

projectnaam
BP Heukelstraat 21 – 22

datum
13 november 2023

projectnummer
P05548

opdrachtgever
Vigour HK21 B.V.

BRO
projectleider
ROs

projectteam
DEe, JEe

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01
info@bro.nl
www.bro.nl

Verslag Inloopavond Heukelstraat – 24-10-2023 (Café de Kardinaal, 18.00 – 20.00 uur)

Aanwezig:

■■■■■ – Projectontwikkelaar Vigour HK 21 B.V.
■■■■■ – BRO Adviseur Omgevingsrecht
■■■■■ – BRO Adviseur Omgevingsrecht

Verhinderd:

■■■■■ – AGS Architects

Toehoorder:

Toehoorder van Gemeente Maastricht uitgenodigd, echter niet aanwezig

Volgens de aanmeldijsten hebben circa 60 - 70 bewoners de omgevingsavond bezocht. Mogelijk waren er iets meer omdat niet iedereen heeft ingetekend. Van deze bewoners zijn de namen, adressen en mailadressen bekend zodat zij op latere communicatiemomenten bereikt kunnen worden. Er is reeds met de bewoners gecommuniceerd dat de complete stukken van het bestemmingsplan (inclusief verslag van de omgevingsdialoog) inzichtelijk worden in het verdere verloop van de procedure.

Procesbeschrijving Heukelstraat

Start

Begin 2022 heeft de eigenaar aan de gemeente kenbaar gemaakt de bedrijfspercelen op het achterliggende terrein te willen herontwikkelen voor woningbouw. Er was toen nog geen sprake van een totaalontwikkeling van het gebied, maar slechts een wens tot een nieuwe invulling van de bedrijfspercelen.

Ontwikkelaar

In 2022 komt Initiatiefnemer Vigour HK in beeld om de ontwikkeling van het perceel ter hand te nemen. Voor de herontwikkeling van het perceel wordt contact gezocht met de gemeente Maastricht.

Gemeente

In gesprekken met de initiatiefnemer en de gemeente zijn vervolgens de belangrijkste aandachtspunten op papier gezet. Aan de hand hiervan is de eerste ruwe inrichtingsschets ontwikkeld waarin de mogelijkheden van het plangebied inzichtelijk zijn gemaakt. De schetsen zijn vervolgens met de gemeente gedeeld en besproken. In een aantal bijeenkomsten zijn de plannen vervolgens verder aangescherpt.

Principeverzoek

In medio mei 2022 is het principeverzoek met het verzoek om medewerking aan de herontwikkeling van de achterliggende bedrijfspercelen ingediend. Op 14 juli 2022 ontving de ontwikkelaar de brief met het collegestandpunt betreffende de ontwikkeling voor de terreinen achter de Heukelstraat 21 - 22. Voorwaarde voor het vervolg is de communicatie met de omgeving middels een omgevingsdialoog. Deze heeft plaatsgevonden 24 oktober jl.

Bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een aantal percelen met een bedrijfsbestemming aan de Heukelstraat in Maastricht. De gemeente Maastricht wordt aan de westzijde begrensd door de landsgrens van Nederland en België. Aan de noordzijde is de gemeente Meerssen gelegen. Ten oosten ligt de gemeente Valkenburg aan de Geul en ten zuidoosten en zuiden wordt de gemeente begrensd door de gemeente Eijsden-Margraten.

Het plangebied waar de voorliggende ontwikkeling is voorzien, is gelegen in de buurt Amby, in het zuidwestelijke gedeelte. In de bestaande situatie is het plangebied deels onbebouwd en deels bebouwd met de

voormalige bedrijfsbebouwing. De planlocatie bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie C, 1167 (ged.), 2719, 2564, 2565, 2567, 2568, 2569 en 2570. De percelen hebben in totaal een oppervlakte van 4.322 m².

Het plangebied wordt door meerdere wegen begrensd. Aan de zuidoost, west-, noord- en oostzijde zijn reeds woningen gelegen. Deze woningen bestaan voornamelijk uit grondgebonden rij- en hoekwoningen en appartementen.

Het plangebied valt onder de werking van het geldende bestemmingsplan 'Ambly', dat op 14 februari 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Maastricht. Volgens het bestemmingsplan is het plangebied voor het grootste deel bestemd als 'Bedrijf' en deels als 'Wonen'. De ontwikkeling van de beoogde woningen is binnen deze bestemmingen niet mogelijk.

Ter plaatse van de bestemming 'bedrijf' zijn enkel bedrijf gerelateerde activiteiten toegestaan en bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. De beoogde ontwikkeling van in totaal 21 woningen is niet toegestaan binnen deze bestemmingen.

Medio maart 2022 is gestart met de eerste fase van het bestemmingsplan, het concept bestemmingsplan. Onderdeel van deze eerste fase is het houden van een omgevingsdialoog waarin de plannen aan de belanghebbenden in brede zin worden getoond en uitgelegd. De resultaten van de omgevingsdialoog worden verwerkt in het concept bestemmingsplan. Na het afronden van de omgevingsdialoog en het akkoord bevestigen van het concept bestemmingsplan door de gemeente, het college geeft het bestemmingsplan vrij voor de start van de formele procedure, wordt het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Omgevingsdialoog

Op 24 oktober jl. is van 18.00 – 20.00 uur de omgevingsdialoog gehouden in café de Kardinaal in Maastricht. Hiervoor zijn de direct omwonenden per brief uitgenodigd.

Opzet avond

Voorafgaand aan de start van de omgevingsavond is er door dhr. Eekers van BRO een korte uiteenzetting van de voorgenomen plannen gepresenteerd. Tevens hebben bewoners de mogelijkheid gekregen om daarop te reageren en vragen te stellen. Verder zijn er in het café op statafels 6 panelen vertoond, waarop de informatie, schetsen en de verbeelding van het project werden getoond. Tenslotte was de projectontwikkelaar aanwezig welke bij de borden een toelichting verzorgde van de bouwplannen. De bezoekers konden vrijelijk de getoonde beelden en kaarten bekijken en daarover vragen stellen.

Samenvatting reacties op de plannen

Door de bezoekers werd verschillend gereageerd op de plannen.

Positief

Veel bezoekers waren content met het feit dat het verwilderde stuk bedrijvengrond eindelijk herontwikkeld wordt en dat er woningen worden gebouwd waar vraag naar is. Dit is positief voor de leefbaarheid in de stad. De vershraling en verloedering van de vervallen bedrijfslocatie wordt door de nieuwe ontwikkeling een halt toegeroepen. De vervallen bedrijfsschuren en verwilderde begroeiing leveren geen aantrekkelijk stadsbeeld op. Door de nieuwe ontwikkeling ontstaat een nieuw toekomstbestendig stadsbeeld. Het toevoegen van nieuwe woningen in de stad waar vraag naar is en het herinrichten van het gebied in samenspraak met de gemeente geeft een grote kwaliteitsimpuls aan deze plek.

Kritische reacties

Tijdens de avond van de omgevingsdialoog werden mondeling en schriftelijk kritische reacties op het plan gegeven die kunnen worden samengevat in onderstaande lijst:

- a) De afvalwater- en hemelwaterriolering is niet ingericht op de nieuwe woningen. Daarnaast zal de wateroverlast en kans op overstroming van het plangebied de komende jaren alleen maar toenemen.
- b) Er wordt overlast voorzien voor het thuiswerken door de bouwwerkzaamheden, waaronder geluids- en parkeerhinder van het bouwverkeer.
- c) Er moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Men is bang voor parkeeroverlast in de omgeving. Daarnaast vreest men dat er parkeerplaatsen verloren gaan met de onderhavige ontwikkeling. De parkeerdruk is op het moment al groot in de wijk.
- d) De verkeersaansluiting en afwikkeling op de Doomhoeve i.v.m. het aanliggende speelveldje en mogelijk spelende kinderen. Hoe gaat de routing lopen? Men wil geen extra verkeer in de omliggende woonstraten.
- e) De toekomstige verkeerssituatie is onveilig.
- f) De privacy m.b.t. achtertuinen en woningen wordt geweld aan gedaan. Men vraagt om voldoende afscherming en aandacht hiervoor.
- g) Er dient voldoende groen aangebracht te worden aan de randen en evt. ook op de achtergevels.
- h) Het plan sluit stedenbouwkundig gezien niet aan op de omliggende wijk.
- i) Men heeft zijn bedenkingen bij de verdeling in doelgroepen (sociale huur e.d.)
- j) De bouw- en goothoogte en situering van de bebouwing. Mede hierdoor wordt er minder zonlicht in de tuinen van omwonenden verwacht.
- k) Er wordt planschade verwacht.
- l) Er wordt een overbelasting verwacht op de omliggende nutsvoorzieningen, waaronder het elektriciteitsnetwerk.
- m) Er worden teveel woningen gerealiseerd binnen het plangebied.

