

Van: 5.1.2e

Datum: 19 februari 2025 om 22:19:42 CET

Aan: Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>

Onderwerp: Vragen en bedenkingen plan Vroendaal

Geachte heer/mevrouw,

Bijgevoegd mijn vragen en bedenkingen waarvoor op basis van de informatiebijeenkomst van 6 februari door ontwikkelaar Ruijters gelegenheid is geboden.

Ik breng via deze mail de vragen en bedenkingen ter kennis van de gemeenteraad.

Daarnaast stel ik het op prijs als u de vragen en bedenkingen tevens ter kennis brengt van het college.

Ik ontvang graag een ontvangstbevestiging.

5.1.2e



Aan:
Ruijters Ontwikkelingen BV
vroendaal@ruijters.nl

Afzender:

5.1.2e
5.1.2e

Onderwerp:
Vragen en opmerkingen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

Maastricht, 19 februari 2025

Geachte heer/mevrouw,

Als bewoners van Vroendaal, te weten 5.1.2e te Maastricht, doen wij u hierbij onze reactie c.q. opmerkingen en bezwaren toekomen op het plan op de voormalige lokatie "Autosloperij Remmers", zoals gepresenteerd aan ons d.d. 6 februari jongstleden.

Tot onze verbazing hebben we geconstateerd dat het plan nauwelijks afwijkt van het plan dat door u is gepresenteerd in december 2023.

Het plan heeft nog steeds dezelfde massaliteit, een eenzijdig woonprogramma in de zin van (een groot aantal zeer kleine) appartementen , en nagenoeg hetzelfde aantal woningen/appartementen. Hierdoor sluit het plan op geen enkele wijze aan bij de rustige en ingetogen groene woonsfeer van Vroendaal.

De geplande appartementsgebouwen wijken qua type volledig af van de in Vroendaal aanwezige appartementsgebouwen die zich als solitaire bebouwing op een ruime "groene vloer" presenteren. De door u voorgestelde gebouwen zoeken de uiterste grens van het beschikbare bouwperceel op waardoor en op geen enkele wijze sprake is van een transparante en aangename invulling van de lokatie. De uitstraling is veeleer die van een grootschalig instituut of zorgcomplex.

De dichtheid van woningen zal tevens zorgen voor een ernstige toename van de verkeersdruk door de smalle woonstraten.

De parkeerdruk in het hele omringende gebied zal toenemen en de verkeershinder en zekere toename van verrommeling nabij het milieuperron baren ons ernstige zorgen.

Onderstaand een aantal specifieke reacties op de getoonde planuitwerking of toelichting die werd gegeven:

Er is geen duidelijkheid gegeven over de schaduwwerking van de bouwmassa op de tegenover gelegen bebouwing.

Dit werd afgedaan met de opmerking "u krijgt geen schaduw op uw huis".

Graag hierover meer inzicht te ontvangen.

Tevens constateren we dat de parkeergarage nog voor een groot deel boven het maaiveld uitkomt. Meer schaduwwerking hierdoor. Wij zouden graag zien dat de garage volledig onder maaiveld wordt gesitueerd.

De ervaring leert en hierover zijn legio voorbeelden dat ondanks afspraken die gemaakt zijn, bijvoorbeeld in het regelement van de vereniging van eigenaren, bewoners van appartementen streven naar meer privacy op of om hun privé buitenruimte.

Dit komt vaak tot uiting door het afschermen van de terrassen of balkons middels toevoegingen als doeken, plastic klimop en dergelijke, hetgeen afbreuk doet aan de beoogde hoge architectonische kwaliteit.

Dit is te ondervangen door achter de geplande strippen van de balustrade een ondoorzichtige voorziening te treffen.

De wens voor privacy zien we ook bij appartementen waarbij terrassen op de beganegrond zijn gesitueerd en aansluiten op het maaiveld.

In de loop der tijd verschijnen hier, soms met goedkeuring van de vereniging van eigenaren, hekwerken of schuttingen.

Hoe denkt u hiervoor gebouwde voorzieningen te kunnen treffen om deze ongewenste uitstraling te voorkomen en de nieuwe bewoners enige privacy te kunnen bieden?

De doorgangen in de afscheiding van de terrassen op de begane grond naar de Ravensbosch nodigen uit om te worden gebruikt door bewoners of bezoekers van de betreffende appartementen. Dit zal leiden tot ongewenst bewoners- (2e auto bijvoorbeeld) of bezoekersparkeren op dit deel van de Ravensbosch en conflicten veroorzaken bij het milieuperron.

