkeersdrempels die geschikt zijn voor een weg met een toegestane maximumsnelheid van 30 km per uur;
- B) het nemen van een verkeersbesluit dat voorziet in het toelaten van tweerichtingsverkeer in het deel van de Doomhoeve tussen Hamerthoeve en Hulsforthoeve.

Ad A)

De huidige drempels (schuine trottoirbanden) voldoen niet aan de eisen voor een weg met een maximaal toegestane snelheid van 30 km per uur. Deze drempels dienen een zodanige vorm te krijgen dat een normaal voertuig bij een snelheid van maximaal 30 km/uur geen risico loopt op schade.

Ad B)

De bewoners van het noordelijke deel van de Doomhoeve (van Hamerthoeve tot Hulsforthoeve) alsook de bewoners van de Hulsforthoeve en een deel van de Eisenhoeve, ervaren het eenrichtingsverkeer op dit deel van de Doomhoeve als een hinderlijke omweg die bovendien geregeld geblokkeerd wordt door laad- en losactiviteiten.

Niet voor niets gold hier oorspronkelijk tweerichtingsverkeer. Dit werd op een gegeven moment gewijzigd in eenrichtingsverkeer, maar – zo werd ons voorgehouden – dat zou tijdelijk zijn. Enige jaren geleden werd ons in een huis-aan-huisbrief van de gemeente gemeld dat het tweerichtingsverkeer in de Doomhoeve (tussen Hamerthoeve en Hulsforthoeve) hersteld zou worden. Helaas hebben wij na die melding nooit meer iets van de gemeente vernomen. We kwamen er pas later achter dat enkele bewoners van het verderop gelegen deel van de Doomhoeve bezwaar hadden aangetekend tegen het instellen van tweerichtingsverkeer. De gemeente heeft toen het verkeersbesluit ingetrokken, echter zonder ons te horen of zelfs maar te informeren over de ingebrachte bezwaren en het voornemen om het besluit in te trekken.

Wij betreuren deze gang van zaken. Bij ons leeft (nog steeds) de wens dat op het noordelijke deel van de Doomhoeve tweerichtingsverkeer wordt toegestaan.

De argumenten die de gemeente destijds zelf in de huis-aan-huisbrief aanvoerde gelden nog steeds, met name

- “dat het aantal weggebruikers in de tegenrichting zeer beperkt is gezien het geringe aantal woningen in dat deel”, en
- “dat de te nemen verkeersmaatregelen in het belang zijn van zoveel mogelijk waarborgen van de vrijheid van het verkeer en het voorkomen of beperken van het verkeer veroorzaakte overlast, hinder of schade en het verbeteren van de verkeersveiligheid.”

Ten aanzien van de verkeersveiligheid willen we nog het volgende opmerken: al ruim 20 jaar lang wordt het eenrichtingsverkeersbord op dit deel van de Doornhoeve door veel van de bewoners genegeerd (overigens op verantwoorde wijze zodat er – voor zover ons bekend – nooit gevaarlijke situaties zijn ontstaan). Feitelijk is er al jaren sprake van een gedoogsituatie. Dat neemt niet weg dat het de verkeersveiligheid ten goede zal komen als deze situatie wordt gelegaliseerd *door* tweerichtingsverkeer formeel toe te staan.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e
 5.1.2e 5.1.2e
 5.1.2e
 5.1.2e 5.1.2e

Datum: *19-01-2024*

Mede ondertekend door:

Naam:	5.1.2e	Handtekening
Adres:	5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e
Datum:	<i>19-01-2024</i>	
Naam:	5.1.2e	Handtekening
Adres:	5.1.2e	5.1.2e
Datum:	<i>19-01-2024</i>	
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		

Ten aanzien van de verkeersveiligheid willen we nog het volgende opmerken: al ruim 20 jaar lang wordt het eenrichtingsverkeersbord op dit deel van de Doornhoeve door veel van de bewoners genegeerd (overigens op verantwoorde wijze zodat er – voor zover ons bekend – nooit gevaarlijke situaties zijn ontstaan). Feitelijk is er al jaren sprake van een gedoogsituatie. Dat neemt niet weg dat het de verkeersveiligheid ten goede zal komen als deze situatie wordt gelegaliseerd *door* tweerichtingsverkeer formeel toe te staan.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted signature block containing 5.1.2e]

[Redacted signature block containing 5.1.2e]

Datum: ~~19-01-2024~~ 19-1-'24

Mede ondertekend door:

Naam:	[Redacted] 5.1.2e	Handtekening
Adres:	[Redacted] 5.1.2e	[Redacted] 5.1.2e
Datum:	19-01-2024	
Naam:	[Redacted] 5.1.2e	Handtekening
Adres:	[Redacted] 5.1.2e	[Redacted] 5.1.2e
Datum:	19-01-2024	
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		

Ten aanzien van de verkeersveiligheid willen we nog het volgende opmerken: al ruim 20 jaar lang wordt het eenrichtingsverkeersbord op dit deel van de Doornhoeve door veel van de bewoners genegeerd (overigens op verantwoorde wijze zodat er – voor zover ons bekend – nooit gevaarlijke situaties zijn ontstaan). Feitelijk is er al jaren sprake van een gedoogsituatie. Dat neemt niet weg dat het de verkeersveiligheid ten goede zal komen als deze situatie wordt gelegaliseerd *door* tweerichtingsverkeer formeel toe te staan.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e
 5.1.2e
 5.1.2e
 5.1.2e
 5.1.2e

Datum: *19-1-24*

Mede ondertekend door:

Naam:	5.1.2e	Handtekening
Adres:	5.1.2e	5.1.2e
Datum:	<i>20-1-2024</i>	
Naam:	5.1.2e	Handtekening
Adres:	5.1.2e	5.1.2e
Datum:	<i>20-1-2024</i>	5.1.2e
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		

Ten aanzien van de verkeersveiligheid willen we nog het volgende opmerken: al ruim 20 jaar lang wordt het eenrichtingsverkeersbord op dit deel van de Doornhoeve door veel van de bewoners genegeerd (overigens op verantwoorde wijze zodat er – voor zover ons bekend – nooit gevaarlijke situaties zijn ontstaan). Feitelijk is er al jaren sprake van een gedoogsituatie. Dat neemt niet weg dat het de verkeersveiligheid ten goede zal komen als deze situatie wordt gelegaliseerd *door* tweerichtingsverkeer formeel toe te staan.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e
 5.1.2e 5.1.2e
 5.1.2e
 5.1.2e 5.1.2e

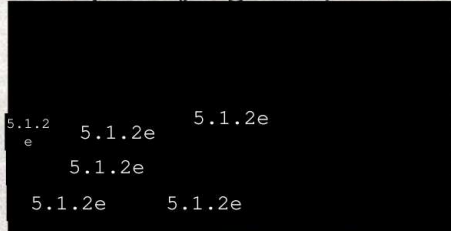
Datum: 19-1-'24

Mede ondertekend door:

Naam:	[Redacted]	Handtekening
Adres:	5.1.2e 5.1.2e	[Redacted]
Datum:	20-1-2024	
Naam:	5.1.2e [Redacted]	Handtekening
Adres:	5.1.2e 5.1.2e	[Redacted]
Datum:	20-1-2024	
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		


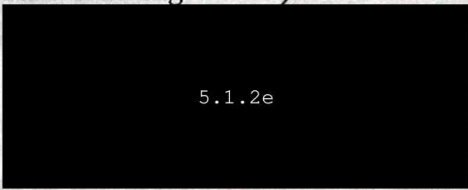


Ten aanzien van de verkeersveiligheid willen we nog het volgende opmerken: al ruim 20 jaar lang wordt het eenrichtingsverkeersbord op dit deel van de Doornhoeve door veel van de bewoners genegeerd (overigens op verantwoorde wijze zodat er – voor zover ons bekend – nooit gevaarlijke situaties zijn ontstaan). Feitelijk is er al jaren sprake van een gedoogsituatie. Dat neemt niet weg dat het de verkeersveiligheid ten goede zal komen als deze situatie wordt gelegaliseerd *door* tweerichtingsverkeer formeel toe te staan.

Met vriendelijke groeten,



Datum: *19-1-24*

Mede ondertekend door:

Naam:		Handtekening
Adres:	5.1.2e	 5.1.2e
Datum:	<i>21-01-2024</i>	
Naam:		Handtekening
Adres:	5.1.2e 5.1.2e	 5.1.2e
Datum:	<i>21-01-2024</i>	
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		


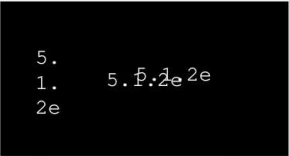
Ten aanzien van de verkeersveiligheid willen we nog het volgende opmerken: al ruim 20 jaar lang wordt het eenrichtingsverkeersbord op dit deel van de Doornhoeve door veel van de bewoners genegeerd (overigens op verantwoorde wijze zodat er – voor zover ons bekend – nooit gevaarlijke situaties zijn ontstaan). Feitelijk is er al jaren sprake van een gedoogsituatie. Dat neemt niet weg dat het de verkeersveiligheid ten goede zal komen als deze situatie wordt gelegaliseerd *door* tweerichtingsverkeer formeel toe te staan.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e
 5.1.2e
 5.1.2e
 5.1.2e
 5.1.2e
 5.1.2e

Datum: *19-1-24*

Mede ondertekend door:

Naam:		Handtekening
Adres:	5.1.2e	
Datum:	<i>23-01-2024</i>	
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		

Ten aanzien van de verkeersveiligheid willen we nog het volgende opmerken: al ruim 20 jaar lang wordt het eenrichtingsverkeersbord op dit deel van de Doornhoeve door veel van de bewoners genegeerd (overigens op verantwoorde wijze zodat er – voor zover ons bekend – nooit gevaarlijke situaties zijn ontstaan). Feitelijk is er al jaren sprake van een gedoogsituatie. Dat neemt niet weg dat het de verkeersveiligheid ten goede zal komen als deze situatie wordt gelegaliseerd *door* tweerichtingsverkeer formeel toe te staan.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e
 5.1.2e
 5.1.2e
 5.1.2e
 5.1.2e
 5.1.2e

Datum: 19-1-'24

Mede ondertekend door:

Naam:	5.1.2e 5.1.2e	Handtekening
Adres:	5.1.2e	5.1.2e
Datum:	23-01-2024	
Naam:	5.1.2e 5.1.2e	Handtekening
Adres:	5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e
Datum:	23-01-2024	
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		

Ten aanzien van de verkeersveiligheid willen we nog het volgende opmerken: al ruim 20 jaar lang wordt het eenrichtingsverkeersbord op dit deel van de Doornhoeve door veel van de bewoners genegeerd (overigens op verantwoorde wijze zodat er – voor zover ons bekend – nooit gevaarlijke situaties zijn ontstaan). Feitelijk is er al jaren sprake van een gedoogsituatie. Dat neemt niet weg dat het de verkeersveiligheid ten goede zal komen als deze situatie wordt gelegaliseerd *door* tweerichtingsverkeer formeel toe te staan.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e
 5.1.2e 5.1.2e
 5.1.2e
 5.1.2e 5.1.2e

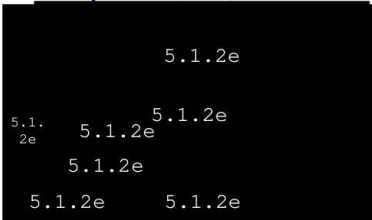
Datum: 19-1-'24

Mede ondertekend door:

Naam:	5.1.2e 5.1.2e	Handtekening
Adres:	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e
Datum:	23 Jan. 2024	
Naam:	5.1.2e	Handtekening 5.1.2e
Adres:	5.1.2e	5.1.2e
Datum:	23-01-2024	
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		


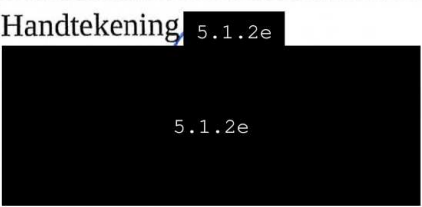
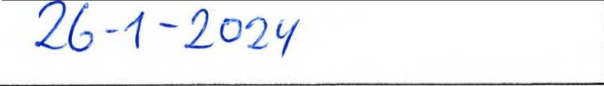


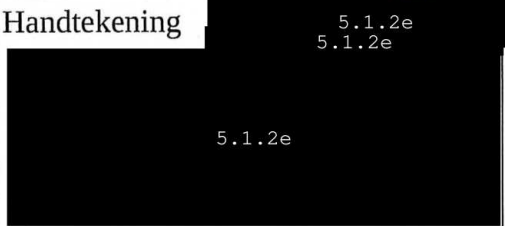


Ten aanzien van de verkeersveiligheid willen we nog het volgende opmerken: al ruim 20 jaar lang wordt het eenrichtingsverkeersbord op dit deel van de Doornhove door veel van de bewoners genegeerd (overigens op verantwoorde wijze zodat er – voor zover ons bekend – nooit gevaarlijke situaties zijn ontstaan). Feitelijk is er al jaren sprake van een gedoogsituatie. Dat neemt niet weg dat het de verkeersveiligheid ten goede zal komen als deze situatie wordt gelegaliseerd *door* tweerichtingsverkeer formeel toe te staan.

Met vriendelijke groeten,



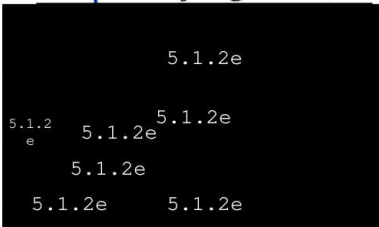
Datum: *19-1-124*

Mede ondertekend door:

Naam:		Handtekening 
Adres:		
Datum:	<i>26-1-2024</i>	
Naam:		Handtekening 
Adres:		
Datum:	<i>26-1-2024</i>	
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		


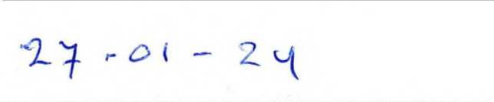
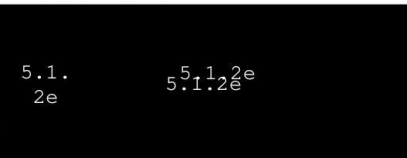



Ten aanzien van de verkeersveiligheid willen we nog het volgende opmerken: al ruim 20 jaar lang wordt het eenrichtingsverkeersbord op dit deel van de Doornhoeve door veel van de bewoners genegeerd (overigens op verantwoorde wijze zodat er – voor zover ons bekend – nooit gevaarlijke situaties zijn ontstaan). Feitelijk is er al jaren sprake van een gedoogsituatie. Dat neemt niet weg dat het de verkeersveiligheid ten goede zal komen als deze situatie wordt gelegaliseerd *door* tweerichtingsverkeer formeel toe te staan.

Met vriendelijke groeten,



Datum: *19-1-24*

Mede ondertekend door:

Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:	<i>27-01-24</i>	
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:	<i>27-01-2024</i>	
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		

Ten aanzien van de verkeersveiligheid willen we nog het volgende opmerken: al ruim 20 jaar lang wordt het eenrichtingsverkeersbord op dit deel van de Doornhoeve door veel van de bewoners genegeerd (overigens op verantwoorde wijze zodat er – voor zover ons bekend – nooit gevaarlijke situaties zijn ontstaan). Feitelijk is er al jaren sprake van een gedoogsituatie. Dat neemt niet weg dat het de verkeersveiligheid ten goede zal komen als deze situatie wordt gelegaliseerd *door* tweerichtingsverkeer formeel toe te staan.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e
 5.1.2e 5.1.2e
 5.1.2e
 5.1.2e 5.1.2e

Datum: *19-1-'24*

Mede ondertekend door:

Naam:	[Redacted]	Handtekening	[Redacted] 5.1.2e
Adres:	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e		[Redacted] 5.1.2e
Datum:	<i>27 jan. 2024</i>		
Naam:	[Redacted] 5.1.2e 5.1.2e	Handtekening	[Redacted] 5.1.2e
Adres:	[Redacted] 5.1.2e		[Redacted] 5.1.2e 5.1.2e
Datum:	<i>27 jan. 2024</i>		
Naam:		Handtekening	
Adres:			
Datum:			
Naam:		Handtekening	
Adres:			
Datum:			

Ten aanzien van de verkeersveiligheid willen we nog het volgende opmerken: al ruim 20 jaar lang wordt het eenrichtingsverkeersbord op dit deel van de Doornhoeve door veel van de bewoners genegeerd (overigens op verantwoorde wijze zodat er – voor zover ons bekend – nooit gevaarlijke situaties zijn ontstaan). Feitelijk is er al jaren sprake van een gedoogsituatie. Dat neemt niet weg dat het de verkeersveiligheid ten goede zal komen als deze situatie wordt gelegaliseerd *door* tweerichtingsverkeer formeel toe te staan.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e
^{5.1.}_{2e} 5.1.2e ^{5.1.2e}
 5.1.2e
 5.1.2e 5.1.2e

Datum: 19-1-24

Mede ondertekend door:

Naam:	5.1.2e	Handtekening
Adres:		5.1.2e
Datum:	27-1- 17 2024	
Naam:	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e	Handtekening 5.1.2e
Adres:	5.1.2e	5.1.2e
Datum:	27-01-2024	
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		

Ten aanzien van de verkeersveiligheid willen we nog het volgende opmerken: al ruim 20 jaar lang wordt het eenrichtingsverkeersbord op dit deel van de Doornhoeve door veel van de bewoners genegeerd (overigens op verantwoorde wijze zodat er – voor zover ons bekend – nooit gevaarlijke situaties zijn ontstaan). Feitelijk is er al jaren sprake van een gedoogsituatie. Dat neemt niet weg dat het de verkeersveiligheid ten goede zal komen als deze situatie wordt gelegaliseerd *door* tweerichtingsverkeer formeel toe te staan.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e
 5.1.2e 5.1.2e
 5.1.2e
 5.1.2e 5.1.2e

Datum: *19-1-'24*

Mede ondertekend door:

Naam:	5.1.2e	Handtekening
Adres:	5.1.2e	5.1.2e
Datum:	<i>28-1-2024</i>	5.1.2e
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		

Ten aanzien van de verkeersveiligheid willen we nog het volgende opmerken: al ruim 20 jaar lang wordt het eenrichtingsverkeersbord op dit deel van de Doornhoeve door veel van de bewoners genegeerd (overigens op verantwoorde wijze zodat er – voor zover ons bekend – nooit gevaarlijke situaties zijn ontstaan). Feitelijk is er al jaren sprake van een gedoogsituatie. Dat neemt niet weg dat het de verkeersveiligheid ten goede zal komen als deze situatie wordt gelegaliseerd *door* tweerichtingsverkeer formeel toe te staan.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e
 5.1.2e 5.1.2e
 5.1.2e
 5.1.2e 5.1.2e

Datum: *19-1-'24*

Mede ondertekend door:

Naam:	5.1.2e 5.1.2e	Handtekening
Adres:	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e
Datum:		
Naam:	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e	Handtekening
Adres:	5.1.2e	5.1.2e
Datum:	<i>28/01/24</i>	
Naam:	5.1.2e	Handtekening
Adres:		5.1.2e
Datum:	<i>28.01.24</i>	
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		
Naam:		Handtekening
Adres:		
Datum:		



Subject: Re: Ontwerp bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve

From: 5.1.2e 5.1.2e

Date: 28-1-2024 13:30

To: 5.1.2e 5.1.2e

Geachte 5.1.2e 5.1.2e beste 5.1.2e

Hierbij ondersteun ik de zienswijze op het ontwerp bestemmingdplan Doomhoeve/ Eisenhoeve zoals op 19-1-2024 opgesteld door 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Mede namens 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e huisgenoten

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

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): 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 26-02-2024
No. 2024-00682 (RAAD)
No. 2024-00681 (CERK)

Van: 5.1.2e 5.5.2a 2e

Verzonden: vrijdag 23 februari 2024 16:39

Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>

Onderwerp: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Heukelstraat, Doomhoeve en Eisenhoeve

Aan wie het aanbelangt,

Hierbij treft u mijn reactie aan op de plannen voor de bedrijfsbebouwing tussen de woningen aan de Doomhoeve, Heukelstraat en Eisenhoeve in Amby.

De oorspronkelijke reactie die ik in november stuurde lijkt te zijn weggegooid of verloren gegaan, omdat geen van de punten die ik en andere bezorgde burens naar voren brachten lijken te zijn opgenomen in de laatste informatie die we hebben gezien.

Ik kan tot nu toe niemand in deze buurt vinden die gelooft dat deze plannen goed zullen zijn voor het gebied. Daarom verzoek ik u de twee bestanden te lezen die ik heb bijgevoegd en waarvan er één hieronder is geplakt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Vertaald met DeepL.com (gratis versie)

Aan de Gemeenteraad van Maastricht

Postbus 1992,

6201 BZ Maastricht

per e-mail via post@maastricht.nl

Onderwerp: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve

Maastricht 18-2-2024

Geachte Raad,

Met dit schrijven dien ik de zienswijze in op het ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve te Amby. Dit plan is gepubliceerd op 27-12-2023 onder de naam 'ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve'. Als bewoner en eigenaar van 5.1.2e ben ik direct belanghebbende bij deze ontwikkeling aangezien het plangebied direct tegenover onze woning ligt.

Ondanks dat de termijn van ter inzagelegging net is verstreken wil ik u verzoeken onderstaande zienswijze in behandeling te nemen. Dit omdat ik (en andere omwonenden) zijn misleid doordat het plan, zonder communicatie, onder een andere naam in procedure is

gebracht. Hierdoor hebben wij het moment van publiceren niet kunnen zien. Onderstaand een uiteenzetting hiervan.

Wij zijn als bewoners geïnformeerd door de projectontwikkelaar Vigour HK21 B.V. op 11 oktober middels een brief met als naam van het plan Woningbouwontwikkeling Heukelstraat 21-22'. Ook op de door projectontwikkelaar gehouden informatieavond (24-10-2023) in het kader van de omgevingsdialoog en alle daaraan gekoppelde correspondentie is telkens gesproken over het plan 'Heukelstraat 21-22'. Zie bijlage 1 voor de correspondentie die wij als bezoekers van de informatieavond hebben ontvangen. Ook de door projectontwikkelaar per mail toegestuurde format 'reactieformulier inloopavond' spreekt over Inloopavond Heukelstraat 21 — 22' te Maastricht. Zie bijlage 2.

Via de projectontwikkelaar zijn wij erop gewezen dat wij via de site 'www.ruimtelijkeplannen.nl' geïnformeerd zouden worden over de formele vervolgstappen van genoemd plan zodat we op dat moment onze zienswijze zouden kunnen indienen. Ten tijde van de informatieavond was dit nog niet mogelijk.

Per toeval kom ik er op 18-2-2024 achter dat op 27 december 2023 onder een andere naam, namelijk 'ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve', besluitvorming en publicatie heeft plaatsgevonden over het plan waarover wij zijn geïnformeerd in oktober 2023. Wij waren in de veronderstelling dat wij hierover via bovengenoemde site geïnformeerd zouden worden zodra er besluitvorming had plaatsgevonden over het plan Heukelstraat 21-22 zodat wij onze zienswijze kunnen inbrengen als direct belanghebbende.