- n) De loopbrug is niet goed gepositioneerd waardoor er een onevenredige inbreuk op de privacy plaatsvindt van de aangrenzende bewoners aan de noordzijde van het plangebied.
- o) Er is geen toegang tot het plangebied voor de hulpdiensten.
- p) De vorm waarin de omgevingsdialoog is georganiseerd vonden omwonenden niet prettig en onprofessioneel.
- q) De informatieverstrekking voorafgaand aan de omgevingsavond was gebrekkig.
- r) De verdere procedure van het bestemmingsplan is niet duidelijk en/of bekend.

Een aantal belangstellenden hebben ervoor gekozen om een reactie op papier achter te laten. Deze zijn (geanonimiseerd) als bijlage aan dit verslag toegevoegd.

Beantwoording van de tijdens de avond gestelde vragen

- a) De woningen aan de noordelijk gelegen Doomhoeve en de zuidelijk gelegen Heukelstraat zijn aangesloten op het gemeentelijk vrijverval rioolstelsel. Bij de nieuwbouw zal een gescheiden stelsel aangelegd worden, waarbij alleen het vuilwater aangesloten zal worden op het gemeentelijk rioolstelsel. De verwachte vuilvracht bedraagt ca. 0,76 m³/uur of ca. 0,2 l/s. Deze afvalwaterhoeveelheid kan naar verwachting door het huidige stelsel verwerkt worden. Voor de aansluiting van het afvalwater van de nieuwbouw op het gemeentelijk stelsel dient te zijner tijd bij de gemeente Maastricht een aansluiting aangevraagd te worden. Voor de onderhavige ontwikkeling is eveneens een waterparagraaf en infiltratieonderzoek uitgevoerd door een onderzoeksbureau. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd water-neutraal uit te voeren. Voor wat betreft water en eventuele wateroverlast worden geen belemmeringen verwacht voor het planvoornemen.
- b) De geluidhinder en overlast ten gevolge van het bouwverkeer zullen zo veel als mogelijk beperkt worden. Bij uitvoering van de werkzaamheden zullen de wettelijke kaders omtrent geluidhinder in de Wet geluidhinder in acht worden genomen.

- c) Het planvoornemen voldoet aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021 (gemeente Maastricht). Het onderdeel parkeren wordt aan de hand van het gemeentelijk beleid hieromtrent getoetst. Conform de parkeernota betreft de parkeerbehoefte 25 parkeerplaatsen. In de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in, in totaal 26 parkeerplaatsen. Deze kunnen geheel gerealiseerd worden op eigen terrein. Er wordt zelfs 1 parkeerplaats extra gerealiseerd. Tot slot zullen niet alle huurders in de sociale huur sector beschikken over een auto.
- d) De ontsluiting van het plangebied is meermaals besproken met de gemeente Maastricht. Er is geen mogelijkheid om het plangebied op een andere weg te ontsluiten nu dit of eenrichtingswegen zijn of wegen voor niet-gemotoriseerd verkeer. Tijdens de omgevingsavond is ook nog geopperd om de aansluiting op de Heukelstraat te laten verlopen maar dit is niet mogelijk gelet op het plangebied. De verkeerssituatie ten aanzien van het speelveldje wijzigt niet. Er zal enkel een (beperkte) toename in verkeersgeneratie plaatsvinden. De omliggende wegen kunnen deze beperkte toename van 55 motorvoertuigen per etmaal goed aan.
- e) De verkeersintensiteiten van de omliggende wegen zijn bekeken en er is beoordeeld of de toename in verkeersgeneratie (ad 55 verkeersbewegingen per etmaal) kan worden opgevangen door het omliggende wegenstelsel. Dit blijkt het geval te zijn. Hierdoor worden er geen belemmeringen verwacht voor wat betreft de verkeerssituatie.
- f) Er waren in het ontwerp hagen aan de achterzijde van de aangrenzende percelen ingetekend maar dit worden nu (hogere) schuttingen/erfafscheidingen. Op deze manier kan de privacy van de omliggende woningen worden gewaarborgd.
- g) Er wordt voldoende groen aangebracht rondom het plangebied om tegemoet te komen aan de wens van de bewoners.
- h) Het plan sluit stedenbouwkundig wel aan op de omliggende omgeving. 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.

- i) Er is rekening gehouden met het gemeentelijke beleid omtrent de indeling in woningtypes en soorten categorieën. Dit is ook gemeentelijk vastgelegd in het doelgroepenbeleid. Het planvoornemen sluit hier op aan. Ook voor sociale huur dient ruimte te zijn op de woning- en huurmarkt.
- j) Er is met de stedenbouwkundige uitwerking van de plannen rekening gehouden met de bezonning van de omliggende achtertuinten om een afname in zonlicht zoveel als mogelijk te beperken. De afname van de bezonning blijft overigens binnen de daarvoor wettelijk gestelde kaders.
- k) In het kader van eventuele planschade zal tussen initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst worden opgesteld waarin tevens afspraken over mogelijke planschade worden neergelegd.
- l) Er zal geen overbelasting op de omliggende nutsvoorzieningen plaatsvinden. De beheerder van deze netwerken zullen zelf een beoordeling maken van de aansluiting van de woningen in het omliggende netwerk van nutsvoorzieningen (waaronder het elektriciteitsnetwerk)
- m) Het aantal woning is planologisch afgewogen en tevens is de behoefte voor het soort en aantal woningen aangetoond in de ladderonderbouwing. De mogelijkheid om 21 woningen kan ook milieu-

technisch worden ingepast, waarop mede alle uitgevoerde onderzoeken zijn afgestemd. Het plan is hiermee in te passen in haar omgeving waarbij een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

- n) De loopbrug is naar aanleiding van de reactie van de overbuurman (aan de noordzijde van het plangebied) aangepast en verlegd naar het midden van de appartementencomplexen. Op deze manier is er geen inkijk meer op de tuinen van de omwonenden.
- o) Er is mogelijkheid voor de hulpdiensten om het plangebied te bereiken. Dit kan via de centraal gelegen weg en parkeerterrein van het planvoornemen. Het bestemmingsplan zal in dit kader ook nog worden getoetst door de gemeente Maastricht en de Veiligheidsregio Zuid Limburg. Er wordt hierbij tevens aandacht besteed aan de toegangswegen voor de hulpdiensten.
- p) Er is geprobeerd om aan een zo groot mogelijke groep bewoners de plannen inzichtelijk te maken. Het is hierbij altijd lastig om iedereen tevreden te houden. Mede vanwege de hoge opkomst hebben wij ervoor gekozen om een open inloopavond te organiseren, waarbij wij de eerste vragen vanuit de bewoners direct konden beantwoorden en feedback konden geven op het planvoornemen.
- q) Wij hebben alle stukken na afloop van de omgevingsavond rondgestuurd aan diegene die zich hebben aangemeld. Ook hebben wij een reactieformulier bijgevoegd waarop elke omwonende zijn/haar reactie kwijt kon. Deze zijn overigens allen bijgevoegd als bijlage bij de onderhavige omgevingsdialoog. Sommige reacties zijn dubbel opgenomen nu hierop later een aanvulling is ontvangen.
- r) Dit verslag wordt integraal opgenomen in het concept-bestemmingsplan alsmede het aangepaste bouwplan. Onderstaand een opsomming van het proces nadien:
 - November – december - januari 2023: terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan
 - Februari 2024: verwerken zienswijzen
 - Voor eind 2024: vaststelling bestemmingsplan

Bijlagen

1. Uitnodigingsbrief
2. Reacties omwonenden
3. Informatiepanelen

Bijlage 1 - Uitnodigingsbrief

Maastricht 11 oktober 2023,

Betreft: Woningbouwontwikkeling Heukelstraat 21 – 22

Beste omwonende,

Graag informeren wij u, als direct omwonende/betrokkene, over het voornemen 21 woningen te realiseren op de gronden gelegen achter de woningen aan de Heukelstraat 21 en 22. De huidige bedrijfsbestemming van de gronden is naar onze mening namelijk niet toekomstbestendig en in verval. Daarom zijn wij de mogelijkheden gaan verkennen om op deze locatie woningbouw te realiseren.