De inrichting van het groengebied aan het Bunderbosch heeft in onze ogen aanzienlijk ingeboet aan kwaliteit t.o.v. de inrichting van dat gebied zoals aangegeven op het plan van december 2023. Eerder is door de landschapsarchitect van de gemeente in een overleg met bewoners verklaard dat de invulling van dit openbare gebied van hoogstaande kwaliteit moet zijn.

In uw voorstel kunnen we deze kwaliteit niet aflezen. De inrichting is zodanig dat er alleen zgn. kijkgroen is voorzien met een lang lineair trottoir tussen groen en rijbaan.

Het huidige groengebied biedt kinderen de mogelijkheid tussen de bomen door op het terrein te kunnen spelen. En de beplanting van alle kanten te kunnen beleven.

Dit in schril contrast met het voorgestelde plan.

Een vriendelijk en uitnodigend pad door het groengebied is zeer wenselijk.

Wij gaan uit van een groenaanleg waarbij de huidige grote bomen gehandhaafd dienen te blijven en daar waar nieuwe beplanting c.q. bomen noodzakelijk zijn dienen deze van voldoende omvang en hoogte te zijn, zodanig dat de belevingswaarde van gelijk nivo is als de huidige toestand.

De aanleg van het lange trottoir langs Bunderbosch biedt bezoekers de gelegenheid om (half) op het trottoir, zelfs nabij de hoofdentree te parkeren.

Qua beleving en veiligheid absoluut onwenselijk.

Dit gegeven zou aanleiding moeten zijn om het trottoir anders te positioneren, hoofdzakelijk los van de rijbaan, temidden van groenaanleg.

Een opstelling voor voertuigen van pakketbezorgers in de groenzone tussen bebouwing en rijbaan vinden wij onwenselijk. Deze zone dient als groengebied ingericht te worden, zie huidige situatie.

Tevens moeten voorzieningen getroffen worden middels beplanting en natuurlijke objecten (boomstammen, keien etc.) die voorkomen dat welke motorvoertuigen dan ook naast de rijbaan kunnen parkeren. Dit geldt tevens voor de groenzone langs de Ravensbosch.

Meermaals is door de gemeente en Ruijters aangegeven dat de inrichting van het openbare groengebied in overleg met bewoners zal plaatsvinden. Hierover is tot op heden door u of door de gemeente geen actie ondernomen. Een nadere afspraak verwachten wij hierover.

Bij navraag aan een van de aanwezige vertegenwoordigers van de planontwikkeling werd gesteld dat buiten het Remmers terrein geen bodemvervuiling was aangetroffen (of geen onderzoek naar gedaan is). Gezien de functie autosloperij die op het terrein gevestigd was lijkt dat ons zeer ongeloofwaardig.

Graag vernemen we hoe deze conclusie tot stand is gekomen en welke maatregelen getroffen gaan worden tegen de waarschijnlijk aanwezige bodemvervuiling. Deze maatregelen zullen impact hebben op de inrichting van het groengebied.

Bij de voorgestelde nieuwe verkeersontsluiting door Bunderbosch, die volgens ons in nauw overleg met de verkeerskundige van de gemeente tot stand gekomen, heeft geen overleg met buurtbewoners plaatsgevonden.

Zoals vernomen in de buurt genereert het plan inhoudelijk als het gemis aan overleg met buurt dan ook de nodige weerstand.

Wij als bewoners aan de Ravensbosch vinden de voorgestelde verkeersstroom een duidelijke verbetering.

Voor alle bewoners in de omgeving van het plan is een ontsluiting via de Rijksweg de beste oplossing met de minste verkeersoverlast.

De beoogde toerit voor blok B te gebruiken voor het gehele project zou een oplossing bieden. De beide parkeergarages kunnen gekoppeld worden. Technisch, brandtechnisch en beheerstechnisch

is dit op te lossen. Ook het open middengebied, een stedenbouwkundige eis en plaats voor bezoekersparkeren, kan hierbij landschappelijk ingericht worden met behoud van gestelde eisen.

Algemeen stellen we dat het voorgestelde plan zonder participatie, in de betekenis van actieve deelname met bewoners van Vroendaal, heeft plaatsgevonden en slechts beperkt blijft tot een formaliteit.

Dat is een ernstige diskwalificatie van uw organisatie en van de gemeente om niet open te staan voor zienswijzen van de bewoners bij monde van de werkgroep Vroendaal.

Wij verwachten met inbreng van bovenstaande voorstellen en vragen alsnog betrokken te worden bij de planvorming c.q. planaanpassing.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 4