Door de naam te wijzigen van het plan van Heukelstraat 21-22 naar Doomhoeve- Eisenhoeve en hierover niet te communiceren door gemeente of projectontwikkelaar naar omwonenden die op de informatieavond zijn geweest, en hun reacties conform de procedure van de omgevingsdialoog kenbaar hebben gemaakt, zijn wij misleid. Immers wij volgen de publicaties onder naam 'Heukelstraat 21-22' en niet onder de nieuwe, niet bekende naam Doomhoeve-Eisenhoeve'. Dit misleidende gedrag, van de projectontwikkelaar, past in de niet professionele wijze waarop omwonenden zijn geïnformeerd op, in aanloop naar en na afloop van de informatieavond van 24-10-23 in het kader van de omgevingsdialoog. Zie onderstaand kopje 'Geen vertrouwen in betrokken projectontwikkelaar' bij mijn zienswijze voor een uitgebreide onderbouwing. Projectontwikkelaar is er alles aan gelegen om niet transparant te communiceren over zijn plannen met de huidige omwonenden.

Navraag bij een groot aantal direct belanghebbende bewoners van de Doomhoeve leert dat al deze bewoners misleid zijn door de andere naamgeving. Iedereen had de behoefte om op het moment dat het gewijzigde bestemmingsplan in procedure zou komen, zienswijzen in te brengen, maar alle bewoners geven aan dat het plan Heukelstraat nog niet gepubliceerd is. Dit blijkt dus onjuist te zijn nu het plan onder een andere naam in procedure is gebracht. Als overheidslichaam heeft u de plicht uw inwoners transparant te (laten) informeren. Aan deze transparantie is niet voldaan in de hier gevolgde procedure.

Onderstaand de zienswijzen die ik graag wil inbrengen op het ontwerp bestemmingsplan. Gelieve deze dan ook te betrekken in de procedure:

Gebrek aan parkeerruimte

1. Het plan van 21 woningen bevat veel te weinig parkeerplekken voor het aantal wooneenheden dat wordt bijgebouwd. Er is nu al onvoldoende parkeerruimte in de Doomhoeve en in de Heukelstraat.

2. Daar komt bij dat een zevental bestaande parkeerplekken in de Doomhoeve aan de linkerzijde ter hoogte van Doomhoeve 26 en 30 gaat vervallen waardoor er in deze straat extra parkeerdruk ontstaat. Dit is onacceptabel en leidt tot onveilige verkeerssituaties in deze zeer smalle straat.

Onveilige situatie

3. De Doomhoeve is een zeer smalle éénrichtingsstraat die de extra verkeersdruk die gemoeid is met de uitbreiding van het plan niet aankan. Zeker niet nu de volledige ontsluiting via de Doomhoeve gepland is. Dit zorgt voor onveilige situaties. Het gaat hier om een zeer forse toename van het aantal verkeersbewegingen per dag.

4. De Doomhoeve is een straat waar veel jonge gezinnen met kinderen wonen en waar nog het enige speelterrein voor kleine kinderen is gelegen (grasveld bij Eissenhoeve) in deze buurt. Door de toenemende verkeersdruk die gepaard gaat met de geplande uitbreiding ontstaat een onverantwoorde onveilige situatie in de zeer smalle Doomhoeve voor kleine kinderen.

5. De geplande inrichting van het terrein biedt veel te weinig ruimte voor hulpdiensten als brandweer en ambulance. Dit zorgt voor onveiligheid in de voorgenomen woningen maar ook voor de bestaande woningen in de Doomhoeve.

Niet passend in straatbeeld Doomhoeve

6. Het voorgenomen woonblok van de vijf grondgebonden woningen past geheel niet in het straatbeeld van de Doomhoeve. Het is één massief blok van enkele tientallen meters lang. Dat is veel te massaal voor de smalle straat. Tevens past het niet in het straatbeeld van de Doomhoeve waarin allemaal geschakelde woningen staan. Oplossing zou zijn dit terug te brengen naar maximaal 3 geschakelde woningen met oprit die passen in het bestaande straatbeeld.

7. Het voorgenomen plan is slechts gericht op een commercieel belang van de projectontwikkelaar en levert geen enkele toegevoegde waarde aan de leefomgeving van de Doomhoeve. Er kan een toegevoegde waarde ontstaan bij een andere en minder drukke (minder wooneenheden) inrichting van het plan.

Oplossing voor punt 1 tot en met 7 is het aantal geplande wooneenheden terug te brengen naar maximaal 3 geschakelde koopwoningen en naar één blok appartementen en de daardoor vrijgekomen ruimte in te richten als groen en nog parkeergelegenheid te maken in een parkeerkelder onder het appartementencomplex. Daarnaast zou een deel van de ontsluiting via de Heukelstraat geregeld moeten worden zodat de verkeersdruk zich spreidt.

Sociale woningbouw is niet passend in de leefomgeving.

8. Sociale huurwoningen passen niet in de leefomgeving van de Doomhoeve die geheel bestaat uit luxere koopwoningen en huurwoningen in het vrije sector segment. Het leidt tot een verstoring van de leefomgeving.

9. Met de bouw van 336 appartementen aan het Geusseltpark, die momenteel gaande is, voldoet de gemeente ruimschoots aan haar opgave voor sociale woningbouw en is het onnodig om sociale woningbouw in de toch al volle woonwijk van de Doomhoeve te gaan realiseren voor 21 eenheden. Geusseltpark ligt hemelsbreed nog geen kilometer van de Doomhoeve verwijderd.

Wateroverlast en groene leefomgeving

10. In de Doomhoeve is regelmatig wateroverlast door hevige regenbuien. Door nu het braakliggende terrein dat voornamelijk bestaat uit gras te gaan bebouwen ontstaat er nog meer wateroverlast met schade aan bestaande woningen in de Doomhoeve tot gevolg.

11. Terrein zou niet bebouwd en bestraat moeten worden, maar als groengebied ingericht moeten worden. Dit draagt bij aan verbetering van de leefomgeving in de Doomhoeve en Heukelstraat.

12. Bouw van 21 woningen in dichtbevolkte Doomhoeve / Heukelstraat is geheel strijdig met beleid van de gemeente Maastricht van vergroening in de wijken om de stadsecologie te verbeteren en de hittestress en wateroverlast te verminderen.

Overlast tijdens bouw

13. Doomhoeve is een veel te smalle straat om het bouwverkeer dat gemoeid is met de bouw van dit grote aantal woningen te kunnen verwerken. Het leidt tot langdurige overlast en onveilige situaties voor huidige bewoners van de Doomhoeve. Dit is niet acceptabel.

14. Bouw zal langdurig (meer dan een jaar) leiden tot stofoverlast en lawaaioverlast (denk aan mensen die thuiswerken) voor bestaande omwonenden. Dit is onverantwoord in de huidige tijdgeest.

Claims planschade/nadeelcompensatie

15. Het voorgenomen plan van woningbouw leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ten tijde van aankoop van onze woning was nooit sprake van woningbouw op die locatie. Door vervuiling van het uitzicht, vermindering van het woongenot voor bestaande woningen, het creëren van onveilige verkeerssituaties en het verstoren van het leefklimaat in de Doomhoeve zakken deze woningen in waarde door dit nieuwe plan. Dit zal leiden tot het indienen van planschadeclaims/nadeelcompensatie door ons.

Geen vertrouwen in betrokken projectontwikkelaar

16. Er is geen vertrouwen in betrokken projectontwikkelaar Vigour HK21 B.V. en diens adviseur

BRO B.V. Zie onderstaande punten:

- Deze onderneming is pas in maart 2022 opgericht en heeft nog geen trackrecord van goed afgeronde projecten. Is deze partij wel kapitaalkrchtig genoeg en heeft ze voldoende ervaring om dit soort projecten te realiseren of lopen de gemeente en toekomstige bewoners en omwonenden het risico dat we halverwege de bouw geconfronteerd worden met het stoppen van het project.

- De voorbereiding naar de inloopavond voor de omgevingsdialoog en de organisatie van de avond zelf was allesbehalve professioneel. We werden via twee losse a-4tjes één week voor de omgevingsdialoog op de hoogte gesteld. Geen normaal briefpapier met daarop logo en

adres en telefoongegevens, kvk inschrijving enz. van betreffende partij zodat je als bewoner kunt nagaan met wie je hier te maken hebt.

- Wij hebben ons direct diezelfde dag aangemeld op het aangegeven mailadres. Vervolgens hebben wij tot tweemaal toe gevraagd per mail op welk tijdstip de inloopavond plaats ging vinden. Dit had men immers ook niet vermeld in de uitnodiging. Op deze mails werd nooit een reactie ontvangen van Vigour HK21 B.V. of diens adviseur BRO B.V.

Om als bewoner een vruchtbare omgevingsdialoog te kunnen voeren op betreffende bijeenkomst heb ik gevraagd om mij alvast de plannen per mail ter beschikking te stellen zodat we ons vooraf konden voorbereiden en de avond efficiënt kon verlopen. Op deze vraag kreeg ik een brief van een jurist van BRO B.V. terug dat dit aan de initiatiefnemer is en dat ze dat niet gingen doen. Dus geen enkele intentie van Vigour HK21 B.V. om met omwonenden een goede dialoog te voeren over de voorgenomen plannen.

Op de avond van de dialoogsessie zelf zijn een vijftigtal omwonenden om 18.00 allemaal aanwezig en komen betrokkenen van de Vigour HK21 B.V. en BRO B.V. pas om 18.20 binnenvallen. Ook dit is respectloos en onprofessioneel naar omwonenden die allen tijdig aanwezig waren. Excuses dat men last had van de files gelden niet. Voor dit soort bijeenkomsten ben je als professionele partij altijd vóór de omwonenden aanwezig.

In plaats dat we via een verhaal/presentatie zouden worden meegenomen in de plannen, zoals je dat mag verwachten van een professionele projectontwikkelaar, werden we afgescheept door de gesprekleider met het antwoord dat alle informatie op een zestal informatieborden staat die staan opgesteld in het zaaltje ernaast. Als we iets wensen te vragen kunnen we de aanwezige adviseurs aanschieten. Er werd op gestuurd vooral geen collectief gesprek te voeren met de omwonenden. Laat staan hen goed te informeren. Ook dit wijst op het gebrek aan professionaliteit en aan het voeren van een omgevingsdialoog voor de "bühne" in plaats van de omwonenden echt in dialoog meenemen.

Misleiding van omwonenden door het plan onder een andere naam in procedure te brengen. Zie eerste deel van deze brief. Eenzijdig veel te positief gekleurde informatie aan uw Raad over de communicatie met omwonenden.

17. In de raadsinformatiebrief van 19 december (zie bijlage 3) wordt uw raad geïnformeerd over de communicatie met de omwonenden middels de volgende tekst:

'Er heeft op 24 oktober 2023 een inloopavond plaatsgevonden. Daarbij waren 60-70 omwonenden aanwezig. Hoewel er ook kanttekening zijn geplaatst bij het plan, waren veel bezoekers content met het feit dat de voormalige bedrijven grond eindelijk her ontwikkeld wordt en dat er woningen worden gebouwd waar vraag naar is. Dit werd als positief voor de leefbaarheid in de stad beoordeeld. Voor meer informatie verwijzen wij naar het participatieverslag dat als bijlage bij de plandoelichting is opgenomen.'

Deze beeldvorming dat het plan als positief voor de leefbaarheid in de stad werd beoordeeld is geheel onjuist. De afdronk van aanwezige omwonenden was juist een zeer negatief beeld over het voorgenomen plan. Het zijn te veel eenheden voor dit kleine stukje grond en het leidt onwenselijke situaties op het gebied van o.a. veiligheid, groen in de stad, afwatering en parkeren. Uit bijlage 2 van het betreffende participatieverslag, waarin de reacties van de omwonenden zijn verzameld, blijkt dat het merendeel van deze reacties negatief is. Deze negatieve reacties bestaan uit 149! A4-ties die in betreffende bijlage zijn opgenomen. Dit is verre van een positieve beoordeling zoals in de raadsinformatiebrief geschetst.

Vertrouwende erop dat u bovenstaande zienswijze meeneemt in uw verdere besluitvormingsprocedure.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e^{5.1.2e}
5.1.2e 5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht

Postbus 1992,

6201 BZ Maastricht

per e-mail via post@maastricht.nl

Onderwerp: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve

Maastricht 18-2-2024

Geachte Raad,

Met dit schrijven dien ik de zienswijze in op het ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve te Amby. Dit plan is gepubliceerd op 27-12-2023 onder de naam 'ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve'. Als bewoner en eigenaar van 5.1.2e ben ik direct belanghebbende bij deze ontwikkeling aangezien het plangebied direct tegenover onze woning ligt.

Ondanks dat de termijn van ter inzagelegging net is verstreken wil ik u verzoeken onderstaande zienswijze in behandeling te nemen. Dit omdat ik (en andere omwonenden) zijn misleid doordat het plan, zonder communicatie, onder een andere naam in procedure is gebracht. Hierdoor hebben wij het moment van publiceren niet kunnen zien. Onderstaand een uiteenzetting hiervan.

Wij zijn als bewoners geïnformeerd door de projectontwikkelaar Vigour HK21 B.V. op 11 oktober middels een brief met als naam van het plan Woningbouwontwikkeling Heukelstraat 21-22'. Ook op de door projectontwikkelaar gehouden informatieavond (24-10-2023) in het kader van de omgevingsdialoog en alle daaraan gekoppelde correspondentie is telkens gesproken over het plan 'Heukelstraat 21-22'. Zie bijlage 1 voor de correspondentie die wij als bezoekers van de informatieavond hebben ontvangen. Ook de door projectontwikkelaar per mail toegestuurde format 'reactieformulier inloopavond' spreekt over Inloopavond Heukelstraat 21 — 22' te Maastricht. Zie bijlage 2.

Via de projectontwikkelaar zijn wij erop gewezen dat wij via de site 'www.ruimtelijkeplannen.nl' geïnformeerd zouden worden over de formele vervolgstappen van genoemd plan zodat we op dat moment onze zienswijze zouden kunnen indienen. Ten tijde van de informatieavond was dit nog niet mogelijk.

Per toeval kom ik er op 18-2-2024 achter dat op 27 december 2023 onder een andere naam, namelijk 'ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve', besluitvorming en publicatie heeft plaatsgevonden over het plan waarover wij zijn geïnformeerd in oktober 2023. Wij waren in de veronderstelling dat wij hierover via bovengenoemde site geïnformeerd zouden worden zodra er besluitvorming had plaatsgevonden over het plan Heukelstraat 21-22 zodat wij onze zienswijze kunnen inbrengen als direct belanghebbende.

Door de naam te wijzigen van het plan van Heukelstraat 21-22 naar Doomhoeve- Eisenhoeve en hierover niet te communiceren door gemeente of projectontwikkelaar naar omwonenden die op de informatieavond zijn geweest, en hun reacties conform de procedure van de omgevingsdialoog kenbaar hebben gemaakt, zijn wij misleid. Immers wij volgen de publicaties onder naam 'Heukelstraat 21-22' en niet onder de nieuwe, niet bekende naam Doomhoeve-Eisenhoeve'. Dit misleidende gedrag, van de projectontwikkelaar, past in de niet professionele wijze waarop omwonenden zijn geïnformeerd op, in aanloop naar en na afloop van de informatieavond van 24-10-23 in het kader van de omgevingsdialoog. Zie onderstaand kopje 'Geen vertrouwen in betrokken projectontwikkelaar' bij mijn zienswijze voor een uitgebreide onderbouwing. Projectontwikkelaar is er alles aan gelegen om niet transparant te communiceren over zijn plannen met de huidige omwonenden.

Navraag bij een groot aantal direct belanghebbende bewoners van de Doomhoeve leert dat al deze bewoners misleid zijn door de andere naamgeving. Iedereen had de behoefte om op het moment dat het gewijzigde bestemmingsplan in procedure zou komen, zienswijzen in te brengen, maar alle bewoners geven aan dat het plan Heukelstraat nog niet gepubliceerd is. Dit blijkt dus onjuist te zijn nu het plan onder een andere naam in procedure is gebracht. Als overheidslichaam heeft u de plicht uw inwoners transparant te (laten) informeren. Aan deze transparantie is niet voldaan in de hier gevolgde procedure.

Onderstaand de zienswijzen die ik graag wil inbrengen op het ontwerp bestemmingsplan. Gelieve deze dan ook te betrekken in de procedure:

Gebrek aan parkeerruimte

1. Het plan van 21 woningen bevat veel te weinig parkeerplekken voor het aantal wooneenheden dat wordt bijgebouwd. Er is nu al onvoldoende parkeerruimte in de Doomhoeve en in de Heukelstraat.

2. Daar komt bij dat een zevental bestaande parkeerplekken in de Doomhoeve aan de linkerkant ter hoogte van Doomhoeve 26 en 30 gaat vervallen waardoor er in deze straat extra parkeerdruk ontstaat. Dit is onacceptabel en leidt tot onveilige verkeerssituaties in deze zeer smalle straat.

Onveilige situatie

3. De Doomhoeve is een zeer smalle éénrichtingsstraat die de extra verkeersdruk die gemoeid is met de uitbreiding van het plan niet aankan. Zeker niet nu de volledige ontsluiting via de Doomhoeve gepland is. Dit zorgt voor onveilige situaties. Het gaat hier om een zeer forse toename van het aantal verkeersbewegingen per dag.

4. De Doomhoeve is een straat waar veel jonge gezinnen met kinderen wonen en waar nog het enige speelterrein voor kleine kinderen is gelegen (grasveld bij Eissenhoeve) in deze buurt. Door de toenemende verkeersdruk die gepaard gaat met de geplande uitbreiding ontstaat een onverantwoorde onveilige situatie in de zeer smalle Doomhoeve voor kleine kinderen.

5. De geplande inrichting van het terrein biedt veel te weinig ruimte voor hulpdiensten als brandweer en ambulance. Dit zorgt voor onveiligheid in de voorgenomen woningen maar ook voor de bestaande woningen in de Doomhoeve.

Niet passend in straatbeeld Doomhoeve

6. Het voorgenomen woonblok van de vijf grondgebonden woningen past geheel niet in het straatbeeld van de Doomhoeve. Het is één massief blok van enkele tientallen meters lang. Dat is veel te massaal voor de smalle straat. Tevens past het niet in het straatbeeld van de Doomhoeve waarin allemaal geschakelde woningen staan. Oplossing zou zijn dit terug te brengen naar maximaal 3 geschakelde woningen met oprit die passen in het bestaande straatbeeld.

7. Het voorgenomen plan is slechts gericht op een commercieel belang van de projectontwikkelaar en levert geen enkele toegevoegde waarde aan de leefomgeving van de Doomhoeve. Er kan een toegevoegde waarde ontstaan bij een andere en minder drukke (minder wooneenheden) inrichting van het plan.

Oplossing voor punt 1 tot en met 7 is het aantal geplande wooneenheden terug te brengen naar maximaal 3 geschakelde koopwoningen en naar één blok appartementen en de daardoor vrijgekomen ruimte in te richten als groen en nog parkeergelegenheid te maken in een parkeerkelder onder het appartementencomplex. Daarnaast zou een deel van de ontsluiting via de Heukelstraat geregeld moeten worden zodat de verkeersdruk zich spreidt.

Sociale woningbouw is niet passend in de leefomgeving.

8. Sociale huurwoningen passen niet in de leefomgeving van de Doomhoeve die geheel bestaat uit luxere koopwoningen en huurwoningen in het vrije sector segment. Het leidt tot een verstoring van de leefomgeving.

9. Met de bouw van 336 appartementen aan het Geusseltpark, die momenteel gaande is, voldoet de gemeente ruimschoots aan haar opgave voor sociale woningbouw en is het onnodig om sociale woningbouw in de toch al volle woonwijk van de Doomhoeve te gaan realiseren voor 21 eenheden. Geusseltpark ligt hemelsbreed nog geen kilometer van de Doomhoeve verwijderd.

Wateroverlast en groene leefomgeving

10. In de Doomhoeve is regelmatig wateroverlast door hevige regenbuien. Door nu het braakliggende terrein dat voornamelijk bestaat uit gras te gaan bebouwen ontstaat er nog meer wateroverlast met schade aan bestaande woningen in de Doomhoeve tot gevolg.

11. Terrein zou niet bebouwd en bestraat moeten worden, maar als groengebied ingericht moeten worden. Dit draagt bij aan verbetering van de leefomgeving in de Doomhoeve en Heukelstraat.

12. Bouw van 21 woningen in dichtbevolkte Doomhoeve / Heukelstraat is geheel strijdig met beleid van de gemeente Maastricht van vergroening in de wijken om de stadsecologie te verbeteren en de hittestress en wateroverlast te verminderen.

Overlast tijdens bouw

13. Doomhoeve is een veel te smalle straat om het bouwverkeer dat gemoeid is met de bouw van dit grote aantal woningen te kunnen verwerken. Het leidt tot langdurige overlast en onveilige situaties voor huidige bewoners van de Doomhoeve. Dit is niet acceptabel.

14. Bouw zal langdurig (meer dan een jaar) leiden tot stofoverlast en lawaaioverlast (denk aan mensen die thuiswerken) voor bestaande omwonenden. Dit is onverantwoord in de huidige tijdgeest.

Claims planschade/nadeelcompensatie

15. Het voorgenomen plan van woningbouw leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ten tijde van aankoop van onze woning was nooit sprake van woningbouw op die locatie. Door vervuiling van het uitzicht, vermindering van het woongenot voor bestaande woningen, het creëren van onveilige verkeerssituaties en het verstoren van het leefklimaat in de Doomhoeve zakken deze woningen in waarde door dit nieuwe plan. Dit zal leiden tot het indienen van planschadeclaims/nadeelcompensatie door ons.

Geen vertrouwen in betrokken projectontwikkelaar

16. Er is geen vertrouwen in betrokken projectontwikkelaar Vigour HK21 B.V. en diens adviseur BRO B.V. Zie onderstaande punten:

- Deze onderneming is pas in maart 2022 opgericht en heeft nog geen trackrecord van goed afgeronde projecten. Is deze partij wel kapitaalcrachtig genoeg en heeft ze voldoende ervaring om dit soort projecten te realiseren of lopen de gemeente en toekomstige bewoners en omwonenden het risico dat we halverwege de bouw geconfronteerd worden met het stoppen van het project.

- De voorbereiding naar de inloopavond voor de omgevingsdialoog en de organisatie van de avond zelf was allesbehalve professioneel. We werden via twee losse a-4tjes één week voor de omgevingsdialoog op de hoogte gesteld. Geen normaal briefpapier met daarop logo en adres en

telefoongegevens, kvk inschrijving enz. van betreffende partij zodat je als bewoner kunt nagaan met wie je hier te maken hebt.

- Wij hebben ons direct diezelfde dag aangemeld op het aangegeven mailadres. Vervolgens hebben wij tot tweemaal toe gevraagd per mail op welk tijdstip de inloopavond plaats ging vinden. Dit had men immers ook niet vermeld in de uitnodiging. Op deze mails werd nooit een reactie ontvangen van Vigour HK21 B.V. of diens adviseur BRO B.V.