Onderhavig planvoornemen betreft de herontwikkeling van de bedrijfspercelen aan de Heukelstraat 21 – 22 op het achterliggend terrein inclusief de aldaar gelegen schuren en opstallen. Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing op het achterterrein te slopen en 21 woningen te realiseren. De ontwikkeling voorziet in 21 woningen onderverdeeld in 5 grondgebonden woningen en 16 appartementen/studio's.

Qua planning bevinden we ons in een vroege fase van de planvorming. Alvorens concrete plannen verder in te dienen, zouden wij graag eerst van de directe omgeving van de verschillende locaties willen weten hoe de omwonenden tegen een nieuwe invulling aankijken en welke aandachtspunten zij zien (dit wordt een “omgevingsdialoog” genoemd).

Op die manier krijgen wij beter inzicht in de mogelijkheden en eventuele knelpunten die wij dan mee zullen nemen in onze afweging voor het maken van een definitieve keuze. Pas daarna zullen wij de plannen gaan afronden en zullen de noodzakelijke formele procedures worden opgestart, zoals bijvoorbeeld de ontwerpfase van het bestemmingsplan en het aanvragen van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw.

Bij deze nodigen wij u graag uit om aanwezig te zijn bij de omgevingsdialoog. De omgevingsdialoog vindt plaats op dinsdagavond 24 oktober 2023 op de locatie ‘Café De Kardinaal’ aan het adres Ambyerstraat-Zuid 201, 6225 AE te Maastricht.

Tijdens de bijeenkomst zullen wij (initiatiefnemer [REDACTED] van Vigour HK21 B.V. en de projectleider van het ruimtelijk adviesbureau BRO) een presentatie geven en hebben aanwezigen de mogelijkheid om vragen te stellen aan ons en opmerkingen te maken.

U kunt u aanmelden tot uiterlijk vrijdag 20 oktober a.s. door een mail te sturen naar:

[REDACTED]

Wij verzoeken u in uw mail uw naam, adres en telefoonnummer te vermelden waarna wij u de deelname zullen bevestigen en het exacte tijdstip per email zullen toesturen.

Ik hoop op uw deelname aan de omgevingsdialoog!

Met vriendelijke groet,
Vigour HK21 B.V.

[REDACTED]

[REDACTED]

Bijlage 2 - Reacties omwonenden

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie

Na de bijeenkomst door BRO en de uitleg over het Bestemmingsplan Heukelstraat 21-22 met de bouw van 26 woningen blijft dat een hele tijd door mijn hoofd spelen.

Hoe is het mogelijk dat er zoveel woningen en ook het gekozen type, wordt toegepast in dit plan. ? Verrast ook dat dit **“Bestemmingsplan Heukelstraat 21-22** wordt genoemd, terwijl het plan een aansluiting op de Eisenhoeve en de Doomhoeve krijgt en geheel binnen dat gebied valt. Alles past helemaal niet met de woningbouw in de genoemde straten.

In het Collegevoorstel staat; *“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 aanwezig gebouwen”*

1. Maak dan ook ernstig bezwaar tegen ;
“passen vanuit functioneel oogpunt goed in de omgeving.”
Die omgeving kan alleen maar de Eisenhoeve en Doomhoeve zijn . Het plan past daar dus *functioneel* helemaal niet bij.
2. Maak dan ook ernstig bezwaar tegen ;
stedenbouwkundige opzet van het plan is afgeleid van de bestaande situatie rondom het plangebied ” .
Afgeleid van de woningen in de Eisenhoeve en Doomhoeve . Er staan heel andere type woningen die niet vergelijkbaar zijn met wat er wordt gesuggereerd. Waar in de omgeving is men dag gaan kijken?? Misschien afgeleid.
3. Maak dan ook ernstig bezwaar tegen :
“Er wordt aansluiting gezocht bij de positionering en maatvoering van de reeds aanwezige gebouwen.”
Is men wel eens gaan kijken welke type woningen in de Eisenhoeve en de gehele Doomhoeve staan?
Maatvoering? Deze woningen zijn in alle maten, hoogte, breedte, diepte, niet te vergelijken.

Ik wil hierbij graag verwijzen naar de toenmalige plannen van bestemmingsplan Gravenhof zuid en van de deelplannen. Met exclusief wonen werd beschreven in ruime woningen enz. en ook ruime patiobungalows was de slogan. Op de huidige locatie waren indertijd patiobungalows gepland.

Nogmaals .Dit type kleine nieuw te bouwen woningen passen niet binnen dit gebied elke vergelijking gaat mank. Dit plan verdient een andere locatie.

Blz 1 van 3

Bewoner	Adres	Mailadres
Ik heb de indruk dat het plan voorheen een andere aansluiting op de openbare weg had. Mogelijk direct of indirect naar de Heukelstraat en daardoor dus geen cohesie had met de intentie van Gravenhof zuid, en met de kwaliteit en de uitstraling van die woningen. Ik weet dat er veel behoefte is naar patiobungalows. Menig makelaar duwt hierover een flyer in de brievenbus. Bungalows die te koop staan krijgen veel belangstelling. Van jonge – ouderen in onze buurt horen we regelmatig dat ze best naar een patio willen verhuizen. Alles gelijkvloers, geen trappen. Dus heb een patiobungalow die op het plan staat, uitgeknipt en meervoudig ingeplakt in dit plan. De schaal is dus gelijk gebleven. Er staan nu 10 patiobungalows ingeplakt. Aan de Doomhoeve kunnen parkeerplaatsen PH , haaks op de weg. Of voor PL, Parkeren in de langs richting en groen. Bij patiobungalows kan op hun eigen oprit geparkeerd worden. Eventueel kan bezoek voor het huis parkeren. Aan de achterzijde van Doomhoeve 27 en Eisenhoeve 2 is het voet- fietspad gebleven. Het groen en de bomen is niet aangegeven. Aansluiting van de weg op de Doomhoeve is iets overzichtelijker. En er is geen ondergrondse verdieping voor fietsen of berging meer nodig. Zie mijn indicatie op volgend blad 3.		

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



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

Bewoner	Adres	Mailadres
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	

Reactie

Ik heb deelgenomen aan de omgevingsavond doch er waren te weinig witdrukken van het plan waarop werd aangegeven dat we deze per mail nagezonden kregen en tevens de mogelijkheid hadden om te reageren middels het reactieformulier.

Ik heb de mail d.d. 25 oktober 12.30 uur ontvangen. In uw begeleidend schrijven stelt u de openbare ruimtes van dit plangebied worden ingericht met o.a. ontsluitingswegen, parkeergelegenheid, openbare verblijfsgebied en groenvoorziening.

Mijn bezwaar op het plan betreft m.n. 1. de ontsluitingswegen en 2. Parkeergelegenheid welke in beide onderstaand toelicht..

1. Ontsluitingswegen.

a) Dit is i.t.t. uw schrijven niet meegenomen in het plan.

De toegang tot het plangebied geschied via de "Doomhoeve". Het betreft hier een smalle eenrichtingsverkeer straat met vluchtheuvels om het verkeer in snelheid te beperken. Deze weg wordt naast auto's ook gebruikt voor de schoolgaande vaak fietsende kinderen van en naar het United World College en naar de in Amby gelegen basisschool. Toename van verkeer in deze straat leidt tot ongewenste gevaarlijke situaties.

De toe- en afrit tot de parkeergelegenheid vanuit de Doomhoeve is in de bocht gepositioneerd. Bij het uitrijden van de parkeergelegenheid in de bocht van de Doomhoeve maakt het zicht op naderend auto verkeer van rechts en fietsers van links onoverzichtelijk. Zeker voor de fietsers, welke wel tegen de richting in mogen fietsen, levert dit een vergroot risico op.

b) Bouwverkeer.

In uw mondelinge toelichting is aangegeven dat bouwverkeer ook via de Doomhoeve gaat plaatsvinden en dat wellicht een tijdelijke vergunning wordt aangevraagd om de Doomhoeve tijdens bouwperiode te mogen inrijden vanuit de Heulekstraat/Heukelplein. De Doomhoeve is een smalle straat waar tevens auto's langs de straat staan geparkeerd. Zwaar vrachtverkeer is nagenoeg onmogelijk. Graag zie ik een toelichting op welke wijze u het bouwverkeer gaat regelen.