Om als bewoner een vruchtbare omgevingsdialoog te kunnen voeren op betreffende bijeenkomst heb ik gevraagd om mij alvast de plannen per mail ter beschikking te stellen zodat we ons vooraf konden voorbereiden en de avond efficiënt kon verlopen. Op deze vraag kreeg ik een brief van een jurist van BRO B.V. terug dat dit aan de initiatiefnemer is en dat ze dat niet gingen doen. Dus geen enkele intentie van Vigour HK21 B.V. om met omwonenden een goede dialoog te voeren over de voorgenomen plannen.

Op de avond van de dialoogsessie zelf zijn een vijftigtal omwonenden om 18.00 allemaal aanwezig en komen betrokkenen van de Vigour HK21 B.V. en BRO B.V. pas om 18.20 binnenvallen. Ook dit is respectloos en onprofessioneel naar omwonenden die allen tijdig aanwezig waren. Excuses dat men last had van de files gelden niet. Voor dit soort bijeenkomsten ben je als professionele partij altijd vóór de omwonenden aanwezig.

In plaats dat we via een verhaal/presentatie zouden worden meegenomen in de plannen, zoals je dat mag verwachten van een professionele projectontwikkelaar, werden we afgescheept door de gesprekleider met het antwoord dat alle informatie op een zestal informatieborden staat die staan opgesteld in het zaaltje ernaast. Als we iets wensen te vragen kunnen we de aanwezige adviseurs aanschieten. Er werd op gestuurd vooral geen collectief gesprek te voeren met de omwonenden. Laat staan hen goed te informeren. Ook dit wijst op het gebrek aan professionaliteit en aan het voeren van een omgevingsdialoog voor de "bühne" in plaats van de omwonenden echt in dialoog meenemen.

Misleiding van omwonenden door het plan onder een andere naam in procedure te brengen. Zie eerste deel van deze brief. Eenzijdig veel te positief gekleurde informatie aan uw Raad over de communicatie met omwonenden.

17. In de raadsinformatiebrief van 19 december (zie bijlage 3) wordt uw raad geïnformeerd over de communicatie met de omwonenden middels de volgende tekst:

'Er heeft op 24 oktober 2023 een inloopavond plaatsgevonden. Daarbij waren 60-70 omwonenden aanwezig. Hoewel er ook kanttekening zijn geplaatst bij het plan, waren veel bezoekers content met het feit dat de voormalige bedrijven grond eindelijk her ontwikkeld wordt en dat er woningen worden gebouwd waar vraag naar is. Dit werd als positief voor de leefbaarheid in de stad beoordeeld. Voor meer informatie verwijzen wij naar het participatieverslag dat als bijlage bij de plantoelichting is opgenomen.'

Deze beeldvorming dat het plan als positief voor de leefbaarheid in de stad werd beoordeeld is geheel onjuist. De afdrank van aanwezige omwonenden was juist een zeer negatief beeld over het voorgenomen plan. Het zijn te veel eenheden voor dit kleine stukje grond en het leidt onwenselijke situaties op het gebied van o.a. veiligheid, groen in de stad, afwatering en parkeren. Uit bijlage 2 van het betreffende participatieverslag, waarin de reacties van de omwonenden zijn verzameld, blijkt dat het merendeel van deze reacties negatief is. Deze negatieve reacties bestaan uit 149! A4-ties die in betreffende bijlage zijn opgenomen. Dit is verre van een positieve beoordeling zoals in de raadsinformatiebrief geschetst.

Vertrouwende erop dat u bovenstaande zienswijze meeneemt in uw verdere besluitvormingsprocedure.

Met vriendelijke groet,

```
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
```

Reactieformulier Inloopavond Heukelstraat 21 - 22 te Maastricht – 24 oktober 2023

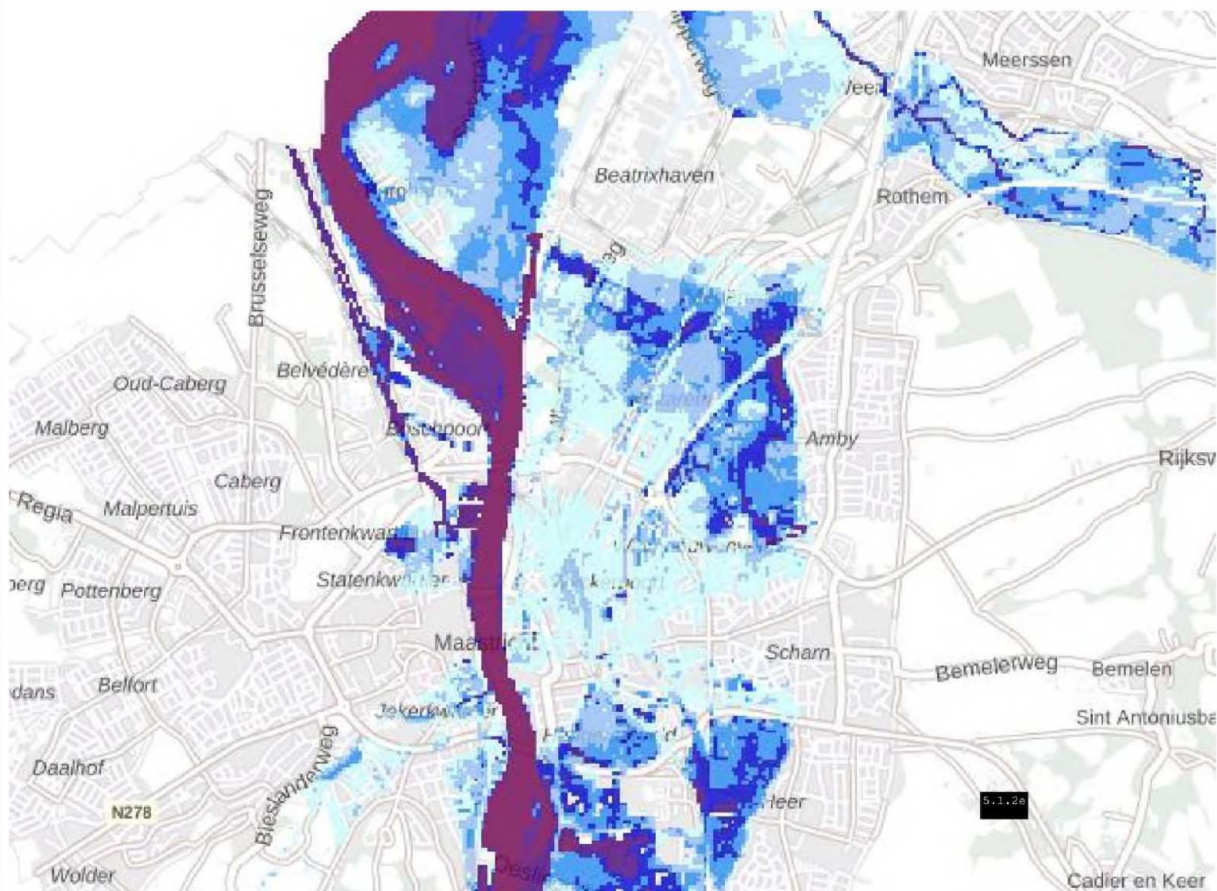
Bewoner	Adres	Mailadres
5.1.2e5.1.2e1.2e	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e 5.152e.2e

Reactie

Er zijn verschillende punten die serieus overwogen moeten worden voordat de voorgestelde ontwikkeling kan worden goedgekeurd. Hieronder zet ik ze zo kort mogelijk uiteen.

Overstroming

De kaart hieronder toont aan dat Amby gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied. Momenteel wordt een grote hoeveelheid regenwater geabsorbeerd in de grond op de voorgestelde locatie van de 21 woningen (Kadastrale aanduiding ABY00-C-2719). De plannen geven aan dat dit gebied van ca.3.000m² bedekt zal worden met huizen en parkeerplaatsen. Hierdoor zal de natuurlijke afwatering in het gebied verdwijnen en zullen de reeds overbelaste rioleringen nog verder worden verzwaard.



<https://www.atlasleefomgeving.nl/> <https://www.risicokaart.nl/kaarten/risicosituaties/overstroming>

Bewoner	Adres	Mailadres
----------------	--------------	------------------

Op 12 september 2023 nog stonden zowel de Doomhoeve als de Heukelstraat onder water tijdens een hoosbui, omdat het hele systeem in Maastricht de hoeveelheid regen niet aankan. Deze gebeurtenissen komen steeds vaker voor en de huizen in zowel de Doomhoeve als de Ambyerstraat (139 - 153) dreigen steeds vaker onder water te lopen. Deze plannen om het land te bedekken met ondoordringbare oppervlakken zullen deze situatie in zowel de Doomhoeve als de Heukelstraat waarschijnlijk verergeren.



Elektriciteit en nutsvoorzieningen

Niet alleen de afvoer van regenwater moet onder de loep worden genomen. De levering van elektriciteit en andere diensten is al overbelast in dit gebied. Na een recente stroomstoring vertelde een elektricien me dat de onderstations in Maastricht het toegenomen gebruik niet aankunnen. 21 meer huizen betekent een grote toename in het verbruik van zowel elektriciteit als water - meer wasmachines, airconditioners, warmtepompen, zonnepanelen, autoladers leggen een onhoudbare druk op de huidige infrastructuur. Alle nutsvoorzieningen moeten worden verbeterd om hetzelfde serviceniveau te kunnen bieden als nu, ongeacht of er nieuwe huizen worden gebouwd.

Ontwerp

De voorgestelde plannen lijken de plaatsing van maar liefst vijf nieuwe huizen van de Kadastrale aanduiding ABY00-C-2564 & C-2565 voor te stellen op een gebied dat slechts geschikt is voor twee huizen. Er wordt voorgesteld om deze vijf huizen direct naast mijn eigen woning te plaatsen en dit zou niet alleen de privacy in mijn tuin

Bewoner	Adres	Mailadres
---------	-------	-----------

verminderen, maar het ontwerp past ook totaal niet bij de rest van de straat. Aan onze kant van de weg staan ongeveer 15 huizen met hetzelfde ontwerp. Dit nieuwe huis zou niet passen in de algemene esthetiek van het gebied. Dit zou ongetwijfeld de aantrekkelijkheid van de straat verminderen en mogelijk de waarde van de bestaande huizen doen dalen. Zie onderstaande foto



Parkeren

Deze foto illustreert ook het gebrek aan parkeergelegenheid in de Doemehoeve. De bouw van 21 woningen, waaronder vijf huizen langs het getoonde hek, zal nog meer overlast veroorzaken. Het toegenomen aantal auto's, bestelwagens en extra dienstvoertuigen zal mogelijk de toegang voor hulpdiensten beperken. De toegang tot de nieuwe huizen op de Eisenhoeve is niet geschikt voor grote brandweerwagens en ambulances in noodgevallen. Meer verkeer maakt de rustige straat ook minder veilig voor kinderen die buiten spelen of fietsen.

Geluid

De voorgestelde bouw van 21 woningen op deze grond, die naar ik van burens heb begrepen verzuimd wordt, zal gepaard gaan met veel zware machines gedurende een lange periode. Velen van ons werken vanuit huis en huizen die direct naast dit potentiële bouwterrein staan, zullen veel last hebben van het lawaai. Mijn kantoor aan huis kijkt direct uit op de bouwplaats. Bovendien ben ik vanwege gezondheidsproblemen, waaronder langdurige migraine, bezorgd dat deze werkzaamheden een nadelig effect zullen hebben op mijn eigen welzijn. Andere mensen die in huizen wonen die aan de locatie grenzen, zijn allemaal gepensioneerde mensen wier leven voor een onredelijke hoeveelheid tijd zal worden verstoord.

Bewoner	Adres	Mailadres
<p data-bbox="97 277 347 322">Samenvatting</p> <p data-bbox="97 322 1487 546">Het verhoogde risico op overstromingen, parkeerproblemen, verlies van privacy, beslag op nutsvoorzieningen, overlast en lawaai tijdens de bouw, het ontwerp dat niet past bij naburige woningen, algehele verlaging van de levensstandaard ... dit zijn allemaal redenen waarom het voorgestelde project moet worden afgewezen door de Gemeente. Sinds deze plannen bekend zijn geworden, is de hele buurt ernstig bezorgd en boos over het idee.</p> <p data-bbox="97 586 1487 846">Een breder punt van speculatie: als de politieke plannen (bijv. Peter Omzigt en de BBB) om het Engelstalige onderwijs aan de Universiteit Maastricht te verminderen of te schrappen de komende jaren doorgaan, zal er zeker een overschot aan woningen in de hele stad ontstaan. 45% van het UM personeel is niet Nederlands en meer dan de helft van de studenten. De groei van Maastricht is niet duurzaam, zeker niet als je bedenkt dat de belangrijkste activiteit van de werkgever (Universiteit Maastricht) , het Engelstalige onderwijs, wordt bedreigd.</p>		

Reactieformulier Inloopavond Heukelstraat 21 - 22 te Maastricht – 24 oktober 2023

Bewoner	Adres	Mailadres
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e2e	5.1.2e 5.1.2e

Reactie

Veiligheid

Door komst van het te plannen project neemt de verkeersdruk aanzienlijk toe. Er is een toename van verkeer voor 21 gezinnen en bezoekers. Gezien het een kindvriendelijke buurt is waarbij veel kinderen om straat spelen is het niet veilig om de huidige inrijstraat te gebruiken. Wij verzoeken u een verkeerskundige onderzoek te laten uitvoeren en dit toe te voegen aan het bestemmingsplan.

Bodem/wateroverlast

De straat in de Doomhoeve loopt als het ware “naar beneden.” Bij veelvuldige regen is er flinke wateroverlast met als gevolg dat de straat blank staat en regen niet meer weg kan. Het veld, dat nu geen nieuwbouwbestemming heeft, houdt veel water tegen doordat de grond dit water opneemt. Met andere woorden: hoe wordt omgegaan met de retentie van het hemelwater? Bebouwing op dit stuk heeft als gevolg dat de overlast van water in de huidige bebouwde omgeving niet te overzien is. Het regenwater moet ter plaatse worden opgevangen en geïnfiltreerd worden. Ook lijkt mij een bodemonderzoek van toepassing.

Doelgroep

De doelgroep betreft vooral sociale koopwoningen en sociale appartementen. De gehele wijk omtrent de Doomhoeve is gericht op het luxere segment. De doelgroep die men voor ogen heeft sluit niet aan op de doelgroep van de huidige wijk. Tijdens de koop van onze woning is ook medegedeeld dat er nooit gebouwd gaat worden buiten de 2 bestaande gebouwen conform huidige bestemmingsplan

Overlast tijdens de bouw

Er gaat uiteraard een enorme overlast zijn tijdens de bouw. Omdat de bouw vrijwel “in de achtertuin” gaat plaatsvinden van sommige omwonenden waaronder die van ons, ben ik benieuwd hoe de initiatienemer omgaat met vervuiling van lucht, bezittingen en woningen van de omliggende buurt. Ook werkt het merendeel thuis. We zijn benieuwd hoe u de geluidsoverlast weet te beperken tussen 7u00 en 19u00 met een maximum van 80 decibel met een maximale blootstellingsduur van 5 dagen volgens het bouwbesluit. U maakt hiermee vermoedelijk inbreuk op het woongenot van de omwonenden waaronder wij zelf.

Parkeren

Door eventuele komst van het project gaan parkeerplaatsen voor de huidige bewoners met bezoekers drastisch afnemen in een toch al volle straat. Hoe gaat de initiatiefnemer dit compenseren met parkeerplekken voor de huidige bewoners van de Doomhoeve zodat dit voldoet aan het bestemmingsplan? Wij zullen in ieder geval de opgestelde parkeerbalans bestuderen met de tekening van de parkeerinrichting.

Bewoner	Adres	Mailadres
<p data-bbox="97 282 655 327"><u>Planschade/Nadeelcompensatie</u></p> <p data-bbox="97 327 1469 528">Wanneer bestemmingsplan wordt gewijzigd zullen wij een planschadeclaim indienen. Dit betekent dat wij opgelopen schade hebben die wij niet eerder hebben kunnen voorzien door wijziging van bestemmingsplan met project. Onze woning heeft nu vrij uitzicht en geen inkijk. Er is dus sprake van een planologische verslechtering. Tevens wordt het woongenot sterk verminderd door overlast tijdens de bouw en verkeerstoename. Tot slot wijkt de doelgroep sociale woningen sterk af van de huidige luxere bebouwingen. De gemeente wordt hier door ons in het ontwikkelstadium al op de hoogte gesteld.</p>		

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 26-02-2024
No. 2024-00684 (RAAD)
No. 2024-00683 (CERK)**

Van: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.8e1.2e 5.1.2e

Verzonden: zaterdag 24 februari 2024 18:04

Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>

CC: 5.1.2e 5.1.52d.2e

Onderwerp: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Doornhoeve en Eisenhoeve

Geachte Raad,

In de bijlage vind u mijn schriftelijke zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Doornhoeve en Eisenhoeve.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e 5.1.52d.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

per e-mail via post@maastricht.nl

Onderwerp: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve

Maastricht, 24 februari 2024

Geachte Raad,

Met dit schrijven dien ik mijn zienswijze in op het ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve te Amby, Maastricht. Dit plan is gepubliceerd op 27 december 2023. Ook al is de termijn om zienswijzen in te dienen verstreken, zou ik het toch zeer op prijs stellen als u mijn schrijven leest.

Op 24 oktober 2023 zijn de bewoners van de Doomhoeve, Eisenhoeve (Hulsforthoeve) en Heukelstraat naar een informatieavond geweest waar projectontwikkelaar Vigour HK21 B.V. en adviseurs van BRO ons informeerden over hun plannen voor "Woningbouwontwikkeling Heukelstraat 21-22". Deze twee woningen waren niet onderwerp van gesprek, maar wel het perceel achter Heukelstraat 21 en 22, bekend als het veld/terrein van boer Slangen. Vigour wil daar twee appartementencomplexen bouwen en vijf grondgebonden woningen.

We konden onze zienswijze op de plannen mailen, wat ik ook gedaan heb. Vigour meldde tijdens de informatieavond dat we te zijner tijd weer informatie zouden krijgen wanneer dat nodig zou zijn voor de verdere vergunningaanvragen ect. Ik heb een paar keer gekeken op 'officielebekendmakingen.nl' of er al nieuws was, maar nee. Nu weet ik waarom, want Vigour heeft het plan onder een andere naam ingediend!

Per toeval kwam ik erachter dat het plan waarvoor Vigour/BRO de informatieavond had georganiseerd – "Woningbouwontwikkeling Heukelstraat 21-22" – ineens anders heet, namelijk "Doomhoeve en Eisenhoeve". Ik voel me voorgelogen en misleid. Ik vind de handelswijze van Vigour/BRO verre van professioneel. Als het voortraject – voor er ook maar een schep in de grond is gezet - al zo verloopt, hoe kan ik er dan op vertrouwen dat de gemeente (en Vigour/BRO) mijn belangen meeneemt in haar beslissingen?

Hopende op uw coulance en begrip voor deze situatie wil ik mijn zienswijze alsnog inbrengen:

1. Verkeersdrukte bouwfase

De Doomhoeve is een smalle eenrichtingsstraat waar veel fietsverkeer in beide richtingen rijdt. Er moet rekening gehouden worden met kinderen die van en naar school fietsen en met kinderen die van en naar het zwembad en de voetbal- en hockeyvelden fietsen. Aan de Eisenhoeve ligt het enige speeltuintje in de buurt en trekt veel (groot)ouders met kleine kinderen aan. Met andere woorden: gedurende de hele dag is het druk in de Doomhoeve/Eisenhoeve.

Hoe gaan de projectontwikkelaar, aannemers en andere bouwers ervoor zorgen dat de verkeerssituatie veilig blijft?

2. Verkeersdrukke extra wooneenheden

Ik vraag me ook af of de verkeersbewegingen van de 21 wooneenheden niet onevenredig veel op de smalle eenrichtingsweg drukken. Momenteel liggen er (als ik goed heb geteld) 55 woningen aan de Doomhoeve, Hulsforthoeve en Eisenhoeve. Die rijden allemaal via de Doomhoeve richting Heukelstraat naar hun verdere bestemming. De stijging van verkeersbewegingen die de 21 wooneenheden met zich meebrengt, is significant, dus ik ga ervan uit dat bij de (her)inrichting van de straat hier rekening mee wordt gehouden. Aangezien de Doomhoeve een smalle straat is, lijkt me het instellen van tweerichtingsverkeer onmogelijk: de rijweg is daar niet geschikt voor.

Ik stel dan ook voor dat het plangebied (mede) wordt ontsloten via de Heukelstraat. Ik maak me in elk geval zorgen over de drukte en daarmee de veiligheid van alle bewoners, de kinderen in het bijzonder.

3. Waterafvoer/overlast

In september 2023 liep de Doomhoeve vanaf nummer 32 onder tijdens een regenbui, terwijl niet lang daarvoor de rioolafvoerputten schoongemaakt waren, omdat er in augustus ook al wateroverlast was. De rioolbuizen stonden gewoonweg vol. Als er nog eens 21 woningen op deze buizen worden aangesloten, zie ik de bui al hangen. Door de bestrating van die 21 wooneenheden en van het geplande parkeerterrein zal de natuurlijke afwatering en infiltratie in de grond alleen maar verminderen, waardoor de lagergelegen woningen aan de Doomhoeve meer risico lopen op overstroming.

Ik stel voor dat de nieuwe wooneenheden op een apart waterafvoersysteem worden aangesloten dat via de Ambyerstraat en/of Heukelstraat richting waterzuivering loopt.

Uit de informatie op de kaart Atlasleefomgeving-overstromingsrisicogebieden (<https://www.risicokaart.nl/kaarten/risicosituaties/overstroming>) maak ik op dat de Doomhoeve vanaf nummer 32 in een overstromingsrisicogebied ligt. Er dient vermeden te worden dat bij toekomstige hevige buien – die alleen maar vaker zullen voorkomen als gevolg van klimaatverandering – de Doomhoeve overstroomt.

Ik stel voor dat er zo min mogelijk harde bestrating in het plan komt zodat regenwater zoveel mogelijk in de grond kan zakken.

4. Geen vertrouwen in projectontwikkelaar

Zoals ik hierboven al schreef, voel ik me misleid, bedrogen en voorgelogen. De weinig professionele houding van Vigour en BRO is hier debet aan.

De uitnodiging voor de informatieavond werd gedaan op een A4-tje dat in de bus was gedaan. Behalve dat de datum in de aankondiging stond en dat het ging om een informatieavond over de woningbouwplannen voor Heukelstraat 21-22, was er geen verdere informatie. Ik heb me dus niet kunnen voorbereiden en vragen kunnen bedenken die ik mogelijk zou hebben.

De informatieavond zelf verliep niet heel soepel. Ik was op tijd aanwezig en heb gezellig met mijn burens gekletst tot de mensen die ons van informatie zouden voorzien, kwamen aanzetten. Ze waren te laat. Daaruit blijkt weinig voorbereiding als je het mij vraagt.

Er was geen algemene inleiding waarin de achtergrond van het plan werd toegelicht; er werd ons gezegd dat we op zes informatieborden alles konden lezen. Die borden stonden in het donkerste gedeelte van Café de Kardinaal. Verschillende burens – ikzelf ook – hielden de zaklamp van de telefoon maar bij de borden om alles goed te kunnen zien. Wederom zet ik vraagtekens bij de voorbereiding.

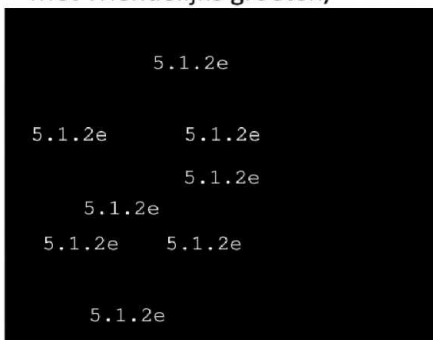
De vragen die ik heb gesteld aan de organisatoren, werden netjes beantwoord, maar ik had toch de indruk dat ik niet het hele antwoord heb gekregen. Vaak kreeg ik als antwoord ‘daar zijn regels voor’ of ‘dat gaat via reguliere wet- en regelgeving’. Mijn zorgen hebben ze in elk geval niet weg kunnen nemen.

Ik heb dan ook op 3 november 2023 mijn zienswijze op het reactieformulier aan BRO gestuurd. Verder heb ik niets meer vernomen van Vigour of BRO.

Al met al vrees ik dat deze handelwijze tekenend is voor het hele project en ik maak me dan ook grote zorgen.

Ik hoop dat de Raad mijn zienswijze meeneemt in de verder procedure.

Met vriendelijke groeten,



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 6 11 12 16 18 21

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 7

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 27-03-2024
No. 2024-01063 (RAAD)
No. 2024-01064 (CERK)**

Van: 5.1.2e <5.1.2e@gmail.com>
Verzonden: dinsdag 26 maart 2024 16:43
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
Onderwerp: Fwd: reactie project Heuvelstraat

Geachte heer, mevrouw,

Graag verwijst ik naar de bijlage inzake een brief omtrent project Heuvelstraat.

Vrgr

5.1.2e & 5.1.2e 5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992,
6201 BZ Maastricht
per e-mail via post@maastricht.n

Onderwerp: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve

Maastricht 21 maart 2023

Geachte Raad,

Met dit schrijven dien ik de zienswijze in op het ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve te Amby. Dit plan is gepubliceerd op 27-12-2023 onder de naam 'ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve'.

Als bewoner en eigenaar van 5.1.2e ben ik direct belanghebbende bij deze ontwikkeling aangezien het plangebied zo goed als naast mijn woning gelegen is.

Ondanks dat de termijn van ter inzagelegging net is verstreken wil ik u verzoeken onderstaande zienswijze in behandeling te nemen. Dit omdat ik (en andere omwonenden) **zijn misleid** doordat het plan, zonder communicatie, onder een andere naam in procedure is gebracht. Hierdoor hebben wij het moment van publiceren niet kunnen zien. Onderstaand een uiteenzetting hiervan.

Wij zijn als bewoners geïnformeerd door de projectontwikkelaar Vigour HK21 B.V. op 11 oktober middels een brief met als naam van het plan '**Woningbouwontwikkeling Heukelstraat 21-22'**. Ook op de door projectontwikkelaar gehouden informatieavond (24-10-2023) in het kader van de omgevingsdialoog en alle daaraan gekoppelde correspondentie is telkens gesproken over het plan '**Heukelstraat 21-22'**. Zie bijlage 1 voor de correspondentie die wij als bezoekers van de informatieavond hebben ontvangen.

Ook de door projectontwikkelaar per mail toegestuurde format 'reactieformulier inloopavond' spreekt over '**Inloopavond Heukelstraat 21 – 22'** te Maastricht. Zie bijlage 2.

Via de projectontwikkelaar zijn wij erop gewezen dat wij via de site 'www.ruimtelijkeplannen.nl' geïnformeerd zouden worden over de formele vervolgstappen van genoemd plan zodat we op dat moment onze zienswijze zouden kunnen indienen. Ten tijde informatieavond was dit nog niet mogelijk.

Per toeval kom ik er op 18-2-2024 achter dat op 27 december 2023 **onder een andere naam, namelijk 'ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve'**, besluitvorming en publicatie heeft plaatsgevonden over het plan waarover wij zijn geïnformeerd in oktober 2023. Wij waren in de veronderstelling dat wij hierover via bovengenoemde site

geïnformeerd zouden worden zodra er besluitvorming had plaatsgevonden over het plan Heukelstraat 21-22 zodat wij onze zienswijze kunnen inbrengen als direct belanghebbende.

Door de naam te wijzigingen van het plan van Heukelstraat 21-22 naar Doornhoeve-Eisenhoeve en hierover niet te communiceren door gemeente of projectontwikkelaar naar omwonenden die op de informatieavond zijn geweest, en hun reacties conform de procedure van de omgevingsdialoog kenbaar hebben gemaakt, zijn wij **misleid** geworden. Immers wij volgen de publicaties onder naam 'Heukelstraat 21-22' en niet onder de nieuwe, niet bekende naam 'Doornhoeve-Eisenhoeve'.

Dit misleidende gedrag, door projectontwikkelaar, past in de niet professionele wijze waarop omwonenden zijn geïnformeerd op, in aanloop naar en na afloop van de informatieavond van 24-10-23 in het kader van de omgevingsdialoog. Zie onderstaand kopje 'Geen vertrouwen in betrokken projectontwikkelaar' bij mijn zienswijze voor een uitgebreide onderbouwing. Projectontwikkelaar is er alles aan gelegen om niet transparant te communiceren over zijn plannen met de huidige omwonenden.

Navraag heden bij een groot aantal direct belanghebbende bewoners van de Doornhoeve leert dat al deze bewoners misleid zijn door de andere naamgeving. Iedereen had de behoefte om op het moment dat het gewijzigde bestemmingsplan in procedure zou komen, zienswijzen in te brengen, maar alle bewoners geven aan dat het plan Heukelstraat nog niet gepubliceerd is. Dit blijkt dus onjuist te zijn nu het plan onder een andere naam in procedure is gebracht. Als overheidslichaam heeft u de plicht uw inwoners transparant te (laten) informeren. Aan deze transparantie is niet voldaan in de hier gevolgde procedure.

Onderstaand de zienswijzen die ik graag wil inbrengen op het ontwerp bestemmingsplan. Gelieve deze dan ook te betrekken in de procedure:

Gebrek aan parkeerruimte

1. Het plan van 21 woningen bevat veel te weinig parkeerplekken voor het aantal wooneenheden dat wordt bijgebouwd. Er is nu al onvoldoende parkeerruimte in de Doornhoeve en in de Heukelstraat.
2. Daar komt bij dat een aantal parkeerplekken in de Doornhoeve aan de linkerzijde ter hoogte van Doornhoeve 26 en 30 gaat vervallen waardoor er in deze straat nog extra parkeerdruk gaat ontstaan. Dit is onacceptabel en leidt tot onveilige verkeerssituaties in deze zeer smalle straat.

Onveilige situatie

3. De Doornhoeve is een zeer smalle éénrichtingsstraat die de extra verkeersdruk die gemoeid is met de uitbreiding van het plan niet aankan. Zeker niet nu de volledige ontsluiting via de Doornhoeve gepland is. Dit zorgt voor onveilige situaties. Het gaat hier om een zeer forse toename van het aantal verkeersbewegingen per dag.
4. De Doornhoeve is een straat waar veel jonge gezinnen met kinderen wonen en waar nog het enige speelterrein voor kleine kinderen is gelegen (grasveld bij Eissenhoeve) in deze buurt. Door de toenemende verkeersdruk die gepaard gaat met de geplande uitbreiding ontstaat een onverantwoorde onveilige situatie in de zeer smalle Doornhoeve voor kleine kinderen.

5. De geplande inrichting van het terrein biedt veel te weinig ruimte voor hulpdiensten als brandweer en ambulance. Dit zorgt voor onveiligheid in de voorgenomen woningen maar ook voor de bestaande woningen in de Doomhoeve.

Niet passend in straatbeeld Doomhoeve

6. Het voorgenomen woonblok van de vijf grondgebonden woningen past geheel niet in het straatbeeld van de Doomhoeve. Het is één massief blok van enkele tientallen meters lang. Dat is veel te massaal voor de smalle straat. Tevens past het niet in het straatbeeld van de Doomhoeve waarin allemaal geschakelde woningen staan. Oplossing zou zijn dit terug te brengen naar maximaal 3 geschakelde woningen met oprit die passen in het bestaande straatbeeld.
7. Het voorgenomen plan is slechts gericht op een commercieel belang van de projectontwikkelaar en levert geen enkele toegevoegde waarde aan de leefomgeving van de Doomhoeve. Er kan een toegevoegde waarde ontstaan bij een andere en minder drukke (minder wooneenheden) inrichting van het plan.

Oplossing voor punt 1 tot en met 7 is het aantal geplande wooneenheden terug te brengen naar maximaal 3 geschakelde koopwoningen en naar één blok appartementen en de daardoor vrijgekomen ruimte in te richten als groen en nog parkeergelegenheid te maken in een parkeerkelder onder het appartementencomplex. Daarnaast zou een deel van de ontsluiting via de Heukelstraat geregeld moeten worden zodat de verkeersdrukke zich spreidt.

Sociale woningbouw is niet passend in de leefomgeving.

8. Sociale huurwoningen passen niet in de leefomgeving van de Doomhoeve die geheel bestaat uit luxere koopwoningen en huurwoningen in het vrije sector segment. Het leidt tot een verstoring van de leefomgeving.
9. Met de bouw van 336 appartementen aan het Geusselpark, die momenteel gaande is, voldoet de gemeente ruimschoots aan haar opgave voor sociale woningbouw en is het onnodig om sociale woningbouw in de toch al volle woonwijk van de Doomhoeve te gaan realiseren voor 21 eenheden. Geusselpark ligt hemelsbreed nog geen kilometer van de Doomhoeve verwijderd.

Wateroverlast en groene leefomgeving

10. In de Doomhoeve is regelmatig wateroverlast door hevige regenbuien. Door nu het braakliggende terrein dat voornamelijk bestaat uit gras te gaan bebouwen ontstaat er nog meer wateroverlast met schade aan bestaande woningen in de Doomhoeve tot gevolg.
11. Terrein zou niet bebouwd en bestraat moeten worden, maar als groengebied ingericht moeten worden. Dit draagt bij aan verbetering van de leefomgeving in de Doomhoeve en Heukelstraat.
12. Bouw van 21 woningen in dichtbevolkte Doomhoeve / Heukelstraat is geheel strijdig met beleid van de gemeente Maastricht van vergroening in de wijken om de stadsecologie te verbeteren en de hittestress en wateroverlast te verminderen.

Overlast tijdens bouw

13. Doomhoeve is een veel te smalle straat om het bouwverkeer dat gemoeid is met de bouw van dit grote aantal woningen te kunnen verwerken. Het leidt tot langdurige overlast en onveilige situaties voor huidige bewoners van de Doomhoeve. Dit is niet acceptabel.
14. Bouw zal langdurig (meer dan een jaar) leiden tot stofoverlast en lawaaioverlast (denk aan mensen die thuiswerken) voor bestaande omwonenden. Dit is onverantwoord in de huidige tijdgeest.

Claims planschade

15. Het voorgenomen plan van woningbouw leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ten tijde van aankoop van onze woning was nooit sprake van woningbouw op die locatie.

Door vervuiling van het uitzicht, vermindering van het woongenot voor bestaande woningen, het creëren van onveilige verkeerssituaties en het verstoren van het leefklimaat in de Doomhoeve zakken deze woningen in waarde door dit nieuwe plan. Dit zal leiden tot het indienen van planschadeclaims door ons.

Geen vertrouwen in betrokken projectontwikkelaar

16. Er is geen vertrouwen in betrokken projectontwikkelaar Vigour HK21 B.V. en diens adviseur BRO B.V. Zie onderstaande punten:

- Deze onderneming is pas in maart 2022 opgericht en heeft nog geen trackrecord van goed afgeronde projecten. Is deze partij wel kapitaalkrchtig genoeg en heeft ze voldoende ervaring om dit soort projecten te realiseren of lopen de gemeente en toekomstige bewoners en omwonenden het risico dat we halverwege de bouw geconfronteerd worden met het stoppen van het project.
- De voorbereiding naar de inloopavond voor de omgevingsdialog en de organisatie van de avond zelf was allesbehalve professioneel. We werden via twee losse a-4tjes één week voor de omgevingsdialog op de hoogte gesteld. Geen normaal briefpapier met daarop logo en adres en telefoongegevens, kvk inschrijving enz. van betreffende partij zodat je als bewoner kunt nagaan met wie je hier te maken hebt.
- Wij hebben ons direct diezelfde dag aangemeld op het aangegeven mailadres. Vervolgens hebben wij tot tweemaal toe gevraagd per mail op welk tijdstip de inloopavond plaats ging vinden. Dit had men immers ook niet vermeld in de uitnodiging. Op deze mails werd nooit een reactie ontvangen van Vigour HK21 B.V. of diens adviseur BRO B.V.
- Om als bewoner een vruchtbare omgevingsdialog te kunnen voeren op betreffende bijeenkomst heb ik gevraagd om mij alvast de plannen per mail ter beschikking te stellen zodat we ons vooraf konden voorbereiden en de avond efficiënt kon verlopen. Op deze vraag kreeg ik een brief van een jurist van BRO B.V. terug dat dit aan de initiatiefnemer is en dat ze dat niet gingen doen. Dus geen enkele intentie van Vigour HK21 B.V. om met omwonenden een goede dialoog te voeren over de voorgenomen plannen.
- Op de avond van de dialoogsessie zelf zijn een vijftigtal omwonenden om 18.00 allemaal aanwezig en komen betrokkenen van de Vigour HK21 B.V. en BRO B.V. pas om 18.20 binnenvallen. Ook dit is respectloos en onprofessioneel naar omwonenden die allen tijdig aanwezig waren. Excuses dat men last had van de files gelden niet. Voor dit soort bijeenkomsten ben je als professionele partij altijd vóór de omwonenden aanwezig.
- In plaats dat we via een verhaal/presentatie zouden worden meegenomen in de plannen, zoals je dat mag verwachten van een professionele projectontwikkelaar, werden we afgescheept door de gesprekleider met het antwoord dat alle informatie op een zestal informatieborden staat die staan opgesteld in het zaaltje ernaast. Als we iets wensen te vragen kunnen we de aanwezige adviseurs aanschieten. Er werd op gestuurd vooral geen collectief gesprek te voeren met de omwonenden. Laat staan hen goed te informeren. Ook dit wijst op het gebrek aan professionaliteit en aan het voeren van een omgevingsdialog voor de "bühne" in plaats van de omwonenden echt in dialoog meenemen.

Vertrouwende erop dat u bovenstaande zienswijze meeneemt in uw verdere besluitvormingsprocedure

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

▶ **3D VISUALISATIES**



12.10.2023

AGS ARCHITECTS

Vogelvlucht in zuid-westelijke richting

Aanzicht vanaf de Doornhoeve op de grondgebonden woningen



12.10.2023

AGS ARCHITECTS



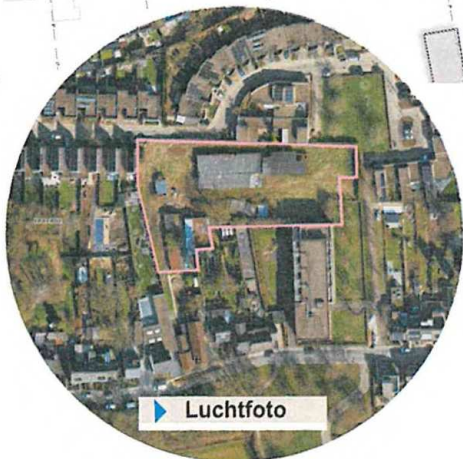
12.10.2023

AGS ARCHITECTS

Aanzicht op de appartementen vanuit de Eindhoven



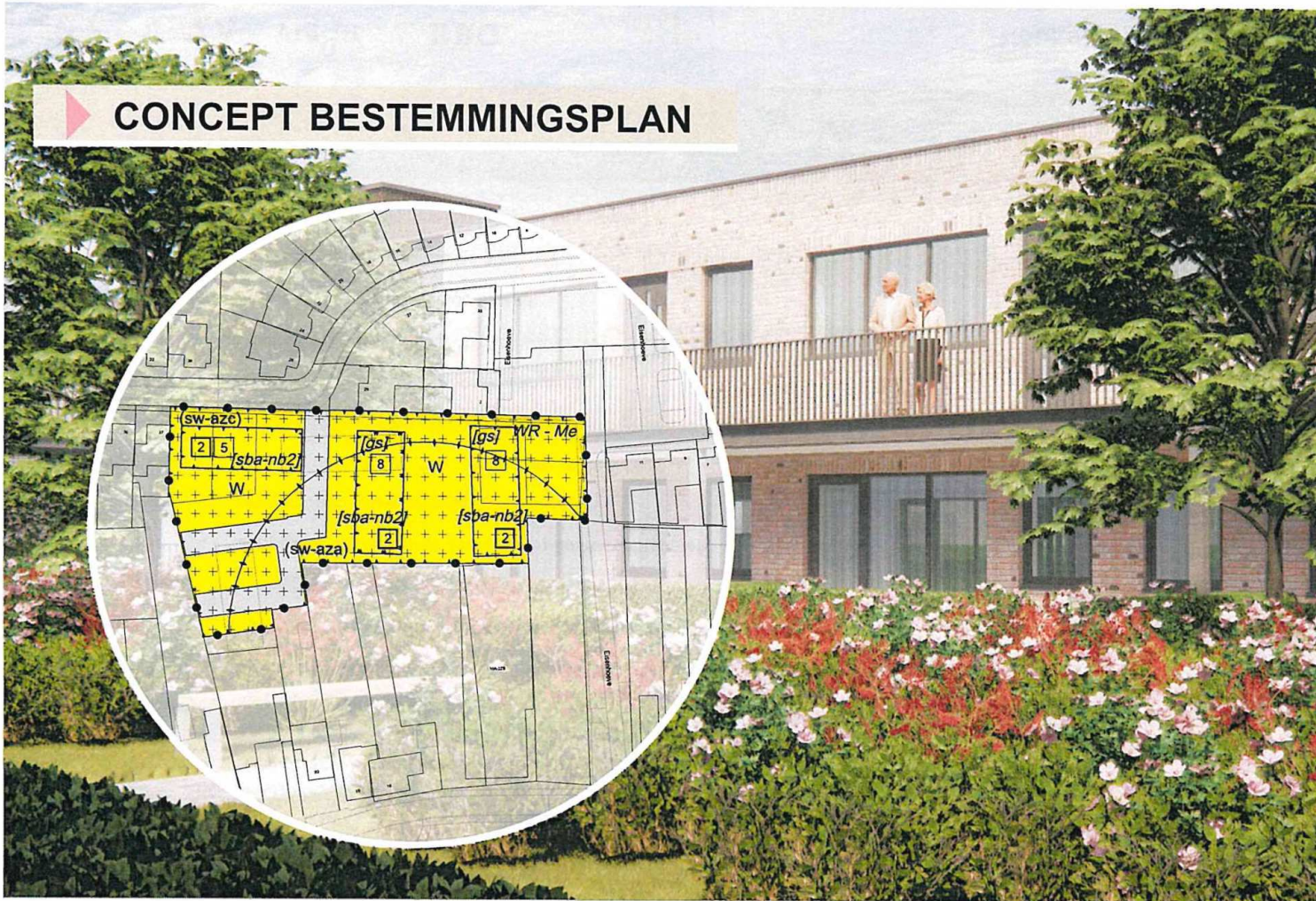
► GEBIEDSONTWERP



► Luchtfoto

- AGS Architects maakte in samenspraak met de gemeente Maastricht een ontwerp voor het gebied;
- In het ontwerp zijn 5 grondgebonden woningen opgenomen die aansluiten op de bestaande woningen aan de Doomhoeve. De grondgebonden woningen bestaan uit twee bouwlagen met een platte dakafdekking;
- In het gebied ten noorden van de Sprunk aan de Heukelstraat zijn 16 appartementen geprojecteerd in twee bouwvolumes. Deze bouwvolumes bestaan eveneens uit twee bouwlagen met een platte dakafdekking

CONCEPT BESTEMMINGSPLAN



	Plangebied
	Plangebiedgrens
Bestemmingen	
	Verkeer
	Wonen
Dubbelbestemmingen	
	Waarde - Maastrichts erfgoed
Funcieaanduidingen	
	specifieke vorm van waarde – archeologische zone a
	specifieke vorm van waarde – archeologische zone c

	Bouwvlak
	Bouwaanduidingen
	[gs] gestapeld
	[sba-nb2] specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 2
Maatvoeringaanduidingen	
	maximum aantal wooneenheden
	maximum aantal bouwlagen
Verklaringen	
	bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

Reactieformulier Inloopavond Heukelstraat 21 - 22 te Maastricht – 24 oktober 2023

Bewoner	Adres	Mailadres
5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @gmail.com
5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e @yahoo.com
5.1.2e	5.1.2e	

Reactie

Veiligheid

Door komst van het te plannen project neemt de verkeersdruk aanzienlijk toe. Er is een toename van verkeer voor 21 gezinnen en bezoekers. Gezien het een kindvriendelijke buurt is waarbij veel kinderen om straat spelen en met de fiets naar school gaan is het niet veilig om de huidige inrijstraat te gebruiken. Wij verzoeken u een verkeerskundig onderzoek te laten uitvoeren en dit toe te voegen aan het bestemmingsplan.

Bodem/wateroverlast

De straat in de Doomhoeve loopt als het ware "naar beneden". Bij veelvuldige regen is er flinke wateroverlast met als gevolg dat de straat blank staat en regen niet meer weg kan. Het veld, dat nu geen nieuwbouwbestemming heeft, houdt veel water tegen doordat de grond dit water opneemt. Met andere woorden: hoe wordt omgegaan met de retentie van het hemelwater? Ook vragen wij de initiatiefnemer hoe deze de ondergrondse waterhuishouding gaat organiseren aangezien het huidige riool niet voorbereid is op aanzienlijke toename. Het gemeentelijk rioolplan dient hierop worden aangehouden. Bebouwing op dit stuk heeft als gevolg dat de overlast van water in de huidige bebouwde omgeving niet te overzien is. Het regenwater moet ter plaatse worden opgevangen en geïnfiltreerd worden. Ook lijkt mij een bodemonderzoek van toepassing.

Doelgroep

De doelgroep betreft vooral sociale koopwoningen en sociale appartementen. De gehele wijk omtrent de Doomhoeve is gericht op het luxere segment. De doelgroep die men voor ogen heeft sluit niet aan op de doelgroep van de huidige wijk. Tijdens de koop van onze woning is ook medegedeeld dat er nooit gebouwd gaat worden buiten de 2 bestaande gebouwen conform huidige bestemmingsplan. Naar mijn mening past het plan niet in het welstandsbeleid van Gemeente Maastricht. Zoals het plan overigens nu wordt ingediend is dit architectonisch niet passend en sluit deze zich visueel van de woonomgeving af van onderandere de Doomhoeve waar enkel vrijstaand-geschakelde woningen staan.