Bewoner	Adres	Mailadres
2. Parkleergelegenheid. a) Achter de grondgebonden woningen wordt een parkeergelegenheid gerealiseerd voor de bewoners van zowel de grondgebonden als de gelaagde woningbouw. Echter de grondgebonden woningen hebben, op een woning na, geen eigen oprit om de auto van de bewoners te parkeren. Deze bewoners zullen hun auto('s) aan de voorzijde van hun woning op de openbare weg gaan parkeren. De parkeergelegenheid in de Doomhoeve is nu al zeer beperkt. Mede de bewoners aan de Ambyerstraat zuid, waar enkele jaren geleden een parkeerverbod is ingevoerd maakt voor haar bezoek en/of 2^{de} auto gebruik van de parkeergelegenheid in de Doomhoeve. Door de toevoeging van de 21 woningen gelegen aan de Doomhoeve zal het parkeerprobleem fors toenemen mede gelet op bezoekers welke ook moeten parkeren in de Doomhoeve. b) Parkeergelegenheid tijdens de bouw realisatie fase. Naast zwaar bouwverkeer zullen ook de leveranciers en bouwpartijen hun busjes moeten parkeren. Dit vergroot het parkeergebrek. Mijn conclusie dat 21 woningen op dit relatief kleine stuk bouwgrond, midden in een woonomgeving niet realistisch is. Graag in overweging nemen om de geplande 5 grondgebonden woningen niet te realiseren en hier voldoende parkeergelegenheid voor bewoners, bezoekers en omwonende te realiseren. Toe rit via de Heukelstraat en wegrijden via de Doomhoeve (niet in de bocht van de Doomhoeve) zou een betere optie zijn. Tevens zijn er dan minder verkeersbewegingen in de omgeving van de bouwlocatie.		

Bewoner	Adres	Mailadres

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

Bewoner	Adres	Mailadres

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

Bewoner	Adres	Mailadres
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. 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 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 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. -		

Bewoner	Adres	Mailadres
- 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.		

Bewoner	Adres	Mailadres

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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie Tot mijn schrik zag ik dat er een loopbrug komt bij de nieuwe appartementen met uitzicht op mijn achtertuin en slaapkamer. Hierdoor raak ik mijn privacy helemaal kwijt. Ik protesteer met klem hiertegen. Waarom wordt deze brug niet aan de andere kant gebouwd dan heeft er niemand last van.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie Bij deze wil ik graag reageren op de nieuwbouw appartementen opzij van mijn huis. Tot mijn schrik zag ik dat er een loopbrug komt met uitzicht op mijn achtertuin en slaapkamer. Hierdoor raak ik mijn privacy kwijt. Waarom kan die brug niet aan de andere kant gemaakt worden , dan heeft er niemand last van.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Reactie

Wij zijn niet met eens dat er zoveel woningen/huizen zouden geplant worden, omdat de Doomhoeve een kleine en smalle eenrichting straat is en er al veel mensen op een klein plekje wonen.

Hier is onze lijst met de volgende punten voor ons bezwaar:

Wateroverlast en een groene woonomgeving

1. Wateroverlast. De Doomhoeve loopt naar beneden. Bij veel regen is er regelmatig wateroverlast. Tot nu toe kon het grasveld, omdat er weinig gebouwd was, al veel water opnemen. Als dit terrein bebouwd wordt, ontstaat er nog meer wateroverlast.
2. Natuur bescherming. De Doomhoeve is al dicht bebouwd. Wij hebben meer groen nodig, niet minder.
3. Eigenlijk is de locatie geen woningbouwlocatie maar een klein bedrijfslocatie.

Veiligheid

4. Kinderen van de buurt spelen op straat, dat zou te gevaarlijk worden door de auto overlast in de smalle straat.
5. Het is ook gevaarlijk voor de kinderen uit de buurt, die met hun fiets naar school rijden in de ochtend, voor lunch en in de middag, heen en weer van school naar huis.
6. Verder fietsen dagelijks veel kinderen door de Doomhoeve naar de sportpark (Geusselpark) voor hockey, voetbal, zwemmen,...
7. De Doomhoeve is een eenrichting straat en te smal voor het bijkomend verkeer van 16 woningen en 5 huizen
8. De brandweer zou niet goed naar de nieuwe appartementen kunnen komen. Zou ook niet makkelijk kunnen draaien, alles veel te small!

Planschade/Nadeelcompensatie

9. Huizen zouden minder waard worden omdat op de smalle Doomhoeve veel te veel woningen, huizen en auto's bijkomen.
10. De 5 huizen die geplant zijn, geven een ander straatbeeld en dat is niet mooi.
11. Wij zien op het bouwplan dat er maar twee nieuwe huizen mochten bijkomen, nu zijn het vijf huizen en ook nog 16 appartementen erbij.
12. Het woongenot werd verslechterd door de bouw en door de sterke verkeerstoename.
13. Een bouw van 21 woningen op een klein terrein, in de dichtbevolkte Doomhoeve met veel minder groen, maar meer verkeer en onveiligheid is het tegendeel van het beleid van de Gemeente Maastricht
14. Veel te klein terrein voor zoveel nieuwe bewoners. De verhouding klopt niet!
15. Parkeerplaatsen in het plan zijn niet genoeg. Bewoners van de Doomhoeve hebben niet genoeg parkeerplaatsen voor hun auto(s) en bezoekers!! De Doomhoeve staat meestal nu al vol met auto's.

Bewoner	Adres	Mailadres
<u>Overlast tijdens de bouw</u> 16. Lauwaai 's ochtends tot 's avonds voor een lange tijd. Veel bewoners van de Doomhoeve werken en studeren thuis! Hoe zouden de decibels laag gehouden worden? En hoe lang? Wij vinden deze situatie niet acceptabel. 17. Er zouden veel grote trucks op de smalle Doomhoeve rijden, die niet makkelijk de hoek kunnen nemen. 18. Heeft u ook een oplossing voor de leveringsverkeer, handwerker, ambachtsmannen, tuinwerkers, enz. op onze smalle eenrichting straat? 19. Vervuiling van de lucht zou erg toenemen <u>Sociale woningbouw</u> 20. Ook komen er 8 sociale appartementen en 5 sociale koopwoningen bij die niet aan de doelgroep van de huidige wijk aansluiten. 21. Het Geusselpark ligt in de buurt. Aan het Geusselpark worden op dit moment 336 appartementen gebouwd. Er zal al genoeg sociale woonruimte ontstaan. Het is daarom niet nodig om meer sociale woningen in een al volle woonwijk te bouwen. <u>Proces</u> 22. Uitnodiging voor de informatieavond per brief was niet professioneel, niet serieus (geen briefhoofd, geen firma). Er was niet aangegeven wanneer de informatieavond zou beginnen. 23. Toen wij ons op aangegeven email adres wilden aanmelden kregen wij het automatische antwoord, dat mevrouw in verlof is. Wanneer ze terug zou zijn werd niet vermeld. Wij moesten twee keer opbellen om te vragen of wij ons wel voor de informatieavond kunnen inschrijven. 24. Op de informatieavond zelfs: de organisatoren kwamen twintig minuten te laat. Na een korte introductie gaven zij geen collectief uitleg. Dat hadden wij wel verwacht. Er was geen presentatie over de geplante bouw. In het tegendeel. Het was chaotisch omdat de uitleg over de geplante bouw verspreid op meerdere tafels stond. Mensen hadden moeite om al hun vragen te kunnen stellen. 25. Wij hebben geen antwoord kunnen ontvangen over hoe lang de bouw zou kunnen duren. 26. Wij hebben geen vertrouwen in de projectontwikkelaar. Het is een jong onderneming die geen professioneel indruk maakt en lijkt niet veel ervaring te hebben.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■

Reactie

Bouwwerkzaamheden / Heiwerkzaamheden kunnen grote schade veroorzaken aan naburige huizen. Door trillingen en veranderingen in de grond, zoals inklinking tot gevolg hebben.

Doet de aannemer/opdrachtgever voldoende onderzoek naar de situatie ter plekke (kiezen voor een minder belastende heimethode)

Een nulmeting/vooropname is dus van belang.

Wij zullen de aannemer/opdrachtgever op voorhand aansprakelijk stellen en aandringen op een vooropname.

Wij maken ons zorgen over de overlast tijdens het bouwen en vrezende schade aan onze huizen.

Alles komt t.l.v. de Doomhoeve een enorme toename van autoverkeer en parkeer problemen, is deze situatie ter plekke bekeken.

Er zijn nu al te weinig parkeerplekken waar gaan deze 5 huizen parkeren aan de achterzijde?

Als ik goed begrijp is in- en uitrijden allemaal via de Doomhoeve.

Inrijden via Doomhoeve en uitrijden via de Heukelstraat zoals ook de bestaande bewoners van de appartementen doen is een veel betere optie.

De drukte is al toegenomen door (AH, Picnic, Post.nl DHL etc.) bezorgers, dan fietsen er veel sporters / schoolgaande jeugd etc. door onze straat.
Fietzers scooters etc. mogen ook in tegenovergestelde richting door de straat rijden.

21 woningen incl. 21 auto's is wel een enorme toename aan verkeer dat niet in verhouding staat m.b.t. een fijne woonomgeving en de verkeersveiligheid in de Doomhoeve

Waar blijft de natuur in de buurt? In de Doomhoeve is hier geen sprake van.

Wij zijn niet tegen het bouwen van appartementen of woningen, maar vrezen de parkeerdruk en de onveilige situaties door de toename van verkeer in onze straat, hier is mijn inziens onvoldoende rekening mee gehouden in de huidige plannen.

De plannen zouden hier en daar aangepast moeten worden en een nieuwe bijeenkomst zou wenselijk zijn zodat de omwonende betrokken worden op een "correcte" manier.

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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie Bedankt voor de info. Ben geïnteresseerd in de woning naast Doomhoeve 37. De eerste(en enigste) met garage. Als er definitieve besluiten zijn genomen over de start, graag meer details over indeling en voorgenomen energievoorzieningen. Huidige woning kan in eventuele aankoop betrokken worden. Met vriendelijke groet, Ivo Post 0615045869		

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie

Wij hebben kennis genomen van het bouwplan.
Helaas kan ik met het plan zoals het nu is niet instemmen.
Er is totaal geen rekening gehouden met de 2 patiowoningen en hun bewoners.
Ik woon in en van beide naast gelegen patiowoningen.
De appartementen komen veel te dicht op mijn woning en nemen het zonlicht weg.
Ook is er geen rekening gehouden met het hoogteverschil dat er wel is ,n.l. 1 meter tussen mijn woning en de achter mij gelegen woning, deze ligt 1 hoger.
Via de loopbrug ,galerij en de zijramen kan iedereen zo vanaf 2,5 mtr hoogte en op slechts ca 3 mtr afstand in mijn woning kijken .slaapkamer, woonkamer ,gang en patiotuintje.
Onze privacy wordt ernstig geschonden.
Op de foto van de maquette wordt dit niet juist weergegeven, de patiomuur is slechts 1,8 mtr hoog
Dit is voor mij een onacceptabel respectloos plan, de loopbrug kan echt niet, maakt ook veel lawaai.
Zonnepanelen krijgen veel minder zon .
Ook is het onmogelijk voor hulpdiensten om aan de voorkant van de appartementen te komen bij calamiteiten.
Mensen in de appartementen kunnen geen EMV via hun eigen woningen opladen.
De bestaande patiowoningen worden zwaar benadeeld door dit plan, de woningen

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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie Ik heb enkele bezwaren en vragen over het bouwplan. Als direct betrokkene aanwonende van het bouwplan voel ik mij genoodzaakt dit te melden. Ik wil er op wijzen dat mijn woning 1 meter lager ligt dan de achterliggende woning. Als gevolg hiervan is mijn tuinmuur zowel in mijn tuin als erbuiten slechts 1,7 mtr hoog. De woning en de tuin van de achterliggende buur ligt 1mtr hoger, waardoor de tuinmuur bij haar aan de buitenkant 2,7 mtr hoog is. Op de foto van de maquette is dit niet te zien en lijkt het alsof de zijmuur van mijn tuin even hoog is als de woning, dit is dus niet zo. Gisteren werd mij verteld dat de appartementen ca 3 mtr. van mijn zijgevel komen, vandaag werd beweerd dat het 6 mtr. wordt, wat is nu de waarheid. In de zijgevel van de appartementen zijn ramen gepland van waaruit men, vanaf enkele meters, in mijn tuin woonkamer en slaapkamer kan kijken. Tevens zou er een loopbrug komen tussen beide blokken op ca. 3 mtr. hoogte en enkele meters van mijn zijgevel. Gevolg is dat iedereen op die brug en de galerij vanaf enkele meters volledig in mijn woning kan kijken. Het lijkt dan net alsof wij in een dierentuin zitten! Dit is ons gisteren niet verteld en was ook niet te zien op de foto's en is voor ons onacceptabel, onze privacy word hierdoor zwaar geschonden! Het valt ons op, dat bij de appartementen tuintjes met vrij uitzicht zijn, terwijl men onze woningen volledig inkapselt. Tevens krijgt onze woning veel minder zon . De lift met de loopbrug kan ook in het midden van beide blokken geplaatst worden, waardoor wij hier geen of weinig overlast van zullen hebben. Om verdere inkijk in onze woningen te beperken zou aan het eind van de galerij een ondoorzichtig scherm geplaatst kunnen worden. Tevens zouden er geen ramen moeten komen in de zijgevels. Het moet niet zo zijn dat om 16 mensen een mooie woning te bezorgen er 2 bewoners zwaar benadeeld worden en hun woning onverkoopbaar wordt. Indien mogelijk zouden wij graag zien dat langs de zijmuren van onze woningen een groenstrook van ca. 70 cm. zou komen, dit om o.a. kladderen op de muren te voorkomen. Volgende punt is de grondgebonden woningen, volgens voormalig bestemmingsplan Doomhoeve zouden er nog 3 kavels bebouwd kunnen worden namelijk nrs 31,33en 35. Indien deze 3 woningen, hetzelfde als de andere, er zouden komen in plaats van de geplande 5, dan wordt ook de doorgang vanuit de Doomhoeve breder en kan er ook een voetpad naast de rijweg komen. Tevens zouden deze woningen hun eigen oprit en garage hebben waardoor er minder parkeerplaatsen tekort komen in het project. Ook de achtertuinen kunnen minder diep worden wat ook weer meer parkeerplaatsen oplevert.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie

Naar aanleiding van de bijeenkomst bij De Kardinaal, hierbij de volgende opmerkingen:

- Gezien de grote opkomst was de ruimte veel te klein en waren de macquettes slecht te bekijken vanwege veel te weinig licht. Voorstel om dit ook een volgende te organiseren in een grotere ruimte (Gemeenschapshuis Ambyerhoof).
- Hierbij het vriendelijke verzoek om, bij het starten van de bouwplannen, rekening te houden met de Heukelstraat; deze straat is smal, verboden voor vrachtwagens en éénrichtingsverkeer. Verder ook de bewoners van zowel de Heukelstraat als de Doomhoeve, op tijd te informeren hoe bij de bouw van de huizen & appartementen de aanvoerroute zal lopen van het vrachtverkeer, aanleveren materialen etc.
- De 23 parkeerplaatsen die worden gerealiseerd in het nieuwe plan, zijn veel te weinig; waar moeten de bezoekers van deze nieuwe huizen/appartementen gaan parkeren? Op dit moment is dit al een zéér groot probleem en dit wordt alleen maar groter bij de komst van deze bouw. Op dit moment is de parkeervoorziening van zowel de Heukelstraat als de Doomhoeve al slecht.
Voorstel is dan ook om te kijken of er nog mogelijkheden zijn om extra parkeerplaatsen te realiseren (denk hierbij aan ruimte bij het oude voetbalveld, onder aan de Heukelstraat).