Overlast tijdens de bouw

Er gaat uiteraard een enorme overlast zijn tijdens de bouw. Omdat de bouw vrijwel "in de achtertuin" gaat plaatsvinden van sommige omwonenden waaronder die van ons, ben ik benieuwd hoe de initiatiefnemer omgaat met vervuiling van lucht, bezittingen en woningen van de omliggende buurt. Ook werkt het merendeel thuis. We zijn benieuwd hoe u de geluidsoverlast weet te beperken tussen 7u00 en 19u00 met een maximum van 80 decibel met een maximale blootstellingsduur van 5 dagen volgens het bouwbesluit. U maakt hiermee vermoedelijk inbreuk op het woongenot van de omwonenden waaronder wijzelf. Daarnaast hebben we de vraag hoe schade aan omliggende gebouwen, openbare ruimte en eigendommen wordt voorkomen door bouwwerkzaamheden waaronder boringen?

Bewoner	Adres	Mailadres
<p><u>Parkeren/Verkeer</u> Door eventuele komst van het project gaan parkeerplaatsen voor de huidige bewoners met bezoekers drastisch afnemen in een toch al volle straat. Hoe gaat de initiatiefnemer dit compenseren met parkeerplekken voor de huidige bewoners van de Doomhoeve zodat dit voldoet aan het bestemmingsplan? Wij zullen in ieder geval de opgestelde parkeerbalans bestuderen met de tekening van de parkeerinrichting. Door het komst van nieuwe bebouwing gaan er maar liefst 7 parkeerplekken verloren. Daarnaast is de Doomhoeve zeer smal en is er geen mogelijkheid voor 2-richtingsverkeer. Deze optie is overigens al in eerder stadium afgewezen door de gemeente.</p> <p><u>Planschade/Nadeelcompensatie</u> Wanneer bestemmingsplan wordt gewijzigd zullen wij een planschadeclaim indienen. Dit betekent dat wij opgelopen schade hebben die wij niet eerder hebben kunnen voorzien door wijziging van bestemmingsplan met project. Onze woning heeft nu vrij uitzicht en geen inkijk. Er is dus sprake van een planologische verslechtering. Tevens wordt het woongenot sterk verminderd door overlast tijdens de bouw en verkeerstoename. Tot slot wijkt de doelgroep sociale woningen sterk af van de huidige luxere bebouwingen. De gemeente wordt hier door ons in het ontwikkelstadium al op de hoogte gesteld. De Gemeente Maastricht heeft in haar welstandsbeleid geschreven dat deze bouwwerken die schade veroorzaken/negatief uitwerken op waardeverlies in de omgeving moet worden vermeden.</p>		

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 5 9

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e

Aan College van B & W van gemeente Maastricht.

Maastricht, 06-02-2024

Betreft: Zienswijze/bezwaarschrift 'ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve'.

Geacht College,

Als direct belanghebbenden, grenzend aan het bouwplan, hebben wij ernstige bezwaren tegen het huidige ontwerp bouwplan Doomhoeve/ Eisenhoeve.

Wij wonen aan de 5.1.2e, alwaar ook de nieuwe straat en de ingang van het bouwplan komt.

In het plan heeft men het over kwalitatieve toevoeging van woningen en het welzijn van de bewoners, echter ons welzijn, woon- en leefklimaat worden door dit plan kwalitatief zeer ernstig aangetast. Wij komen in een onleefbare situatie terecht.

De verkoopwaarde van onze woning zal sterk dalen, waarschijnlijk zelfs onverkoopbaar worden. Wij zullen dan ook een vordering voor planschade indienen en deze zal de waarde van onze woning benaderen.

In het plan wordt totaal geen rekening gehouden met de mensen die er al wonen, er wordt alleen gekeken of het wettelijk mag.

Zoals de appartementen en de bestaande patiowoning 5.1.2e in het plan omschreven staan, komt totaal niet overeen met de werkelijke situatie.

Wij vinden ook dat 16 appartementen te veel is op het compacte stukje grond, voor meer dan 14 is de beschikbare ruimte te klein.

De reden waarom er slechts plaats is voor 14 appartementen is het hoogteverschil in zowel het maaiveld als in de bebouwing.

Het hele bouwplan is gebaseerd op een situatie die niet bestaat.

Helaas kunnen wij niet anders dan constateren, dat Veza vastgoed bv. opzettelijk verkeerde informatie over het bouwplan heeft verstrekt.

Het is mij in het gesprek op 22 01 2024 met 5.1.2e.152a.2e al opgevallen dat niemand op de hoogte is van het feit dat de maquette niet correct is en onze woning ca.1,2 mtr. lager ligt dan de achterliggende woning.

Ook zij gaat er vanuit, dat onze woning op hetzelfde peil ligt als alle appartementen en de woning Eisenhoeve.

Tijdens dit gesprek heb ik tevens een tekening schaal 1 op 100 verstrekt van de zijgevels van beide patiowoningen, waarin de hoogteverschillen zichtbaar zijn!

Als dit in een maquette zichtbaar wordt gemaakt, wordt de werkelijke situatie duidelijk.

Men is al maanden bezig met een bouwplan, waarvan de tekeningen en maquettes niet de werkelijke situatie weergeven, maar een gefingeerde. Is hier geen controle ter plaatse op? Zo moeilijk is het toch niet om ter plaatse enkele foto's te maken.

Ergo, er worden meerdere foto's van maquettes getoond, die niet de werkelijke situatie weergeven.

Alle 3 D-visualisaties geven hetzelfde grondpeil aan, alle geplande woningen zijn vanuit de Doornhoeve op hetzelfde niveau en even hoog als onze patiowoning.

Vanaf het plein aan de Eisenhoeve zie je dat alle woningen op hetzelfde niveau en even hoog als de patiowoning aan de Eisenhoeve zijn gepland.

Dat is dus onmogelijk!

Doordat de verstrekte gegevens onjuist zijn, mag het plan helemaal niet in behandeling genomen worden en zal B & W het plan moeten afwijzen.

Alle maaiveldhoogtes zijn bij Veza vastgoed bekend en tijdens de info-avond hebben wij hun o.a. ook erop gewezen, dat onze woning ca. 1,2 mtr. lager gelegen is dan de Eisenhoeve.

Wij keuren de handelswijze van Veza vastgoed b.v. in deze ten sterkste af. Inmiddels hebben wij de indruk gekregen, dat zij door middel van MISLEIDING dit onwezenlijke plan erdoor willen drukken.

Is de vergunning eenmaal verleend, dan kunnen wij daar niks meer aan veranderen.

Men geeft slechts zeer summiere informatie, belangrijke (hoogte) maatvoering wordt niet weergegeven.

Op geen enkele foto zijn hoogteverschillen te zien, het ziet eruit als een vlak terrein. Ook zijn alle gebouwen even hoog uitgezonderd de liftschacht.

De werkelijkheid is echter heel anders, er zal eerst een waarheidsgetrouwe maquette getoond moeten worden.

Dan wordt de werkelijke situatie zichtbaar.

Voor ons als naaste bewoners helaas desastreus.

Op alle foto's van de maquette wordt het maaiveld van onze woning op gelijke hoogte als de achterliggende woning (Eisenhoeve) aangegeven, terwijl onze woning 1,20 mtr. lager gelegen is.

Het is net DIT FEIT, dat een alles bepalende invloed heeft op het bouwplan.

Was de situatie werkelijk zoals op de foto's weergegeven, dan was het plan, mits enkele aanpassingen, uitvoerbaar.

Echter, de werkelijkheid is zodanig afwijkend, dat het plan alleen al fatsoenshalve niet uitvoerbaar is.

Het wordt ook helemaal geen harmonisch geheel met de bestaande woningen.

De appartementen staan veel te kort op de patio bungalows en zijn 1,3 tot 2,5 meter hoger.

De loopbrug verraadt al, dat het de bedoeling is, dat men beide appartementenblokken op dezelfde hoogte wil bouwen.

En wel op de hoogte van 49,34 mtr. boven NAP.

Worden beide blokken op de eigen maaiveldhoogte gebouwd, dan kan er helemaal geen loopbrug gebouwd worden, want dan is er een hoogteverschil van 1,5 mtr.

Wordt voor de maaiveldhoogte van blok west gekozen, dan komt blok oost 1,2 mtr. lager dan 49,34 mtr. boven NAP en zal er een keermuur bij de Eisenhoeve moeten komen.

Men wilt 30 cm. boven 49,04 mtr boven NAP bouwen.

Dus op 49,34 mtr boven NAP., dat is 30 cm boven het peil van de woning Eisenhoeve.

Het lijkt er dus op, dat men de grond ter plaatse van de appartementen blok west dan met 1,50 mtr. wil verhogen.

Op geen enkele foto is een verhoging te zien.

Er zouden dan ook trapjes moeten komen bij alle appartementen, terwijl dit nu juist niet de bedoeling is, alle woningen zouden rolstoelvriendelijk zijn.

Men wil dus eerst het maaiveld ter plaatse van blok west één bouwlaag verhogen om dan daar bovenop de appartementen van 2 bouwlagen te bouwen, dat worden dan dus 3 bouwlagen t.o.v. onze woning

Er staat, dat maximaal 2 bouwlagen toegestaan zijn.

Wij dachten, dat het bestaande maaiveld bepalend is.

Dan komt dat maaiveld dus op GELIJKE HOOGTE met de bovenkant van onze tuinmuur ! De tuinmuur verhogen is geen optie, want dan zou deze al minsten 3,50 mtr. hoog moeten worden.

De gevolgen zijn voor ons onaanvaardbaar.

Aangezien onze woning op 47,85 mtr. boven NAP gebouwd is, bedraagt het hoogteverschil 1,20 mtr. Wordt er nog eens 30 cm. boven het maaiveld gebouwd, zoals in het plan staat, dan bedraagt het hoogteverschil 1,50 mtr .

Tel daar nog eens 30 cm. vloerdikte begane grond bij, dan bedraagt het hoogteverschil 180 cm!

Onze tuinmuur is slechts 1,80 mtr. hoog, daardoor zal de bovenkant van de muur op gelijke hoogte komen als de begane grondvloer van de appartementen!

Op de foto's wordt dit heel anders weergegeven waardoor iedereen misleid wordt.

Onze woning is 1,2 mtr lager gebouwd en dat wordt in het bouwplan volledig genegeerd.

Dit is onvoorstelbaar en onacceptabel.

M.a.w. op slechts ca 3, mtr afstand lopen de mensen met hun voeten op dezelfde hoogte als de bovenkant van onze tuinmuur (1,8 mtr.) en kijken van bovenaf bij ons zo in de gehele woning en direct in de slaapkamer en tuintje.

Dit kan in de dierentuin maar niet bij nieuwbouwwoningen.

Er bestaat voor ons geen enkele mogelijkheid ons hiertegen te beschermen.

Op 4,80 mtr. hoogte en 3 mtr. afstand kijkt men dan, vanaf de galerij en de trap, zo ons tuintje in en op 6,20 mtr. hoogte, alsmede op 9,20 mtr hoogte, kijkt men vanuit de ramen eveneens bij ons binnen.

Het verwerpelijke is, dat men vanaf enkele meters hoogte kijkt, dat voelt anders aan dan als men over straat loopt en kijkt.

Een dergelijke situatie verwacht je misschien in een druk bebouwde binnenstad, maar niet in een buitenwijk waar toch ruimte genoeg is.

De gevolgen zijn voor ons catastrofaal en onaanvaardbaar

Dat wordt voor ons een onleefbare situatie.

De totale hoogte van het appartementenblok naast onze woning wordt 8,5 mtr.

Dit is 2,5 mtr. hoger dan onze woning.

Dit komt dan overeen met 3 bouwlagen in plaats van 2.

De liftschacht op ca. 2mtr. naast de patiowoning Eisenhoeve in het oostelijk blok is nog eens ca. 2,5 mtr hoger dus 11 mtr. hoog, 5 mtr. hoger dan onze woning.

Het oostblok wordt t.o.v. onze woning 11 mtr. hoog.

Dus qua afmetingen wordt het allemaal veel hoger dan de omliggende bestaande bebouwing, tevens komen de appartementen wel heel kort op de bestaande bungalows.

Daardoor wordt ons heel veel zonlicht ontnomen, in de zomer kunnen we alleen nog in de zon zitten op de heetste uren, maar niet op de momenten dat de zon minder krachtig is. Zonnepanelen zijn niet meer rendabel. Dat kost ons jaarlijks veel geld.

Het huidige plan is gebaseerd op onjuiste gegevens van de omgeving en de bestaande bebouwing.

Het plan is geheel tegenstrijdig met hetgeen er in het bouwplan staat o.a:

De 21 nieuw te bouwen woningen passen vanuit functioneel oogpunt goed in de omgeving? De stedenbouwkundige opzet van het plan is afgeleid van de bestaande situatie rondom het plangebied?

Er wordt aansluiting gezocht bij de POSITIONERING en MAATVOERING van de reeds aanwezige gebouwen?

Qua bouw en gebruiksregels voor het woningbouwplan is overwegend aangesloten bij de regeling voor de omliggende woningen?

Hierdoor zullen de gebouwen qua SITUERING en MAATVOERING passen bij de omliggende woningen en ontstaat een eenduidig stedenbouwkundige beeld?

Door herontwikkeling van deze locatie vindt een KWALITEITSVERBETERING plaats en een VERBETERING van de woon- en leefomgevingen ten opzichte van de huidige situatie!

Niets van dat alles is waar in dit bouwplan.

De HOOGTEVERSCHILLEN zijn net de BEPALENDE FACTOR in dit bouwplan.

Voor ons wordt dit een nachtmerrie, een kwaliteitsvermindering en grote verslechtering van de woon- en leefomgeving.

Veza vastgoed b.v. geeft een vertekend en geheel onjuist beeld van de werkelijke situatie, er wordt gesuggereerd, dat alle appartementen op dezelfde hoogte (maaiveld) komen als de woning aan de Eisenhoeve (49,04 mtr .boven NAP(blok oost), maar tegelijkertijd ook op dezelfde hoogte als de Doomhoeve. (47,85 mtr boven NAP).

Dat is dus onmogelijk en wij vragen ons af of dit onkunde is of opzet.

We hebben voorgesteld om de situatie ter plekke te komen bekijken, echter dit werd botweg geweigerd. Ook werd geweigerd om met ons te overleggen.

Daarom gaan wij er vanuit, dat de maquette opzettelijk zo getekend is, met de bedoeling dat het plan zo wordt goedgekeurd.

Hieruit blijkt dus dat er een gedegen controle moet zijn op informatie, die door de bedrijven verstrekt wordt.

Je ziet op de foto van de maquettes nergens, dat er 1,20 mtr. hoogteverschil is tussen beide patiowoningen, onze woning ligt ca.1,20 mtr lager. Tevens zie je niet dat er 2 kleine tuintjes van ca. 6 X 6 mtr. zijn met een hoogteverschil van ca.1,20 mtr. en ook zie je niet, dat onze tuinmuur dus lager is en aan beide zijden slechts 1,8 mtr. hoog is. Terwijl de tuinmuur van de Eisenhoeve aan de buitenkant 3 mtr. hoog is en aan de tuinkant 1,8 mtr.

Indien blok west op hetzelfde niveau als blok oost gebouwd wordt en ook nog eens 30 cm boven het maaiveld, dan komt dit blok ca. 2,5 mtr. boven onze woning uit, waardoor wij nauwelijks meer zon zullen hebben en zonnepanelen niet meer rendabel zijn.

Zolang niet correct wordt weergegeven hoe de hoogtes in het bouwplan en de bestaande bebouwing zijn is het onmogelijk om de situatie juist te beoordelen.

Nogmaals, de maquette geeft een onjuiste situatie weer en daarom moet dit plan afgewezen worden

Het westelijk appartementengebouw zou op dezelfde hoogte (47,85 mtr maaiveld) gebouwd moeten worden als de patiowoning aan de Doornhoeve en het oostelijk blok ca. 1,20 meter hoger op het niveau van de woning Eisenhoeve (49, 04 mtr.).

Dit kan echter niet i.v.m. de loopbrug.

Op de tekeningen en de maquette is geen enkel hoogteverschil te zien.

Door de herziening van het bouwbesluit in 2012 zijn alle ruimtes in nieuwe woningen verhoogd van minimaal 2,4 mtr naar minimaal 2,6 mtr.

Dit houdt in dat elke nieuwe woning van 2 bouwlagen minimaal ca. 40 tot 80 cm hoger is dan bestaande bebouwing.

Indien er dan ook nog eens enkele tientallen centimeters boven het maaiveld gebouwd zou worden, zullen de appartementen blok oost minimaal al 1,3 mtr hoger zijn dan de bestaande patiowoning aan de Eisenhoeve en minimaal 2,5 mtr hoger dan onze woning aan de Doornhoeve. Als het westelijke blok op dezelfde hoogte gebouwd wordt, dan wordt dit ook 2,5 mtr. hoger dan onze woning, hetgeen neerkomt op 3 bouwlagen.

Ook de entree met lifschacht in blok oost op ca. 2 meter afstand van de patiowoning (Eisenhoeve) maakt het gebouw nog eens ca. 2,5 mtr hoger! (totaal 11 mtr. ,!! t.o.v. onze woning), waardoor het VERSCHIL in hoogte ruim 5 meter wordt t.o.v. de 6 mtr hoogte van onze woning!

Dus bijna 2 X zo hoog als onze woning.

Dat zijn ruim 3 a 4 bouwlagen, terwijl in het plan over 2 bouwlagen gesproken wordt.

Onze woning is een levensloopbestendige patiowoning en het grootste gedeelte van onze woning is slechts 3 mtr. hoog.

Omdat de entree met lifschacht op slechts ca. 2 meter afstand van de patiowoning(Eisenhoeve) gepland is, ontstaat daar een smal en luguber steegje tussen 2 zeer hoge muren(6 en 11 mtr.), waar vooral ouderen zich 's avonds niet op hun gemak zullen voelen. Bouwkundig past dit helemaal niet bij de overige bebouwing.

Tevens veroorzaakt de lift vooral 's nachts geluid- en lichtoverlast op deze korte afstand.

In de oostelijke zijgevel van de appartementen zijn verschillende ramen gepland, vanwaaruit men vanaf ca. 3 mtr. afstand direct onze slaapkamer en tuin inkijkt.

Deze ramen zijn voor ons onacceptabel.

Alle patiowoningen hebben aan de openbare grond een groenstrook van tenminste één meter breed.

Hierdoor wordt voorkomen, dat de zijmuren beklad worden en niet als fietsenstalling gebruikt wordt. Mensen daar niet gaan rondhangen, voetballen en niet over de muren naar binnen gaan kijken of klimmen(veiligheid, inbraak).

Ook moet voorkomen worden, dat bij hevige regenval het water langs en in onze zijgevel komt, denk aan het verval van 1,20 mtr.

Bij het plan wordt dit pad van ca 2 mtr. breed overigens een guur diepliggend steegje met zijwanden van 6 tot 11 mtr. hoogte en bij hevige regen een snelstromende beek.

Als de appartementen naast onze woning op gelijke hoogte gebouwd zouden worden, zou om de inblik over de tuinmuur te verminderen deze 50 cm. verhoogd moeten worden afhankelijk van de hoogte van blok west, maar dan gedeeltelijk met lichtdoorlatende stenen. Gewone stenen is geen oplossing, aangezien wij dan helemaal geen zon meer hebben (zuidmuur) en het dan meer een gevangenismuur wordt!

Dit echter alleen als het westblok op hetzelfde niveau als onze woning gebouwd wordt, als er hoger gebouwd wordt, heeft dit geen zin.

De kosten van het verhogen zullen echter door de opdrachtgever van het bouwplan betaald moeten worden.

Wij willen U ook erop wijzen, dat wij al 27 jaar een met hekwerk afgescheiden zogenaamde peststrook van 60 cm breed naast onze woning onderhouden en dit willen handhaven!

In het hele bouwplan zijn overal groenstroken om de nieuwe woningen gepland, maar niet naast de bestaande woningen.

Ook wij willen graag ons woongenot behouden en ons huis beschermen, dus zou er tenminste langs onze zijgevel en tuinmuur een groenstrook van minimaal ca. 70 cm breed moeten komen met halfhoge beplanting.
Dit vooral ook om eerdergenoemde overlast te voorkomen.

In het bouwplan loopt en fietst iedereen direct langs onze woning en dat gaat anders gegarandeerd overlast geven.

Er zijn lawaaiige stalen trappen gepland op de hoeken van de appartementen, vanwaaruit men ook vanaf 3 mtr. in onze slaapkamer kijkt.

Er zijn te weinig parkeerplaatsen.

Bewoners zullen er ook af en toe een aanhanger, caravan, camper tijdelijk willen parkeren en bezoekers moeten ook kunnen parkeren. Er is geen rekening gehouden met de toekomst (elektrische auto's) en laadpunten.

De geplande ingang in het plan aan de Doornhoeve is te smal, het wordt een drukke onoverzichtelijke en gevaarlijke in-/uitrit zonder trottoir, tweerichtingsverkeer is niet mogelijk

Beter is het als er 3 woningen gelijk aan de bestaande woningen gebouwd worden, deze hebben dan elk ook al 2 parkeerplaatsen. Daardoor komt er meer ruimte voor een bredere inrit, waardoor ook het trottoir kan worden doorgetrokken richting parking.

Een goede oplossing is ook éénrichtingsverkeer en een uitrit aan de Heukelstraat, oorspronkelijk dacht ik, dat daar ook de inrit gepland was.
Grotere vrachtauto's zullen de bocht naar de Doornhoeve niet kunnen nemen.

U bent van harte welkom om de situatie komen bekijken.
Vooral vanuit onze woning/ tuintje krijgt men een goed beeld van de geplande situatie.

Dit plan is alleen haalbaar, indien de beide appartementenblokken op dezelfde maaiveldhoogte (47,58 mtr boven NAP.) als onze woning komen en blok west slechts 6 appartementen bevat. Reden de loopbrug, die zal toch waterpas moeten lopen .

Wij vinden dat wij gegronde bezwaren hebben tegen dit bouwplan en wijzen dit plan dus af. Tevens gaan wij er vanuit, dat men zich aan de richtlijnen houdt!

Wat wij voorstellen ;

Eerst tekeningen en maquette met correcte weergave van alle (hoogte) maten en verhoudingen.
Geen verhoging van het maaiveld.

Alleen bouwen op de huidige maaiveldhoogtes.

Geen vergunning om hoger dan het maaiveld te bouwen (49,04 mtr boven NAP) oost blok.

Geen vergunning om blok west op een niveau hoger te bouwen dan de huidige maaiveldhoogte.

Het westelijk blok dient ca 1,5 mtr. verder naar het westen verplaatst te worden, zodat de voorkant van de appartementen gelijk is met de achterkant van onze woning. Dit geeft ons wat meer privacy.

(Het is helemaal niet nodig, dat de achterkant van de appartementen in een lijn ligt met onze voorkant. Dit is ook niet het geval bij blok oost).

Tevens zou blok west slechts 6 appartementen mogen bevatten, waardoor er iets meer ruimte komt tot onze woning.

De appartementen moeten op dezelfde maaiveldhoogte als de bestaande naastgelegen patiowoningen komen!

Indien de appartementen naast onze woning op dezelfde maaiveldhoogte gebouwd worden als onze woning, eisen wij tevens dat onze tuinmuur met 50 cm. verhoogd wordt met deels lichtdoorlatende bouwstenen op kosten van opdrachtgever.