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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie Wij wonen op Doomhoeve 46, 6225DG. Wij hebben veel zorgen over uw bouwplannen voor het onderwerp woningbouw. De huidige plannen met sociale woningbouw zullen de waarde van onze woningen doen dalen. Er zullen te veel mensen op een klein oppervlak worden gehuisvest. Door de geplande aanleg wordt de Doomhoevestraat minder veilig voor iedereen, ook voor de kinderen. Er zal een probleem zijn voor het parkeren en een probleem voor de waterafvoer. Wij verzoeken u vriendelijk de huidige plannen te heroverwegen naar iets vriendelijker en acceptabelers uit onze buurt. Helaas kunnen we de formulieren niet invullen omdat we op dit moment niet thuis zijn. Met vriendelijke groeten		

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

Bewoner	Adres	Mailadres
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Reactie: Als bewoner op de hoek van Doomhoeve/Eisenhoeve/Hulsforthoeve heb ik de bijeenkomst bezocht en heb de plannen bekeken. Hetgeen mij het meeste bezighoudt is het ontbreken van een verkeersplan. Door de bouw van deze 21 woningen gaat ook meer verkeer ontstaan in de Doomhoeve. De veel te smalle Doomhoeve is nu al een obstakel voor alle verkeersdeelnemers. Daarbij zijn ook de parkeerstroken veel te smal. Het doorgaande eenrichtingsverkeer komende vanaf Eisenhoeve/Hulsforthoeve richting Heukelstraat ondervindt daarvan veel hinder. Een gedeelte kan worden opgelost om van een klein stuk weg van de Doomhoeve twee richtingen te maken en wel het stuk weg komende van de Gravenstraat/ingang Doomhoeve tot aan de Eisenhoeve/Hulsforthoeve. De bewoners hebben dat in het verleden al kenbaar gemaakt aan de gemeente. Deze besliste toen anders. Nu er een nieuwe situatie ontstaat, wordt er misschien anders over gedacht. Het ontlast de Doomhoeve richting Heukelstaat ten dele.

Op het bouwplan heb ik weinig op te merken. Alleen vind ik de keuze van de vijf grondgebonden hokjeswoningen met plat dak aan de Doornhoeve discutabel. Waarom niet gekozen voor dezelfde architectuur als de woningen met de spitse daken? Geen vijf maar drie woningen. Of zoals de in de buurt liggende patio-bungalows in de duurdere sector.

Met vriendelijke groeten,

██████████

Bewoner	Adres	Mailadres

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

- Straat is te smal en éénrichting verkeer, voor zoveel mensen
- Zoveel extra verkeer maakt het onveilig voor fietsers en spelende kinderen
- verlies van een groen natuurgebied
- Extra problemen met water drainage
- parkeerproblemen in de straat ↑
- Vermindering in waarde van huizen -
prizen

Ik had niet genoeg inzicht
in wat dit project voor mij zou
betekenen.

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie:

1. Bijeenkomst
 - a. Boven dit blaadje staat inloop avond dit was het inderdaad terwijl in onze uitnodiging stond omgevingsdialoog. Hierdoor zijn zeker bij de oudere bewoners andere verwachting geschept.
 - b. Spijtig dat de gemeente niet aanwezig was. Nu zijn de bewoners afhankelijk hoe de architect of bedrijf BRO terugkoppelt. Ik begrijp dat er voor de gemeente nu nog geen rol weggelegd is maar dit was wel helpend geweest voor de omgeving.
2. De bouw
 - a. Verkeerssituatie

De verkeerssituatie van zowel de Heulelstraat, als de Doomhoeve verdienen aandacht. Het aantal parkeerplaatsen wat nu staan ingetekend zijn ons inziens niet toereikend. Naast bewoners moeten komen tegenwoordig ook de fysiotherapeut, thuiszorg/mantelzorg, kapper, pedicure enz aan huis. Door de aankoop van snipper groen zijn wij voornemens geweest het parkeer probleem zelf op te lossen echter werd dit door de gemeente afgekeurd aangezien onlogische kadastrale grenzen. Het zou de gemeente prijzen hierover toch weer in gesprek te komen. Aangezien door deze bouw maar ook eerdere bouw van een garage is deze onderbouwing mijn ziens niet meer toereikend.
 - b. Afwatering

Zowel de Heukelstraat als de Doomhoeve hebben dit jaar voor een gedeelte onder water gestaan. De huidige klimaatsverandering waarin de buien als maar heftiger worden baart ons zorgen. De ouder parkeerplaats van RKASV is opnieuw ingericht om het water beter te laten wegvloeien echter bleek dit niet toereikend. Door de bouw verdwijnt er veel groen en zal de natuurlijke afwatering verminderen. Uiteraard zijn hier reken modellen voor waar de bouw aan moet voldoen echter betwijfel ik of dit afdoende is gezien de hevigheid en ervaring van afgelopen jaar.
 - c. De grootheid van het traject tov het aantal huidige huizen is behoorlijk. In de artikelen die tot op heden verschenen zijn over dit project wordt aangegeven dat het aanzicht nu niet goed is. Echter is dit veel beter voor de bewoners dan de nieuwbouw.

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

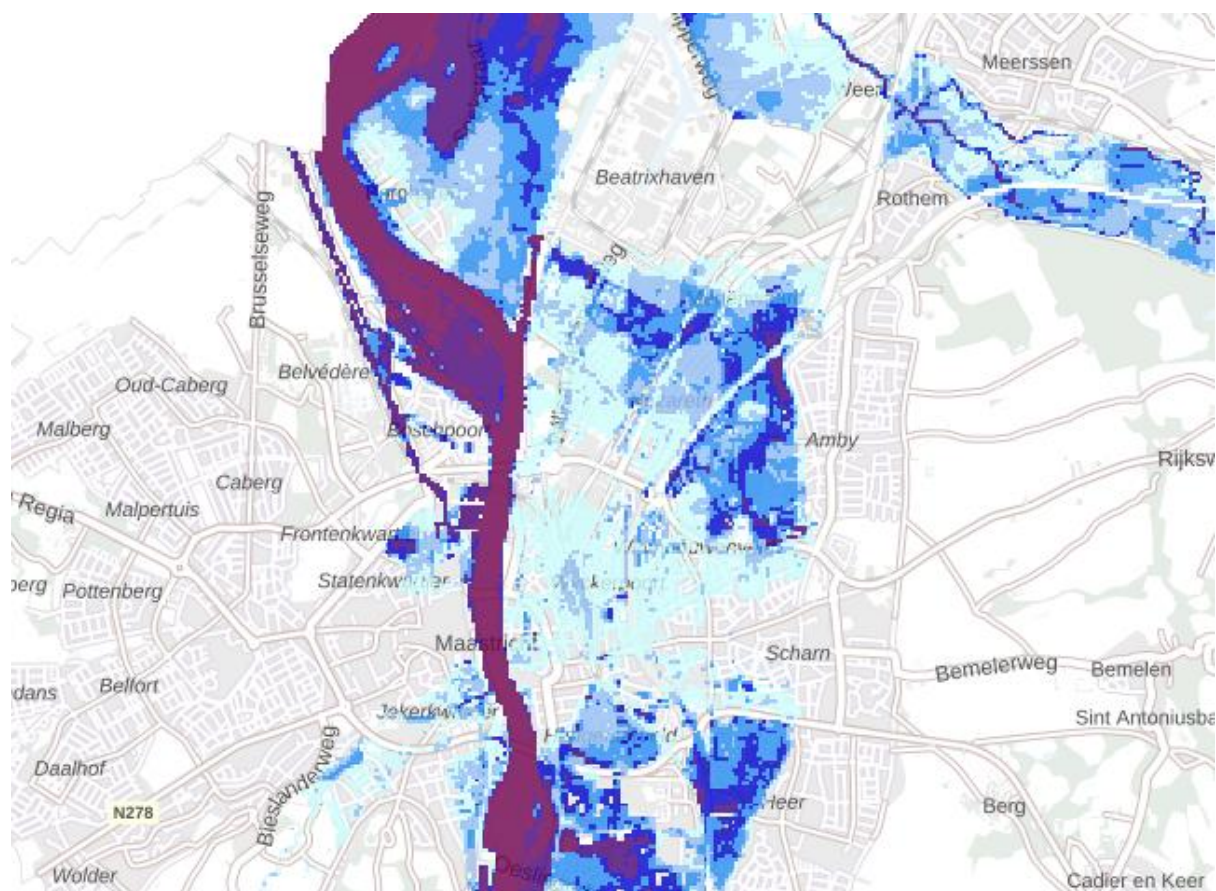
Bewoner	Adres	Mailadres
Michael Lovering	Doomhoeve 37, 6225 DG Maastricht	michael.lovering@gmail.com

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 loop 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 Doomehoeve. 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
Samenvatting 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. 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.		