Indien alle appartementen op dezelfde hoogte komen als blok oost, hebben wij helaas geen oplossing voor de problemen. Dit is voor ons onaanvaardbaar.

Geen zijramen aan de noordkant van de appartementen naast onze woning (wegens inkijk in slaapkamer, glazen bouwstenen zouden wel kunnen).

De stalen trap vervangen door een stenen trap en de noordkant van trap en terras/galerij afschermen met ondoorzichtige wand van tenminste 2 mtr. hoogte.

Wij willen een groenstrook van ca. 70 cm breed ter bescherming van onze zijgevel en tuinmuur over de gehele lengte(halfhoge beplanting (zuidmuur)).

Wij hopen dat in deze brief onze bezwaren duidelijk naar voren zijn gekomen.

Tevens hopen wij dat wij op de hoogte worden gehouden van volgende stappen in dit bouwplan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e

Voorstel wijziging bouwplan Doornhoeve / Eisenhoeve.

Hierbij stellen wij een realistisch bouwplan voor, dat voor ons en ook anderen minder bezwaarlijk zal zijn.

Deze oplossing geeft voor iedereen veel minder overlast en er wordt niet meer kort op de bestaande woningen gebouwd.

Het appartementenblok west terugbrengen van 8 naar 6 appartementen
Het gehele blok 90 graden draaien.

Het blok van 2 X 3 appartementen is nu ca. 22 mtr. lang.

Bouw dit blok op ca. 10 mtr. of meer, voor zover als nodig, van blok oost en ca 7 a 8 mtr. van de haag aan de zuidkant, dan blijft er ca. 14 mtr. tot onze zijgevel.

De entree en lift kunnen dan tussen beide blokken aan blok west worden gebouwd en direct achter de entree kan een mooie overdekte en afsluitbare fietsenstalling komen.

Deze opstelling is makkelijker voor iedereen, de ingang en lift zijn in het midden geplaatst, waardoor de afstand tot elke woning kleiner wordt en eveneens korter bij de parking.

Blok oost kan gewoon op het huidige peil gebouwd worden, dus geen verhoging, en blok west kan op hetzelfde niveau gebouwd worden, waardoor de galerij waterpas overgaat in de loopbrug en eenvoudig rechtdoor loopt naar blok oost.

Voor ons is deze oplossing door de grotere afstand veel minder storend, en het past ook beter bij de overige bebouwing en het beleid.

Doordat de liftschacht ook niet meer naast de patiowoning staat, is daar ook meer ruimte en minder hinder.

Tevens bestaat de mogelijkheid om de straat voorlangs dit blok door te laten lopen tot voor de ingang van de appartementen, waar ruimte komt om te keren en laden en lossen.

Dan is ook elke woning aan alle kanten goed bereikbaar voor de hulpdiensten.

Tevens is dit makkelijker voor bezorgdiensten, leveranciers enz..

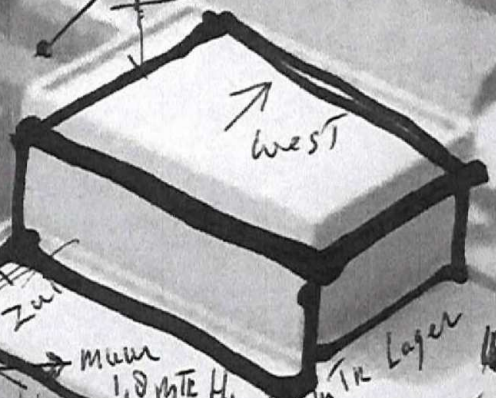
Op het overblijvende stuk grond kan dan een groenvoorziening met geleidelijk aflopend talud komen en een fiets-/voetpad op 70 cm. van onze zijgevel.

Gezien de hoogteverschillen op dit terrein is dit volgens ons de enige goede oplossing waardoor ook het welzijn van alle bewoners verbetert.

Dit blok wordt 1,5 mtr
 hoger gebouwd
 waarvoor het 2,5 mtr hoger is
 Tuinmuur = 1,0 mtr
 en 1,2 mtr Lager

49,84 B.A.P.P

west



Buiten 3 mtr H
 1,0 mtr H

Woning 1,2 mtr Lager
 gehele woning is
 1,20 mtr te hoog getekend

oost

Woning 1,19 mtr Hoger

49,84 B.A.P.P

Het is voor mij moeilijk
 om weer te geven dat
 onze woning veel lager ligt



een richting vankeer

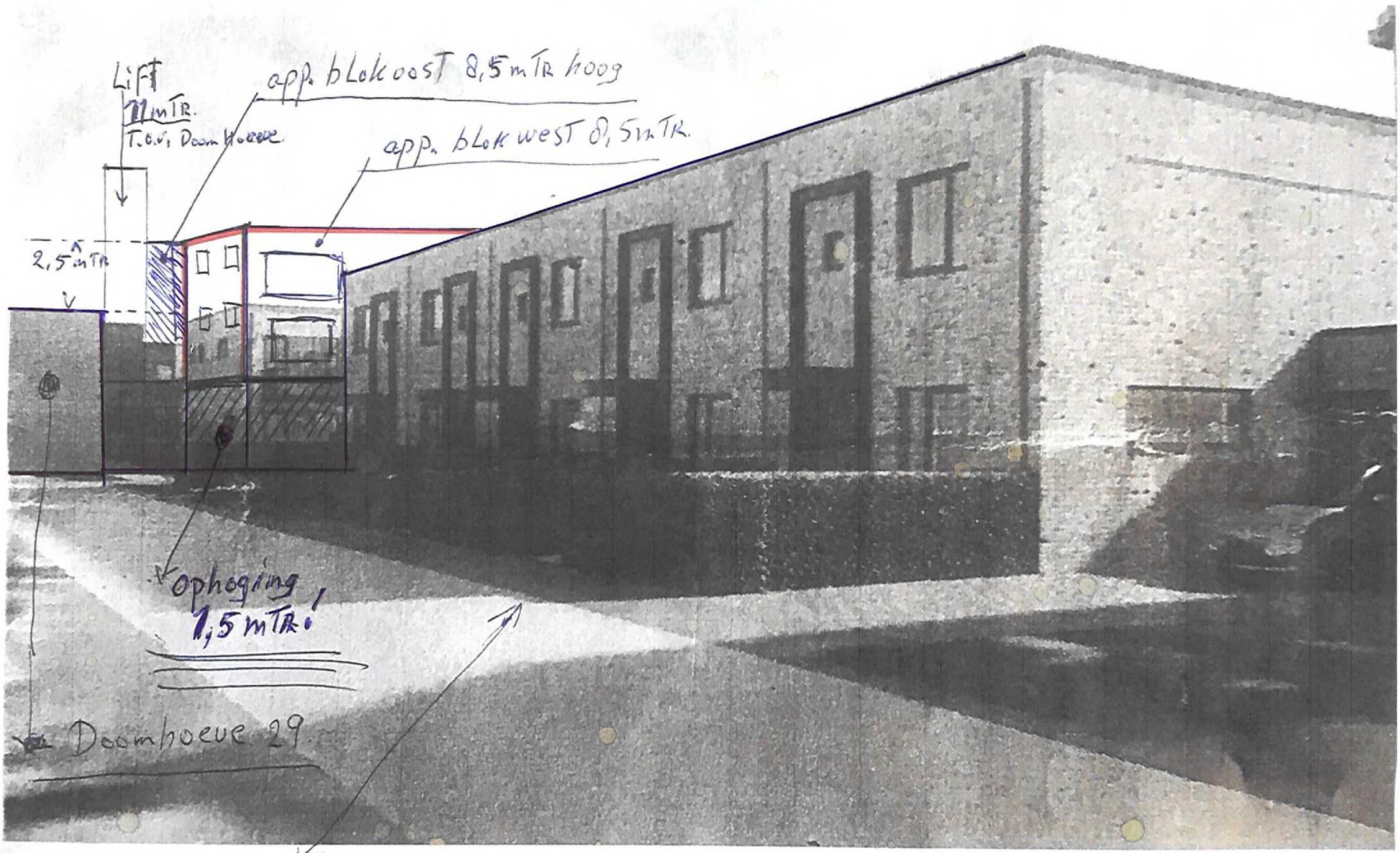
?

Krijgen weacht auto's de becht in de



DIT is de werkolijke bedoeling van Vezac. 1

3



LIFT
11 mTR.
T.G.V. Doornhoeve

app. blok oost 8,5 mTR hoog

app. blok west 8,5 mTR.

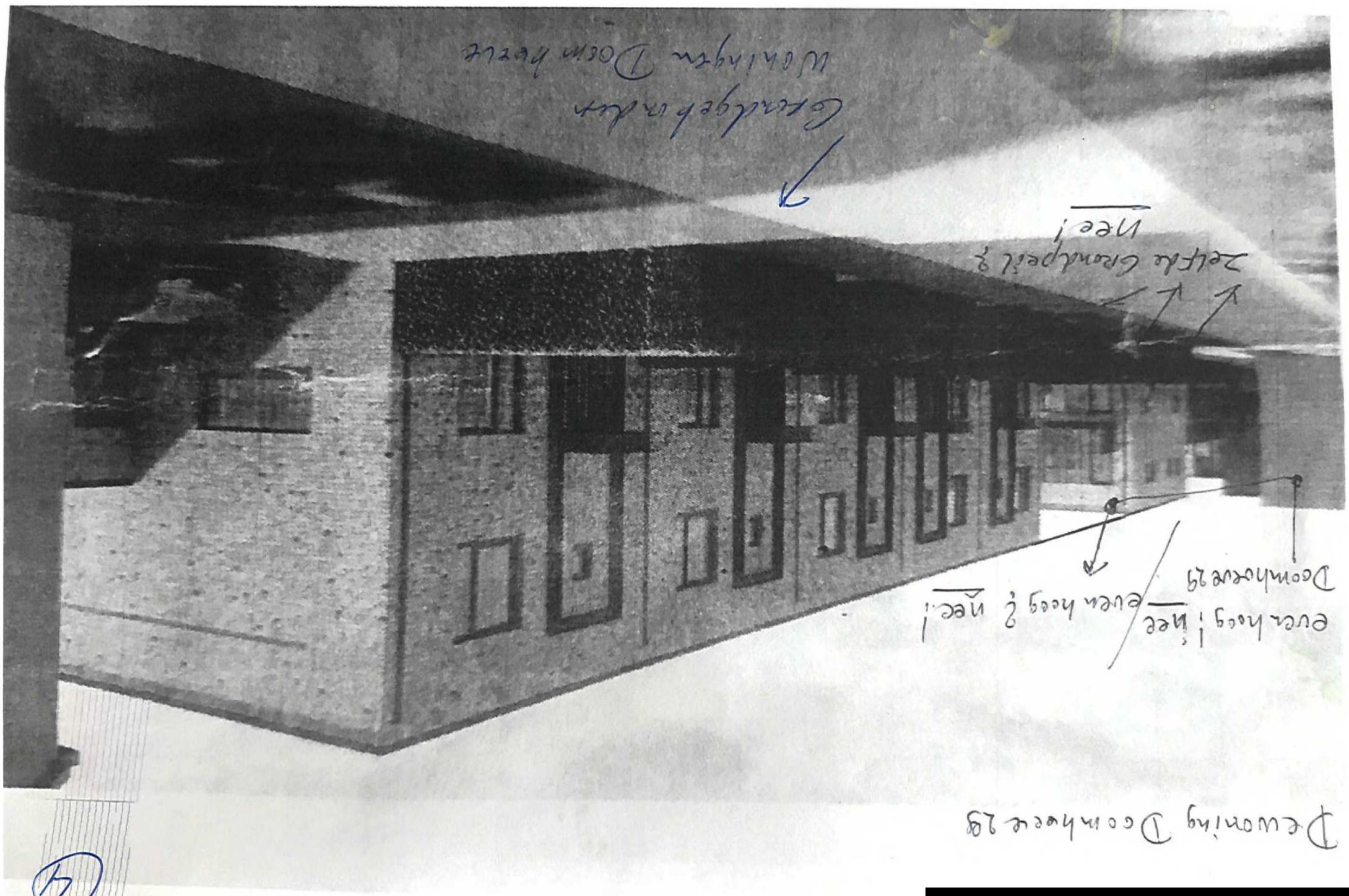
2,5 mTR

ophoging
1,5 mTR

Doornhoeve 29

Grondgebonden Woningen Doornhoeve





Woningen Doornheer 28
Grondgebouwen



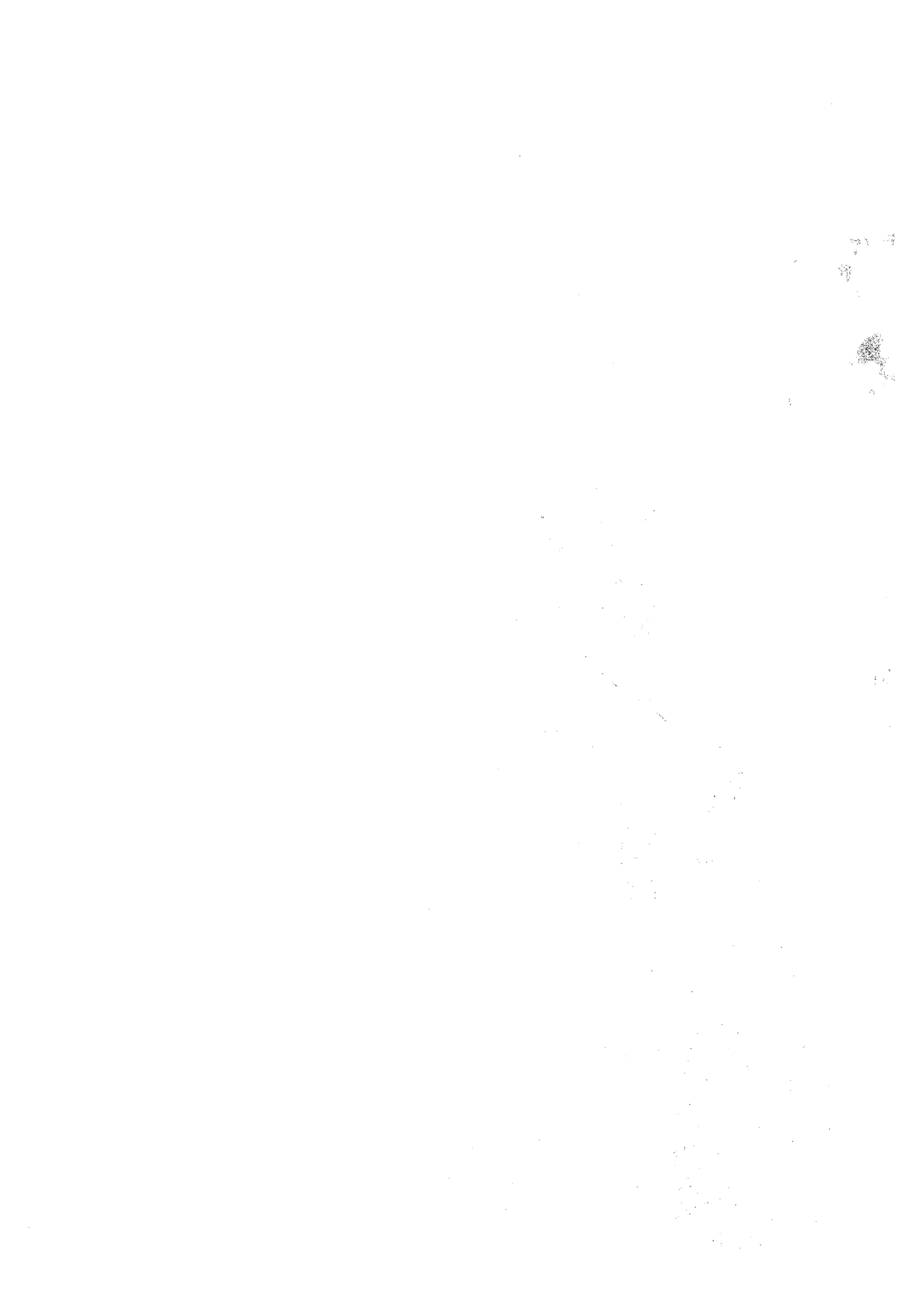
Zelfde Grondpeil?
nee!



even hoog? nee!
Doornheer 28

Doornheer 28

4





even visualisatie planvoornemen (bron: aangeleverd door opdrachtgever)

Maquette geeft niet de werkelijkheid alles zou even hoog zijn uitgezonderd de liftschacht. !!!

kundige en ruimtelijke effecten

1/14/1900

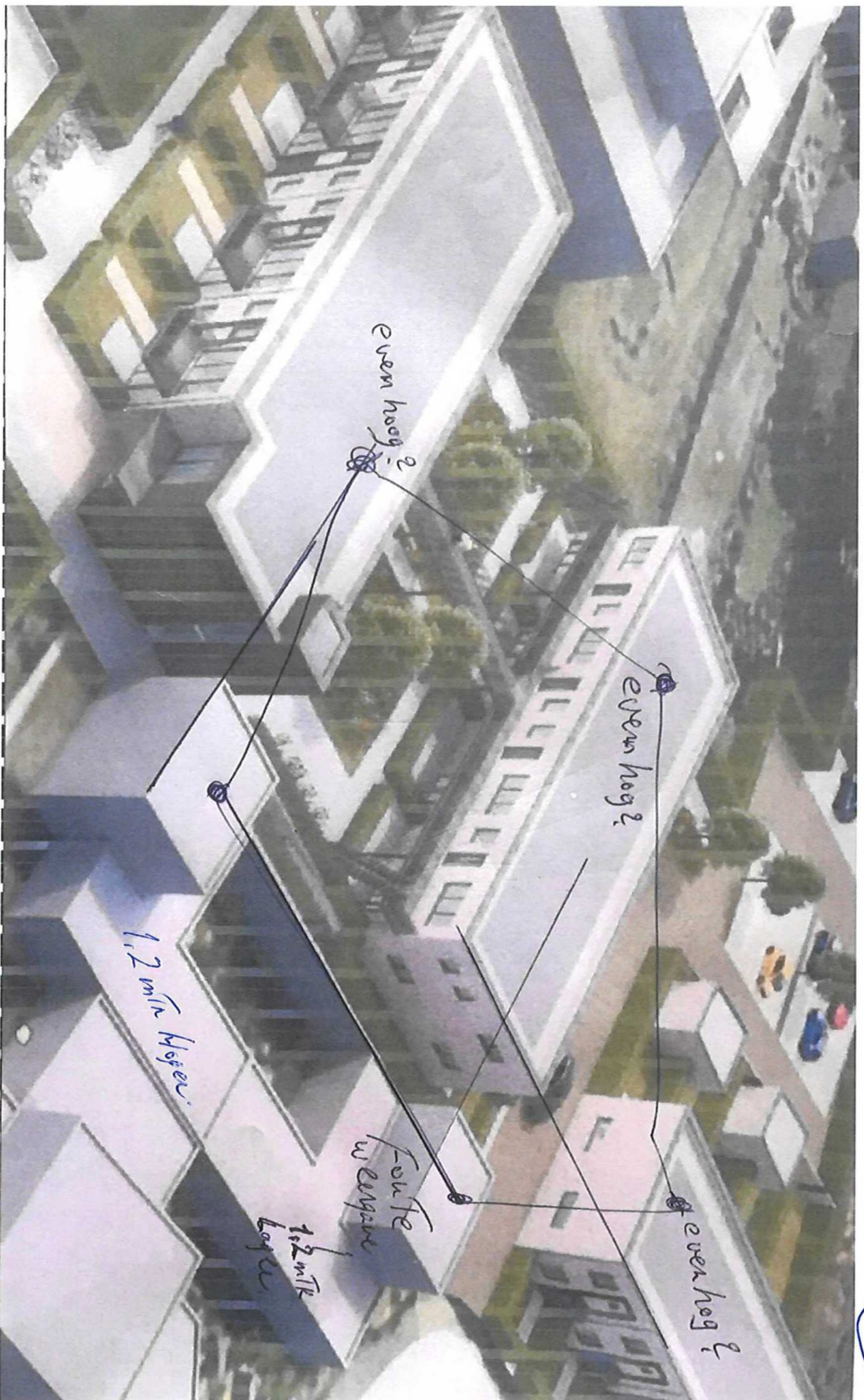


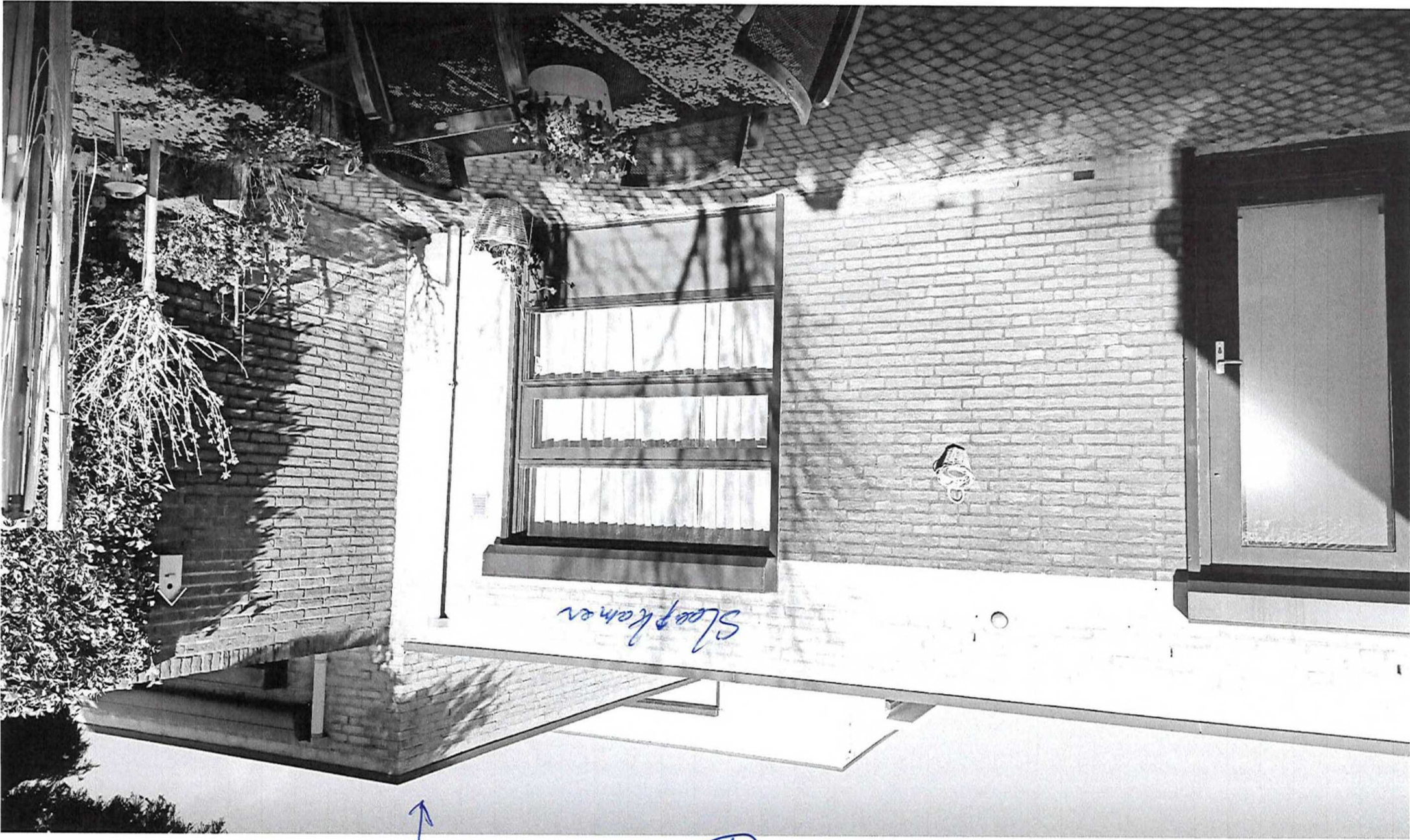
2

M

alles is op dezelfde manier behuogte getekend.

6



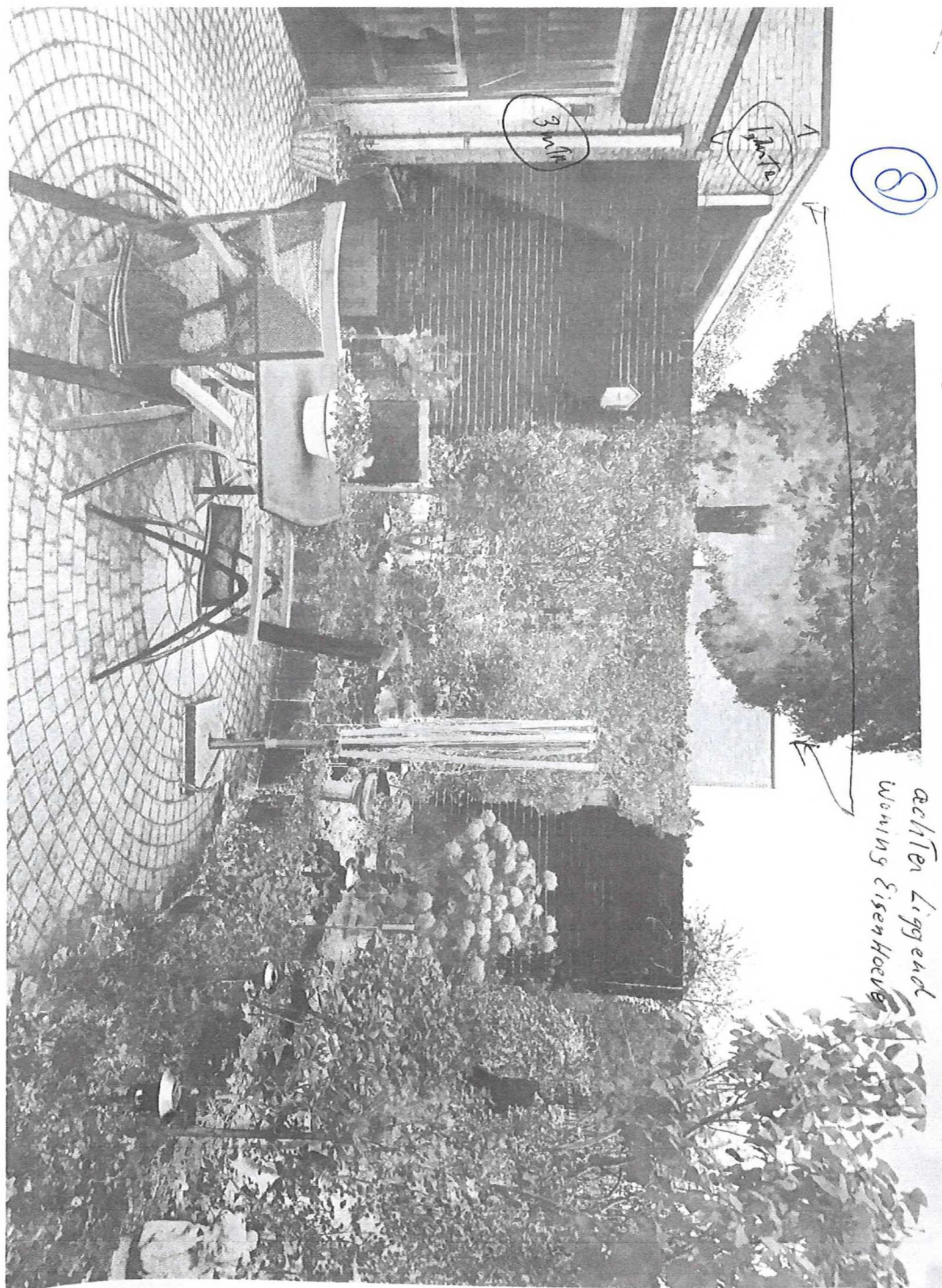


Sloopkamer

(P)

achterliggende woning Zisenhoeve.





8

Lippen

3 m m

A

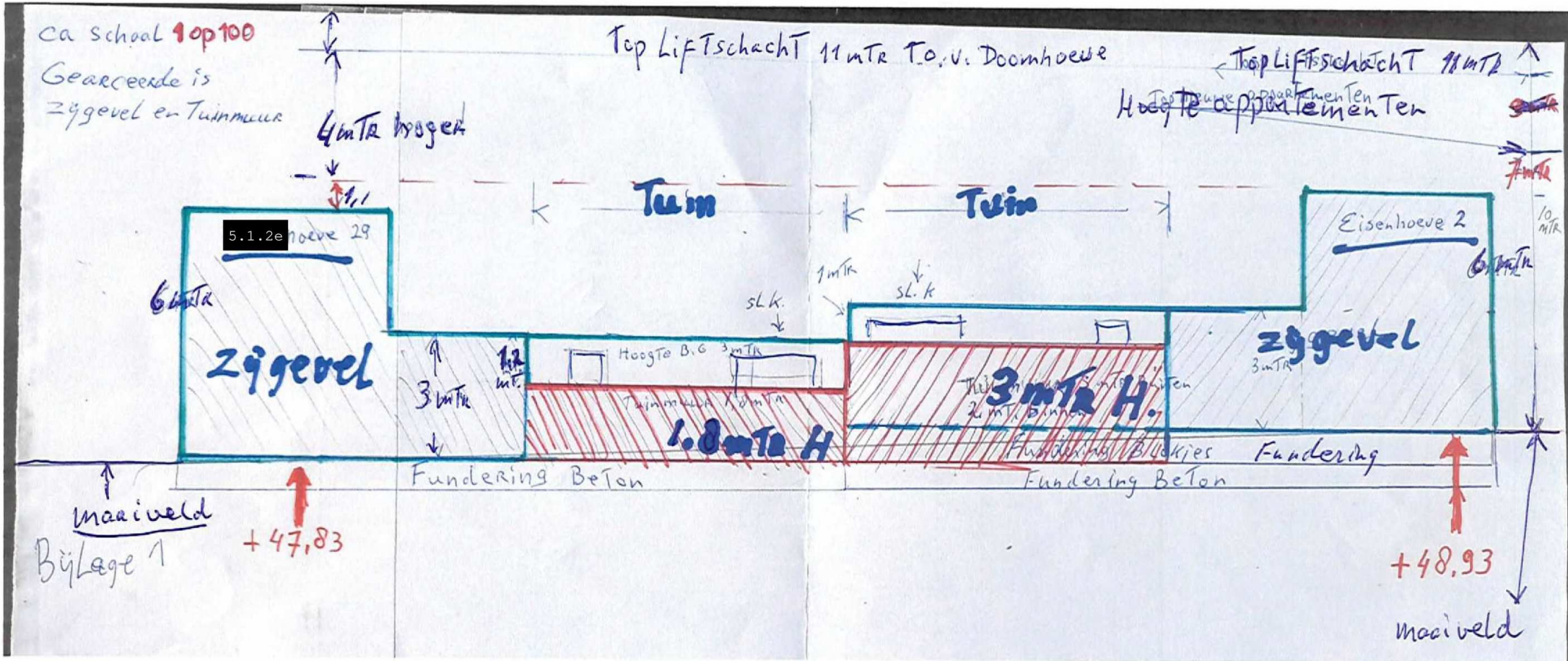
achten liggend
woning Eisenhoef



Zijgezicht met Hoogte's. Woningen

10

5.1.2e



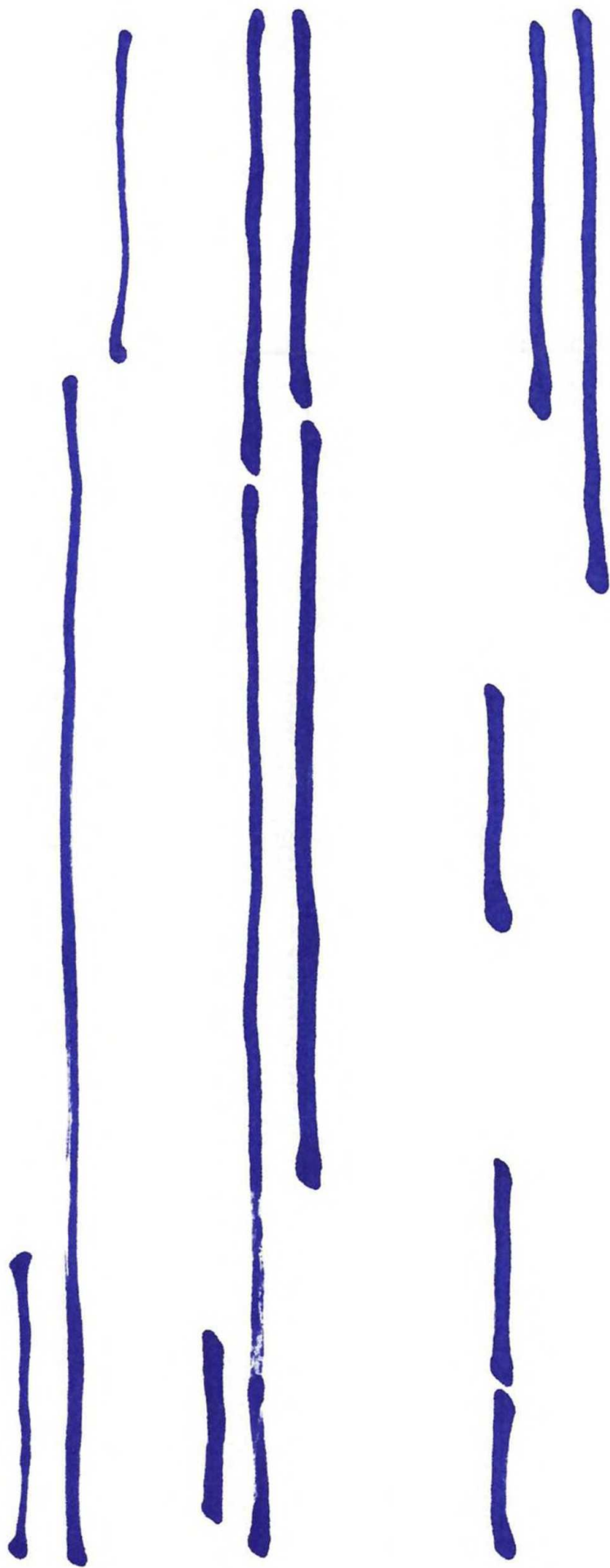
Hoogte 7 mtr + 1,5 = 8,5 mtr
 appartementen
 1,2 + 0,3 + 1,0 = 2,5 mtr hoger

ving. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt een rommelig ingedeelde en onderbenutte plek in Maastricht opnieuw herontwikkeld en wordt de bestaande woonwijk op een logische wijze gecompleteerd en afgebouwd. De stedenbouwkundige opzet van het plan is afgeleid van de bestaande situatie rondom het plangebied. Er wordt aansluiting gezocht bij de positionering en maatvoering van de reeds aanwezige gebouwen.

Qua bouw- en gebruiksregels voor het woningbouwplan is overwegend aangesloten bij de regeling voor de omliggende woningen. Hierdoor zullen de gebouwen qua situering en maatvoering passen bij de omliggende woningen en ontstaat een eenduidig stedenbouwkundig beeld. Er liggen echter nog geen uitgewerkte bouwtekeningen voor de nieuwe woningen.

De locatie Heukelstraat 21 – 22 bevindt zich in het gebiedsprofiel Stadsrand in de buurt Amby. Het gebiedsprofiel stadsrand slaat op de gebieden aan de rand van de stad waar voornamelijk wordt gewoond. De stadsrand wordt gekenmerkt door ruim opgezette woonbuurten, met een groen, duurzaam en een veilig woonkarakter. Het beleidsuitgangspunt voor de stadsrand is verdunnen waar nodig, en behoud van het bestaande woonmilieu. Per saldo worden geen nieuwe huizen toegevoegd. Waar mogelijk is er aandacht voor een grote differentiatie van woningtypes (koop- en huur, prijsklassen). Verder is er aandacht voor het behoud van ontmoetingsplekken als kloppende harten van buurten, en

11



13

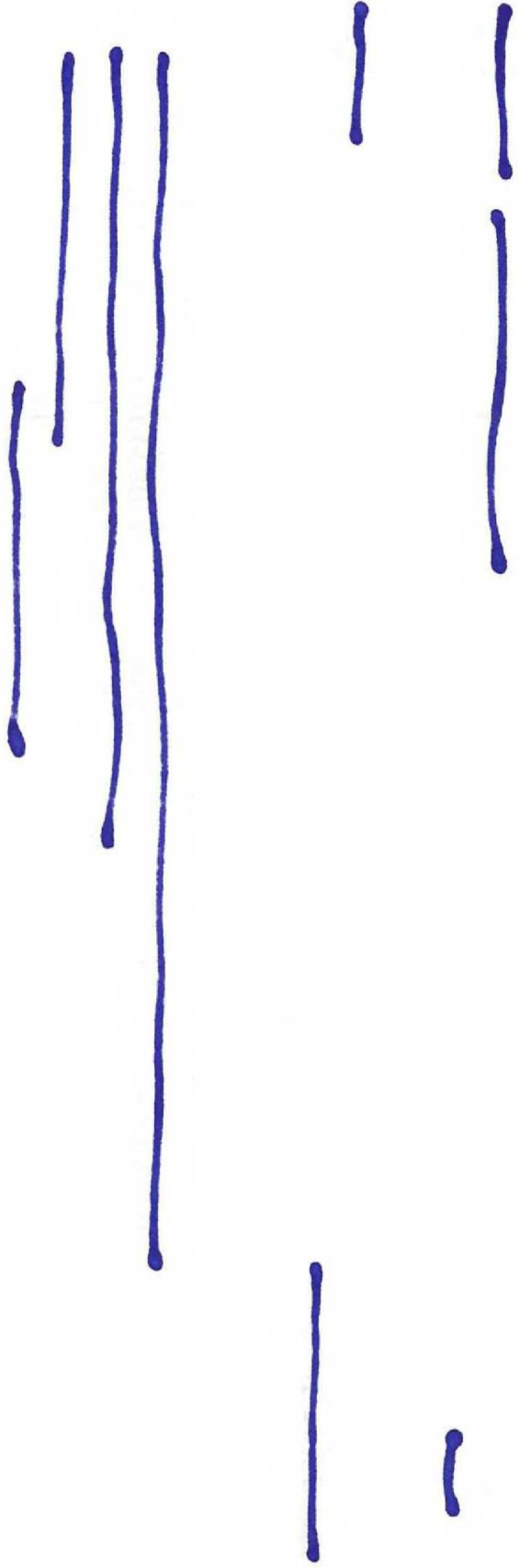
Relevante nationale belangen voor het voorliggende project zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Middels de voorliggende ontwikkeling wordt bijgedragen aan de realisatie van een goede omgevingskwaliteit en een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Het project voorziet namelijk in moderne en hoogwaardige woningbouw, passend bij de behoefte van de stad Maastricht en de gemeente Maastricht. Voor het plangebied geldt daarnaast dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en integrale besluitvorming bij ruimtelijke plannen. Nieuwe (ruimtelijke) projecten dienen daarom in lijn te zijn met het beleid zoals dat is opgesteld in de NOVI. Het voorliggende planvoornemen betreft een lokale ontwikkeling, waarbij geen belangen uit de NOVI in het geding zijn.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

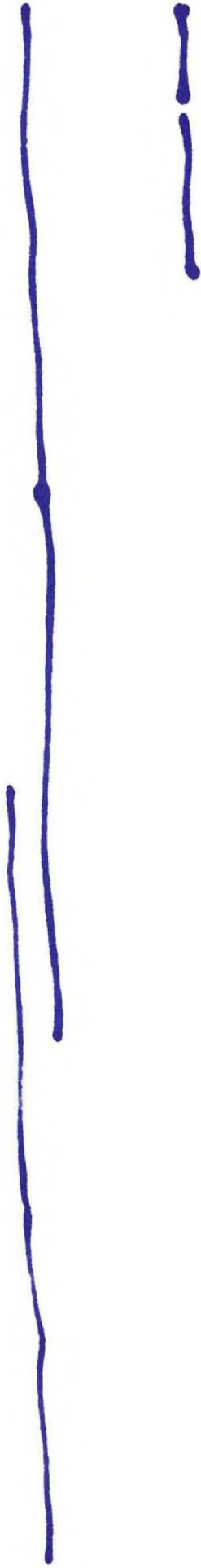
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.



Door herontwikkeling van deze locatie vindt een kwaliteitsverbetering plaats en een verbetering van de woon- en leefomgeving ten opzichte van de huidige situatie. Bovendien zal deze ontwikkeling een positief effect hebben op het behoud van de ontmoetingsplekken in de wijk. Het plan voorziet in een blok met kleinschalige grondgebonden woningen en blokken van gestapelde woningen (maximaal twee bouwlagen). De gestapelde bouw past wel binnen het woonmilieu van Amby, waar meer van dergelijke gestapelde woonvormen aanwezig zijn. Deze bedrijfsbestemming ligt al meer dan 20 jaar midden in een woonwijk, is al jarenlang niet in gebruik met bedrijfsactiviteiten, is deels al ingevuld met grote grondgebonden woningen en ligt niet aan een doorgaande weg c.q. hoofdinfrastructuur.

Gezien het bovenstaande zijn er geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten.

12



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 13 17 19 23 25 31 33 35

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 26-04-2024
No. 2024-01430 (RAAD)
No. 2024-01431 (CERK)**

Van: Post Gemeente Maastricht
Verzonden: vrijdag 26 april 2024 09:53
Aan: Post-raadencollege
Onderwerp: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Doornhoeve en Eisenhoeve, zaaknr. 2410
Bijlagen: Zienswijze Doornhoeve 26 Snowdon.PDF

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 25 april 2024 22:48
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>; 5.1.2e
5.1.2e
Onderwerp: 2024.01430(RAAD) en 2024.01431 5.1.2e - Zienswijze ontwerp-
bestemmingsplan Doornhoeve en Eisenhoeve, zaaknr. 2410

Geachte Raad,

Hierbij onze visie op het ontwerp-bestemmingsplan Doornhoeve en Eisenhoeve te Amby. Dit plan is gepubliceerd op 27-12-2023 onder de naam 'ontwerp-bestemmingsplan Doornhoeve en Eisenhoeve'.

Ondanks dat de termijn van ter inzagelegging net is verstreken willen wij u verzoeken de bijgevoegde zienswijze in behandeling te nemen. Dit omdat wij zijn misleid doordat het plan, zonder communicatie, onder een andere naam in procedure is gebracht. Hierdoor hebben wij het moment van publiceren niet kunnen zien. Bijgevoegd een uitleg hiervan en onze zienswijze.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
per e-mail via post@maastricht.nl

5.1.2e

Onderwerp: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve

Maastricht 24-4-2024

Geachte Raad,

Met dit schrijven dienen wij de zienswijze in op het ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve te Amby. Dit plan is gepubliceerd op 27-12-2023 onder de naam 'ontwerp-bestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve'.

Wij wonen 5.1.2e en hebben dus directe gevolgen met wat er met het pand gebeurt.

Tijdens ons bezoek aan de gemeente Maastricht kregen we vreemde informatie. Wij deelden dat met ons buurman, om er vervolgens achter te komen dat de informatie niet meer te vinden was onder de zoekterm "Heukelstraat.", zoals de naam voorheen was.

"Heukestraat 21-22 te Maastricht" was de naam van het project dat op 24 oktober aan ons en vele andere bezorgde bewoners werd gepresenteerd. Het project verwees vreemd genoeg naar de Heukelstraat, ondanks dat deze duidelijk de meeste impact heeft op de bewoners van de Doomhoeve.

Een zoekopdracht naar Gemeente-updates voor informatie met betrekking tot het project "Heukelstraat" leverde sinds december 2023 slechts één bericht op over "Doomhoeve-Eisenhoeve-Heukelstraat te Maastricht". Dit bericht, geplaatst op 27 december 2023, stelt dat "Tegen deze kennisgeving kunt u geen zienswijze indienen of bezwaar of beroep aantekenen." Wat ons deed geloven dat er geen mogelijkheid was om te handelen. Echter, de belangrijke aankondiging hierover werd geplaatst op 28 december zonder de oorspronkelijke projectreferentie naar "Heukelstraat", maar gewoon **"Doomhoeve-Eisenhoeve"** waardoor het verborgen bleef voor mensen zoals wij die de ontwikkelingen volgden en waardoor ik mijn standpunt niet kon inbrengen binnen het aangewezen tijdsbestek. Het geheel van misleidende praktijken is reden tot zorg over de rechten van de burgers van Maastricht.

De bestemmingsplan- en zienswijzeterminen zijn verstreken, vandaar deze "late" indiening van ons standpunt ten aanzien van het voorstel onder bovenstaand kopje. Ondanks dat de termijn van ter inzagelegging net is verstreken willen wij u verzoeken onderstaande zienswijze in behandeling te nemen. Dit omdat wij (en andere omwonenden) zijn misleid doordat het plan, zonder communicatie, onder een andere naam in procedure is gebracht. Hierdoor hebben wij het moment van publiceren niet kunnen zien.

Wij zijn als bewoners geïnformeerd door de projectontwikkelaar Vigour HK21 B.V. op 11 oktober 2023 middels een brief met als naam van het plan Woningbouwontwikkeling Heukelstraat 21-22'. Ook op de door projectontwikkelaar gehouden informatieavond (24-10-2023) in het kader van de omgevingsdialoog en alle daaraan gekoppelde correspondentie is telkens gesproken over het plan 'Heukelstraat 21-22'. Via de projectontwikkelaar zijn wij erop gewezen dat wij via de site 'www.ruimtelijkeplannen.nl' geïnformeerd zouden worden over de formele vervolgstappen van genoemd plan zodat we op dat moment onze zienswijze zouden kunnen indienen. Ten tijde van de informatieavond was dit nog niet mogelijk.

Door de naam te wijzigen van het plan van Heukelstraat 21-22 naar Doornhoeve-Eisenhoeve en hierover niet te communiceren door gemeente of projectontwikkelaar naar omwonenden die op de informatieavond zijn geweest, en hun reacties conform de procedure van de omgevingsdialoog kenbaar hebben gemaakt, zijn wij misleid. Immers wij volgen de publicaties onder naam 'Heukelstraat 21-22' en niet onder de nieuwe, niet bekende naam Doornhoeve-Eisenhoeve'.