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

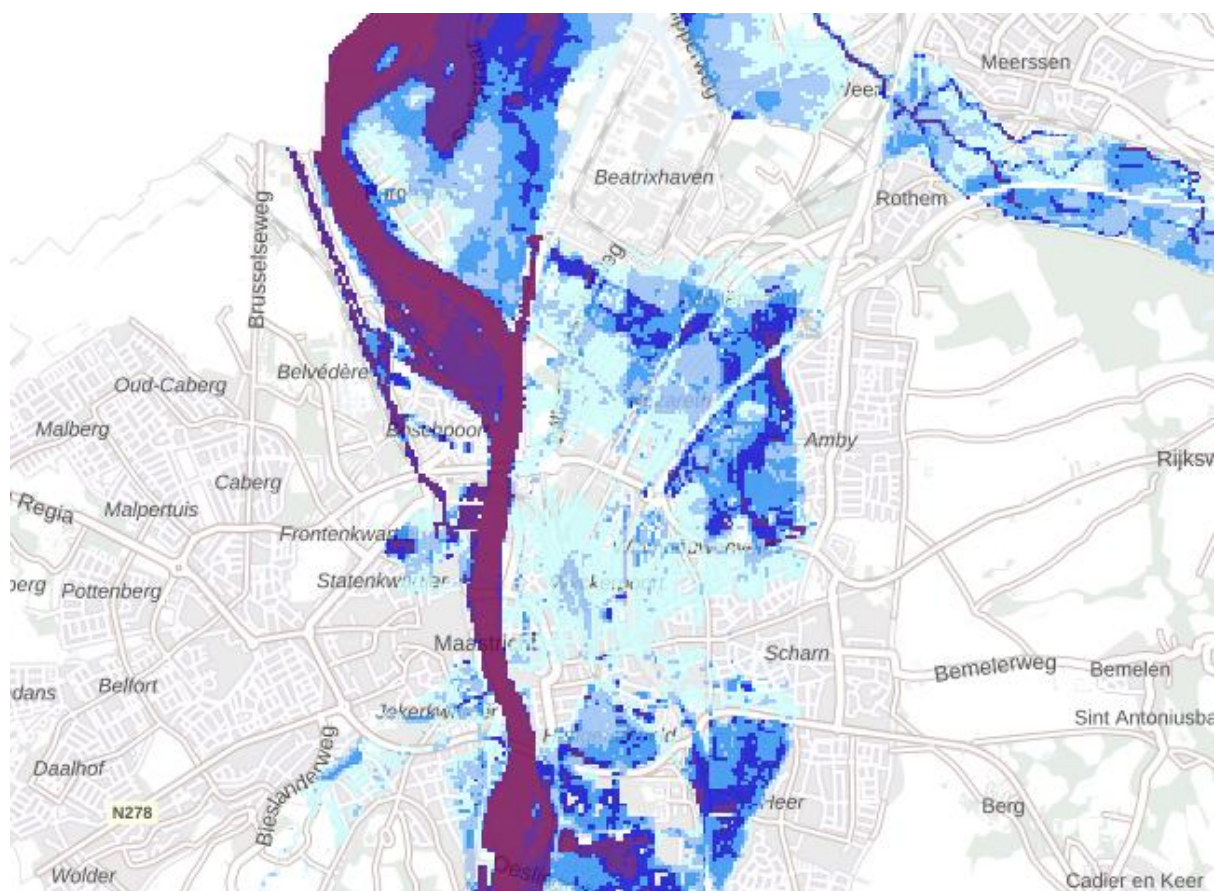
Bewoner	Adres	Mailadres

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 Doomehoeve. 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 gepensioneerd mensen wier leven voor een onredelijke hoeveelheid tijd zal worden verstoord.

Bewoner	Adres	Mailadres
Samenvatting 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. 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.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie

Langs deze weg nemen wij de gelegenheid te baat om aan te geven dat we het niet eens zijn met de invulling van het gebied zoals gepresenteerd is tijdens deze omgevingsdialoog. En hiermee sluiten we aan bij de reacties van mede-belanghebbenden aangaande de Doomhoeve te Maastricht.

Ons bezwaar richt zich met name op de volgende aspecten:

- . Het huidige bestemmingsplan staat een bouwvolume toe van 2 grondgebonden woningen op het betreffende gedeelte aan de Doomhoeve en derhalve niet de getoonde 5 grondgebonden woningen mét een in- en uitrit voor de in totaal 21 woningen die in dit gebiedsontwerp zijn opgenomen.
- . De Doomhoeve is een inrichtingsstraat en zou de (verkeers-)belasting van 2 grondgebonden woningen op het betreffende gedeelte aan de Doomhoeve nog net aankunnen. De belasting die ontstaat door het getoonde gebiedsontwerp met een in- en uitrit op het smalste gedeelte van de Doomhoeve is volstrekt ontoelaatbaar en creëert een buitengewoon onveilige (verkeers-) situatie / leefomgeving.

Wij adviseren dan ook het huidige bestemmingsplan, dat een bouwvolume van 2 grondgebonden woningen op het betreffende gedeelte van de Doomhoeve toestaat, te handhaven.

Daarnaast sluiten de in het gebiedsontwerp opgenomen 16 appartementen in 2 woonvolumes in onze ogen niet aan op het bestaande appartementengebouw De Sprunk met een in- en uitritafwikkeling aan de Heukelstraat. Wij adviseren dan ook een appartementengebouw te ontwikkelen in het verlengde van en passend bij het woonvolume van het appartementengebouw De Sprunk met een in- en uitritafwikkeling richting de Heukelstraat.

Graag zouden wij onze reactie opgenomen willen zien in het totaal van de reacties aangaande dit planvoornemen. Daarnaast zouden wij graag opgenomen worden in uw adressenbestand ,zodat we op de hoogte zijn van de gang van zaken en als zodanig kunnen participeren in het proces van dit planvoornemen.

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

Bewoner	Adres	Mailadres
René Smeets	Doomhoeve 30 6225 dg Maastricht	rj.smeets@home.nl

Onderstaand onze 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

Bewoner	Adres	Mailadres
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. 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. 11. 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 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. Claims planschade 17. 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 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. - 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.		

Bewoner	Adres	Mailadres
- 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 van 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.		

Bewoner	Adres	Mailadres

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

Bewoner	Adres	Mailadres
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]

Onderstaand onze 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 linkerkant 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

Bewoner	Adres	Mailadres
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. 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. 11. 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 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. Claims planschade 17. 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 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. - 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.		

Bewoner	Adres	Mailadres
- 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 van 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.		

Bewoner	Adres	Mailadres

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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie Wij maken ons zorgen over de volgende punten: - parkeerplekken in de straat is nu al dramatisch omdat de meeste mensen 1,2 sommige 3 auto's hebben. - te veel mensen op zo'n klein stukje grond, veroorzaakt geluidsoverlast en irritatie. - de waarde van onze huizen zal zakken - privacy van onze tuinen. - te veel verkeer in deze eenrichtings straat veiligheid van de kinderen. - stukje natuur dat weg valt. - de rust die nu in de straat is zal verstoord worden. Wij hopen dat u deze zorgen namens ons als bewoners serieus neemt.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres
████████████████████	██████████	████████ ████████████████████

Reactie

dd 30-10-2023

Mijne Heren,

Tijdens de inloopavond heb ik vernomen dat het de bedoeling is een heg van 1,5 m te plaatsen als afscheiding met de aangrenzende tuinen.

Ik woon op Heukelstraat 18 en mijn tuin grenst aan het te bebouwen perceel.

Daar ik al jaren veel overlast heb van de huidige heg ben ik het er absoluut niet mee eens om in de toekomst weer met een, door U geplaatste heg, opgezadeld te worden.

Ik wil U derhalve vragen een fatsoenlijke afscheiding te plaatsen door middel van een gemetselde stenen muur.

Verder verlies ik weer privacy in mijn tuin daar de appartementen 2 hoog gebouwd worden en de ramen op mijn tuin uitkomen. Ik noem weer privacy daar rechts van me al een appartementen gebouw 3 hoog is gebouwd. Mijn woning gaat behoorlijk in waarde achteruit!