Wij hebben geen vertrouwen in de projectontwikkelaar. Hij is er alles aan gelegen om niet transparant te communiceren over zijn plannen met de huidige omwonenden. De bewoners van de Doornhoeve zijn misleid door de andere naamgeving. Iedereen had de behoefte om op het moment dat het gewijzigde bestemmingsplan in procedure zou komen, zienswijzen in te brengen, maar alle burens geven aan dat het plan Heukelstraat nog niet gepubliceerd is. Dit blijkt dus onjuist te zijn nu het plan onder een andere naam in procedure is gebracht.

Als overheidslichaam heeft u de plicht uw inwoners transparant te laten informeren. Aan deze transparantie is niet voldaan in de hier gevolgde procedure.

Om meer informatie te krijgen, zijn wij verschillende keren naar de gemeente gegaan om precies te weten te komen hoe de zaken ervoor stonden. Elke keer kregen wij een antwoord voor de bouwplan, maar niet voor de bestemmingsplan.

Onderstaand de zienswijzen die wij graag willen inbrengen op het ontwerp bestemmingsplan. Gelieve deze dan ook te betrekken in de procedure:

1. Te weinig parkeerplekken

Het plan van 21 woningen bevat veel te weinig parkeerplekken voor het aantal wooneenheden dat wordt bijgebouwd. Er is nu al onvoldoende parkeerruimte in de Doornhoeve en in de Heukelstraat.

2. Onveilige verkeerssituaties in de zeer smalle Doomhoeve

Daar komt bij dat een zevental bestaande parkeerplekken in de Doomhoeve aan de linkerzijde ter hoogte van Doomhoeve 26 en 30 gaat vervallen waardoor er in deze straat extra parkeerdruk ontstaat. Dit is onacceptabel en leidt tot onveilige verkeerssituaties in deze zeer smalle straat.

3. Extra verkeersdruk

De Doomhoeve is een zeer smalle éénrichtingsstraat die de extra verkeersdruk die gemoeid is met de uitbreiding van het plan niet aankan. Zeker niet nu de volledige ontsluiting via de Doomhoeve gepland is. Dit zorgt voor onveilige situaties. Het gaat hier om een zeer forse toename van het aantal verkeersbewegingen per dag.

4. Onverantwoorde onveilige situatie

De Doomhoeve is een straat waar veel jonge gezinnen met kinderen wonen en waar nog het enige speelterrein voor kleine kinderen is gelegen (grasveld bij Eisenhoeve) in deze buurt. Door de toenemende verkeersdruk die gepaard gaat met de geplande uitbreiding ontstaat een onverantwoorde onveilige situatie in de zeer smalle Doomhoeve voor kleine kinderen en kinderen. Verder gaan er dagelijks veel kinderen op de fiets naar de sportfaciliteiten op de Geusselt via de Doomhoeve.

5. Veel te weinig ruimte voor hulpdiensten

De geplande inrichting van het terrein biedt veel te weinig ruimte voor hulpdiensten als brandweer en ambulance. Dit zorgt voor onveiligheid in de voorgenomen woningen maar ook voor de bestaande woningen in de Doomhoeve.

6. Woonblok en woningen passen geheel niet in het straatbeeld

Het voorgenomen woonblok van de vijf grondgebonden woningen past geheel niet in het straatbeeld van de Doomhoeve. Het is één massief blok van enkele tientallen meters lang. Dat is veel te massaal voor de smalle straat. Tevens past het niet in het straatbeeld van de Doomhoeve waarin allemaal geschakelde woningen staan. Oplossing zou zijn dit terug te brengen naar maximaal 3 geschakelde woningen met oprit die passen in het bestaande straatbeeld.

7. Oplossing: Wooneenheden moeten terug gebracht worden en een ontsluiting via de Heukelstraat geregeld worden

Het voorgenomen plan is slechts gericht op een commercieel belang van de projectontwikkelaar en levert geen enkele toegevoegde waarde aan de leefomgeving van de Doomhoeve. Er kan een toegevoegde waarde ontstaan bij een andere en minder drukke (minder wooneenheden) inrichting van het plan. Oplossing voor punt 1 tot en met 7 is het **aantal geplande wooneenheden terug te brengen** naar maximaal 2 geschakelde koopwoningen en naar één blok appartementen en de daardoor vrijgekomen ruimte in te richten als groen en nog parkeergelegenheid te maken in een parkeerkelder onder het appartementencomplex. Daarnaast zou een deel van de **ontsluiting via de Heukelstraat geregeld moeten worden** zodat de verkeersdruk zich spreidt.

8. Verstoring van leefomgeving

Sociale huurwoningen passen niet in de leefomgeving van de Doomhoeve die geheel bestaat uit waardevolle koopwoningen en huurwoningen in het vrije sector. Het leidt tot een verstoring van de leefomgeving.

9. Bouw van 336 appartementen dichtbij in Geusseltpark is voldoende

Met de bouw van 336 appartementen aan het Geusseltpark, die momenteel gaande is, voldoet de gemeente ruimschoots aan haar opgave voor sociale woningbouw en is het onnodig om sociale woningbouw in de toch al volle woonwijk van de Doomhoeve te gaan realiseren voor 21 eenheden. Geusseltpark ligt hemelsbreed nog geen kilometer van de Doomhoeve verwijderd. Wateroverlast en groene leefomgeving

10. Regelmatig wateroverlast

In de Doomhoeve is regelmatig wateroverlast door hevige regenbuien. Door nu het braakliggende terrein dat voornamelijk bestaat uit gras te gaan bebouwen ontstaat er nog meer wateroverlast met schade aan bestaande woningen in de Doomhoeve tot gevolg.

[Nog genoeg ruimte om te bouwen, maar kies verstandige locaties | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)

11. Groengebied

Terrein zou niet bebouwd en bestraat moeten worden, maar als groengebied ingericht moeten worden. Dit draagt bij aan verbetering van de leefomgeving in de Doomhoeve en Heukelstraat.

Het concept dat wordt beoordeeld is in strijd met Maastrichts eigen doelstellingen van gezond en groen leven. [Groen en vergroening | Gemeente Maastricht](#) Het weghalen van dit kleine groene gebied heeft niet alleen gevolgen voor de CO2 en het klimaat, maar ook voor het dierenleven.

12. De Doomhoeve, een marterswijk

In het groengebied dat bebouwd zou worden, wonen marters. Wij zijn in onze straat niet zo blij over de marters, omdat ze 's nachts op onze straat heen en neer rennen en soms met een kat vechten. Ook zitten ze graag onder onze auto's.

Maar, ze jagen ook muizen en ratten. Daarvoor zijn ze wederom zeer nuttige dieren. Marters zijn beschermde dieren. Dus, zij hebben het groengebied wel nodig.

<https://marterstichting.nl/bescherming/stand-van-zaken/>

Daarnaast hebben we een egel in onze tuin laten overwinteren. De enige redelijke plek waar hij vandaan zou kunnen komen is het huidige braakliggende terrein.

13. Hittestress en wateroverlast verminderen

Bouw van 21 woningen in dichtbevolkte Doomhoeve / Heukelstraat is geheel strijdig met beleid van de gemeente Maastricht van vergroening in de wijken om de stadsecologie te verbeteren en de hittestress en wateroverlast te verminderen.

14. Veel te small voor al het komende bouwverkeer

Doomhoeve is een veel te smalle straat om het bouwverkeer dat gemoeid is met de bouw van dit grote aantal woningen te kunnen verwerken. Het leidt tot langdurige overlast en onveilige situaties voor huidige bewoners van de Doomhoeve. Dit is niet acceptabel.

15. Onbepald lawaaioverlast voor mensen die moeten thuiswerken

Bouw zal langdurig (meer dan een jaar) leiden tot stofoverlast en lawaaioverlast (denk aan mensen die thuiswerken) voor bestaande omwonenden. De projectleider wilde geen antwoord geven op de vraag tijdens de informatieavond hoelang de bouw zou duren.

16. Oproep aanpassing bestemmingsplan

Het voorgenomen plan van woningbouw leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Door vervuiling van het uitzicht, vermindering van het woongenot voor bestaande woningen, het creëren van onveilige verkeerssituaties en het verstoren van het leefklimaat in de Doomhoeve zakken deze woningen in waarde door dit nieuwe plan. **Dit zal leiden tot het indienen van planschadeclaims/nadeelcompensatie door ons.**

17. Geen vertrouwen in projektontwikkelaar en adviseur

Er is geen vertrouwen in betrokken projectontwikkelaar Vigour HK21 B.V. en diens adviseur BRO B.V. Zie onderstaande punten:

Deze onderneming is pas in maart 2022 opgericht en heeft nog geen trackrecord van goed afgeronde projecten. Is deze partij wel kapitaalkrchtig genoeg en heeft ze voldoende ervaring om dit soort projecten te realiseren of lopen de gemeente en toekomstige bewoners en omwonenden het risico dat we halverwege de bouw geconfronteerd worden met het stoppen van het project?

De voorbereiding naar de inloopavond voor de omgevingsdialoog en de organisatie van de avond zelf was allesbehalve professioneel. We werden via twee losse a-4tjes één week voor de omgevingsdialoog op de hoogte gesteld. Geen normaal briefpapier met daarop logo en adres en telefoongegevens, kvk inschrijving enz. van betreffende partij zodat je als bewoner kunt nagaan met wie je hier te maken hebt.

Wij hebben ons aangemeld op het aangegeven mailadres. Vervolgens hebben wij gevraagd op welk tijdstip de inloopavond plaats ging vinden. Dit had men immers ook niet vermeld in de uitnodiging.

Dus geen intentie van Vigour HK21 B.V. om met omwonenden een goede dialoog te voeren over de voorgenomen plannen. Op de avond van de dialoogsessie zelf zijn een vijftigtal omwonenden om 18.00 allemaal aanwezig en komen betrokkenen van de Vigour HK21 B.V. en BRO B.V. pas om 18.20 binnenvallen. Ook dit is respectloos en onprofessioneel naar omwonenden die allen tijdig aanwezig waren. Excuses dat men last had van de files gelden niet. Voor dit soort bijeenkomsten ben je als professionele partij altijd vóór de omwonenden aanwezig. In plaats dat we via een verhaal/presentatie zouden worden meegenomen in de plannen, zoals je dat mag verwachten van een professionele projectontwikkelaar, werden we afgescheept door de gesprekleider met het antwoord dat alle informatie op een zestal informatieborden staat die staan opgesteld in het zaaltje ernaast.

Als we iets wensen te vragen kunnen we de aanwezige adviseurs aanschieten. **Er werd op gestuurd vooral geen collectief gesprek te voeren met de omwonenden. Laat staan hen goed te informeren.** Ook dit wijst op het gebrek aan professionaliteit. **Misleiding van omwonenden door het plan onder een andere naam in procedure te brengen.** Zie eerste deel van deze brief. Eenzijdig veel te positief gekleurde informatie aan uw Raad over de communicatie met omwonenden.

18. Beoordeling plan als positief is geheel onjuist

In de raadsinformatiebrief van 19 december wordt uw raad geïnformeerd over de communicatie met de omwonenden middels de volgende tekst: 'Er heeft op 24 oktober 2023 een inloopavond plaatsgevonden. Daarbij waren 60-70 omwonenden aanwezig. Hoewel er ook kanttekening zijn geplaatst bij het plan, waren veel bezoekers content met het feit dat de voormalige bedrijven grond eindelijk herontwikkeld wordt en dat er woningen worden gebouwd waar vraag naar is. Dit werd als positief voor de leefbaarheid in de stad beoordeeld.

Voor meer informatie verwijzen wij naar het participatieverslag dat als bijlage bij de plantoelichting is opgenomen.' **Deze beeldvorming dat het plan als positief voor de leefbaarheid in de stad werd beoordeeld is geheel onjuist. De afdrank van aanwezige omwonenden was juist een zeer negatief beeld over het voorgenomen plan.**

19. Honderdnegevenveertig (149) Participatieverslagen zijn negatief

Het zijn te veel eenheden voor dit kleine stukje grond en het leidt onwenselijke situaties op het gebied van o.a. veiligheid, groen in de stad, afwatering en parkeren. Er bestaat een participatieverslag, waarin de reacties van de omwonenden zijn verzameld. Het blijkt dat het merendeel van deze reacties negatief is. Er zijn 149 negatieve reacties. Dit is verre van een positieve beoordeling zoals in de raadsinformatiebrief geschetst.

Vertrouwende erop dat u bovenstaande zienswijze meeneemt in uw verdere besluitvormingsprocedure.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 2 7

Gemeenteraad Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
per e-mail via post@maastricht.nl

5.1.2e

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Doomhoeve-Eisenhoeve, Amby

Maastricht, 02 mei 2024

Geachte Raad,

Met dit schrijven dien ik alsnog mijn zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Doomhoeve-Eisenhoeve te Amby. Dit plan is gepubliceerd op 27-12-2023 onder de naam "ontwerpbestemmingsplan Doomhoeve en Eisenhoeve".

Ik woon **5.1.2e** vlakbij de locatie in kwestie en ben dus direct belanghebbende.

Begin deze week werd ik er tot mijn grote verbazing door mijn burens op geattendeerd dat onderhavig plan inmiddels al in een vergevorderd stadium is, terwijl wij hier als bewoners niets van wisten. Voor de vreemde gang van zaken m.b.t.

- de veranderde projectnaam
- het gebrek aan verdere communicatie vanuit de projectontwikkelaar
- de gevolgen hiervan voor het verdere verloop van de procedure

verwijs ik graag naar de zienswijze zoals ingediend door de fam. Snowdon, wonende aan de Doomhoeve 26.

Middels bijlage het door mij aan de projectontwikkelaar reactieformulier waarin de punten zijn vermeld die ik wil inbrengen. Voor een aantal punten heb ik een mogelijke oplossing voor ogen die ik daarom even specifiek in deze zienswijze naar voren haal:

"...het aantal geplande wooneenheden terug te brengen naar maximaal 3 geschakelde koopwoningen en naar één blok appartementen en de daardoor vrijgekomen ruimte in te richten als groen en nog parkeergelegenheid te maken in een parkeerkelder onder het appartementencomplex.

De ingang naar de nieuwe woningen zou beter aan de Heukelstraat gerealiseerd kunnen worden en de uitgang aan de Doomhoeve, rekening houdend met de huidige rijrichting in beide straten waardoor de verkeersdrukke zich spreidt en er een meer overzichtelijke (lees: veilige) situatie ontstaat."

De publicatie in de krant m.b.t. de aanpassingen in de bouwplannen in Vroendaal na felle kritiek van de omwonenden (waarin overigens veel parallellen zijn) geeft mij de hoop dat ook in onze situatie er nog ruimte is voor overleg en herziening van de plannen.

Vertrouwende dat u mijn zienswijze incl. bijlage meeneemt in uw verdere besluitvorming,

5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Reactieformulier Inloopavond Heukelstraat 21 - 22 te Maastricht – 24 oktober 2023

5.1.2e

Onderstaand mijn reactie op het voorgenomen plan:

Locatie

1. U spreekt over Heukelstraat 21-22 terwijl alle geplande woningen en ontsluiting gelegen zijn aan de Doomhoeve. Alle overlast gaat zich aan de Doomhoeve uiten.

Gebrek aan parkeerruimte

2. Het plan van 21 woningen bevat veel te weinig parkeerplekken voor het aantal wooneenheden dat wordt bijgebouwd. Er is nu al onvoldoende parkeerruimte in de Doomhoeve en in de Heukelstraat.
3. Daar komt bij dat een aantal parkeerplekken in de Doomhoeve aan de linkerzijde ter hoogte van Doomhoeve 26 en 30 gaat vervallen waardoor er in deze straat nog extra parkeerdruk gaat ontstaan. Dit is onacceptabel.
4. De verhouding aantal wooneenheden en parkeerplekken op de beschikbare kavels klopt niet. Is veel te vol.

Onveilige situatie

5. De Doomhoeve is een zeer smalle éénrichtingsstraat die de extra verkeersdruk die gemoeid is met de uitbreiding van het plan niet aankan. Zeker niet nu de volledige ontsluiting via de Doomhoeve gepland is. Dit zorgt voor onveilige situaties. Het gaat hier over zeker 125 verkeersbewegingen meer per dag.
6. De Doomhoeve is een straat waar veel jonge kinderen wonen en waar nog het enige speelterrein voor kleine kinderen is gelegen (grasveld bij Eissenhoeve). Door de toenemende verkeersdruk die gepaard gaat met de geplande uitbreiding ontstaat een onverantwoorde onveilige situatie in de zeer smalle Doomhoeve voor kleine kinderen.
7. De geplande inrichting van het terrein biedt veel te weinig ruimte voor hulpdiensten als brandweer en ambulance. Dit zorgt voor onveiligheid in de voorgenomen woningen maar ook voor de bestaande woningen in de Doomhoeve.

Niet passend in straatbeeld Doomhoeve

8. Het woonblok van de vijf grondgebonden woningen past geheel niet in het straatbeeld van de Doomhoeve. Het is één massief blok van enkele tientallen meters lang. Dat is veel te massaal voor de smalle straat. Tevens past het niet in het straatbeeld van de Doomhoeve waarin allemaal geschakelde woningen staan. Oplossing zou zijn dit terug te brengen naar maximaal 3 geschakelde woningen met oprit die passen in het bestaande straatbeeld.
9. Het voorgenomen plan is slechts gericht op een commercieel belang van de projectontwikkelaar en levert geen enkele toegevoegde waarde aan de leefomgeving van de Doomhoeve. Er kan een toegevoegde waarde ontstaan bij een andere en minder drukke (minder wooneenheden) inrichting van het plan.

Oplossing voor punt 2 tot en met 9 is het aantal geplande wooneenheden terug te brengen naar maximaal 3 geschakelde koopwoningen en naar één blok appartementen en de daardoor vrijgekomen ruimte in te richten als groen en nog parkeergelegenheid te maken in een parkeerkelder onder het appartementencomplex.

De ingang naar de nieuwe woningen zou beter aan de Heukelstraat gerealiseerd kunnen worden en de uitgang aan de Doomhoeve, rekening houdend met de huidige rijrichting in beide straten waardoor de verkeersdruk zich spreidt en er een meer overzichtelijke (lees: veilige) situatie ontstaat.

Sociale woningbouw is niet passend in de leefomgeving

10. Sociale huurwoningen passen niet in de leefomgeving van de Doomhoeve die geheel

bestaat uit luxere koopwoningen en huurwoningen in het vrije sector segment. Het leidt tot een verstoring van de leefomgeving met mogelijk zeer ongewenste maatschappelijke gevolgen.

11. Met de bouw van 336 appartementen aan het Geusseltpark, die momenteel gaande is, voldoet de gemeente ruimschoots aan haar opgave voor sociale woningbouw en is het onnodig om sociale woningbouw in de toch al volle woonwijk van de Doomhoeve te gaan realiseren voor 21 eenheden. Geusseltpark ligt hemelsbreed nog geen kilometer van de Doomhoeve verwijderd.

Wateroverlast en groene leefomgeving

12. In de Doomhoeve is regelmatig wateroverlast door hevige regenbuien. Door nu het braakliggende terrein dat voornamelijk bestaat uit gras te gaan bebouwen ontstaat er nog meer wateroverlast met schade aan bestaande woningen in de Doomhoeve tot gevolg.
13. Terrein zou niet bebouwd en bestraat moeten worden, maar als groengebied ingericht moeten worden. Dit draagt bij aan verbetering van de leefomgeving in de Doomhoeve en Heukelstraat.
14. Bouw van 21 woningen in dichtbevolkte Doomhoeve / Heukelstraat is geheel strijdig met beleid van de gemeente Maastricht van vergroening in de wijken om de stadsecologie te verbeteren en de hittestress en wateroverlast te verminderen.

Overlast tijdens bouw

15. Doomhoeve is veel te smalle straat om het bouwverkeer dat gemoeid is met de bouw van dit grote aantal woningen te kunnen verwerken. Het leidt tot langdurige overlast en onveilige situaties voor huidige bewoners van de Doomhoeve. Dit is niet acceptabel.
16. Bouw zal langdurig (meer dan een jaar) leiden tot stofoverlast en lawaaioverlast (denk aan mensen die thuiswerken) voor bestaande omwonenden. Dit is onverantwoord in de huidige tijdgeest. In geval er gebouwd gaat worden vraag ik expliciet om aandacht voor de plaatsing van lawaaierige machines.

Claims planschade

17. Het voorgenomen plan van woningbouw leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ten tijde van aankoop van mijn woning was nooit sprake van woningbouw op die locatie. Door vervulling van het uitzicht, vermindering van het woongenot voor bestaande woningen, het creëren van onveilige verkeerssituaties en het verstoren van het leefklimaat in de Doomhoeve zakken deze woningen in waarde door dit nieuwe plan. Dit zal leiden tot het indienen van planschadeclaims door mij.

Geen vertrouwen in betrokken projectontwikkelaar

18. Er is geen vertrouwen in betrokken projectontwikkelaar Vigour HK21 B.V. en diens adviseur BRO B.V. Zie onderstaande punten:
 - Deze onderneming is pas in maart 2022 opgericht en heeft nog geen trackrecord van goed afgeronde projecten. Is deze partij wel kapitaalkrchtig genoeg en heeft ze voldoende ervaring om dit soort projecten te realiseren of lopen de gemeente en toekomstige bewoners en omwonenden het risico dat we halverwege de bouw geconfronteerd worden met het stoppen van het project.
 -
 - De voorbereiding naar de inloopavond voor de omgevingsdialoog en de organisatie van de avond zelf was allesbehalve professioneel. We werden via twee losse a-4tjes één week voor de omgevingsdialoog op de hoogte gesteld. Geen normaal briefpapier met daarop logo en adres en telefoongegevens, kvk inschrijving enz. van betreffende partij zodat je als bewoner kunt nagaan met wie je hier te maken hebt.
 - Ik heb al snel na ontvangst van de uitnodiging telefonisch contact opgenomen met het verzoek de plannen alvast te mogen ontvangen ter voorbereiding en omdat ik niet aanwezig kon zijn.
 - Dit zou niet mogelijk zijn. Daarop heb ik een mail gestuurd waarin ik heb aangegeven helaas verhinderd te zijn, een beperkt aantal aandachtspunten alvast heb geduid en een aantal vragen gesteld. Deze mail werd met een algemene mail beantwoord waarin volledig werd voorbijgegaan aan de inhoud van mijn schrijven. Hierover heb ik mijn ongenoegen kenbaar gemaakt waarop dezelfde dag een inhoudelijke reactie volgde, maar nog steeds niet alle door mij gestelde vragen werden beantwoord.
 - Op basis van terugkoppeling van burens die wel geweest zijn begrijp ik dat ook zij het gevoel hebben gekregen niet serieus te worden genomen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 3 5

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 2 februari 2024 13:08
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Ontwerp bestemmingsplan Woningbouw Doomhoeve- Eisenhoev

Beste 5.1.2e

Plan ziet er goed uit, ik mis in de waterparagraaf wel de verwijzing naar de hemelwaterverordening van de gemeente Maastricht (nieuwbouw 80 mm in 2 uur bergen) en de keur van het waterschap waarin geadviseerd wordt om te voldoen aan 80 mm in 2 uur beging/infiltratie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Adviseur plantoetsing

5.1.2e



met de omgeving, voor de omgeving



Ja, ik meld me aan voor e-mails op maat

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1