In afwachting van uw antwoord verblijf ik,

hoogachtend,

████████████████████

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie

- **Gewoon beton - geen groen**
- **Veel te klein terrein voor zoveel nieuwe bewonders, de verhouding klopt niet.**
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
- **Het aantal toegestane gebouwen op het actuele bedrijfsterrein is zeer beperkt, waardoor er ruimte overblijft voor dringend noodzakelijke onverharde terreinen.** Dit zal door bekering en intensieve ontwikkeling teniet worden gedaan.
- **Risico op overstromingen als gevolg van de verdere afsluiting van het gebied door het grote aantal bebouwing.** Pas in september 2023 kwamen delen van de Doomhoeve, Heukelstraat en Ambyerstraat na enkele uren hevige regen onder water te staan. Hoe moet de extra afdichting van het gebied worden gecompenseerd om in de toekomst mensen en huizen in de directe omgeving te beschermen? (overstroming Sept. 2023)
- **Netwerkoverbelasting:** probleem van netwerkoverbelasting in in verbinding met 21 nieuwe huishoudens. **Waterdruk** Ook rijst de vraag hoe de waterdruk op peil kan worden gehouden. Water- en rioolleidingen zullen overbelast raken Wordt de straat opengebroken om geheel nieuwe kabels en leidingen aan te leggen?
- **Antal niet-afgedichte gebieden in dit deel van Amby** is door ontwikkelingen (*school, sportfaciliteiten etc.*) al sterk verminderd. Verdere ontwikkeling is **niet zinvol gezien de weersveranderingen in samenhang met klimaatverandering.** Om de **veiligheid en gezondheid** van de bewoners te beschermen, bij **extreme hitte en hevige regen**, zijn groene ruimtes dringend nodig. Het voorgestelde project veroorzaakt dus schade op de middellange en lange termijn.

Belasting voor omwonenden en verkeerssituatie

- **Veel bewoners** in de directe omgeving van de bouwplaats **werken regelmatig vanuit huis of zijn al met pensioen en dus de hele dag thuis** .De stress veroorzaakt door een grote bouwplaats zou de levenskwaliteit van die burendagelijks beperken. Hoe moeten de **gezondheidsgevolgen voor omwonenden** van de bouwplaats worden ?
- De Doomhoeve is een **eenrichtingsstraat waar kinderen gebruik van maken op weg naar school en naar de sportvoorzieningen (Geusseltpark)** . Een **groter verkeersvolume** en de geplande wijziging van de weginrichting brengt een **groter risico op ongevallen** met zich mee.
- De planning ziet er erg strak uit. **Geen draaimogelijkheid op de parkeerplaats**, b.v. B. ook voor hulpverleningsvoertuigen en bezorgverkeer
- **ernorme verkeersintensiteit tijdens de bouwfase (3-4 jaren)**
- **te dicht en te strak gebouwd voor meer verkeer en grote voertuigen**

Bewoner	Adres	Mailadres
• Na de mogelijke uitvoering van het te grote bouwproject te weinig parkeerplaatsen voor grote bouwvoertuigen, bezorgverkeer, vakmensen en bewoners in Doornhoeve. Waardedaling van bestaande woningen • Huizen zouden minder waard worden omdat de levensomstandigheden slechter worden. Planschade • 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 verkeersstoename. 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. • Amby kenmerkt zich vooral door een rustige en natuurlijke leefomgeving, die door het bouwproject in dit deel van de wijk sterk zal worden verminderd. Het behoud van de groene ruimte is ook vanuit ecologisch perspectief wenselijk en noodzakelijk. Vragen • Wat is het argument tegen het blijven gebruiken van de pand als bedrijfsgrond (categorie 1 of 2) met huidige aantal en type gebouwen? • Waarom is er de afgelopen twintig jaar niet gebouwd? • Waren er eerder zorgen over het afdichten van het gebied? Process: Het uitvoeren van de dialoog • Chaotisch! • Uitnodiging tot dialoog zeer onprofessioneel: • <i>geen briefhoofd</i> • <i>veel tekst - weinig informatie over het project</i> • <i>de betekenis voor de Doornhoeve werd niet genoemd</i> • De evenementenruimte in de kroeg was donker, te klein en slecht geventileerd. • Vragen waren niet toegestaan in de plenaire vergadering. • Twee vragen over de duur van de bouwwerkzaamheden werden grof en respectloos beantwoord, maar niet inhoudelijk beantwoord • In een kleine, slecht geventileerde ruimte stonden 6 kleine informatieborden opgesteld die niet eens aan iedereen werden uitgelegd. • De algemene indruk was dat de interesse en zorgen van de bewoners er niet toe deden. • Een inhoudelijke dialoog met de hele groep was onwenselijk. • Alleen op verzoek werd de mogelijkheid geboden om het formulier na het evenement per e-mail in te dienen. Het evenement werd gemodereerd en uitgevoerd op een manier die absoluut niet betrouwbaar was.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie

- Gewoon beton - geen groen
- **Veel te klein terrein voor zoveel nieuwe bewonders, de verhouding klopt niet.**
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
- **Het aantal toegestane gebouwen op het actuele bedrijfsterrein is zeer beperkt, waardoor er ruimte overblijft voor dringend noodzakelijke onverharde terreinen.** Dit zal door bekering en intensieve ontwikkeling teniet worden gedaan.
- **Risico op overstromingen als gevolg van de verdere afsluiting van het gebied door het grote aantal bebouwing.** Pas in september 2023 kwamen delen van de Doomhoeve, Heukelstraat en Ambyerstraat na enkele uren hevige regen onder water te staan. Hoe moet de extra afdichting van het gebied worden gecompenseerd om in de toekomst mensen en huizen in de directe omgeving te beschermen? (overstroming Sept. 2023)
- **Netwerkoverbelasting:** probleem van netwerkoverbelasting in in verbinding met 21 nieuwe huishoudens. **Waterdruk** Ook rijst de vraag hoe de waterdruk op peil kan worden gehouden. Water- en rioolleidingen zullen overbelast raken Wordt de straat opengebroken om geheel nieuwe kabels en leidingen aan te leggen?
- **Antal niet-afgedichte gebieden in dit deel van Amby** is door ontwikkelingen (*school, sportfaciliteiten etc.*) al sterk verminderd. Verdere ontwikkeling is **niet zinvol gezien de weersveranderingen in samenhang met klimaatverandering.** Om de **veiligheid en gezondheid** van de bewoners te beschermen, bij **extreme hitte en hevige regen**, zijn groene ruimtes dringend nodig. Het voorgestelde project veroorzaakt dus schade op de middellange en lange termijn.

Belasting voor omwonenden en verkeerssituatie

- **Veel bewoners** in de directe omgeving van de bouwplaats **werken regelmatig vanuit huis of zijn al met pensioen en dus de hele dag thuis** .De stress veroorzaakt door een grote bouwplaats zou de levenskwaliteit van die burendagelijks beperken. Hoe moeten de **gezondheidsgevolgen voor omwonenden** van de bouwplaats worden ?
- De Doomhoeve is een **eenrichtingsstraat waar kinderen gebruik van maken op weg naar school en naar de sportvoorzieningen (Geusseltpark)** . Een **groter verkeersvolume** en de geplande wijziging van de weginrichting brengt een **groter risico op ongevallen** met zich mee.
- De planning ziet er erg strak uit. **Geen draaimogelijkheid op de parkeerplaats**, b.v. B. ook voor hulpverleningsvoertuigen en bezorgverkeer
- **ernorme verkeersintensiteit tijdens de bouwfase** (3-4 jaren)
- **te dicht en te strak gebouwd voor meer verkeer** en grote voertuigen

Bewoner	Adres	Mailadres
• Na de mogelijke uitvoering van het te grote bouwproject te weinig parkeerplaatsen voor grote bouwvoertuigen, bezorgverkeer, vakmensen en bewoners in Doornhoeve. Waardedaling van bestaande woningen • Huizen zouden minder waard worden omdat de levensomstandigheden slechter worden. Planschade • 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 verkeersstoename. 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. • Amby kenmerkt zich vooral door een rustige en natuurlijke leefomgeving, die door het bouwproject in dit deel van de wijk sterk zal worden verminderd. Het behoud van de groene ruimte is ook vanuit ecologisch perspectief wenselijk en noodzakelijk. Vragen • Wat is het argument tegen het blijven gebruiken van de pand als bedrijfsgrond (categorie 1 of 2) met huidige aantal en type gebouwen? • Waarom is er de afgelopen twintig jaar niet gebouwd? • Waren er eerder zorgen over het afdichten van het gebied? Process: Het uitvoeren van de dialoog • Chaotisch! • Uitnodiging tot dialoog zeer onprofessioneel: • <i>geen briefhoofd</i> • <i>veel tekst - weinig informatie over het project</i> • <i>de betekenis voor de Doornhoeve werd niet genoemd</i> • De evenementenruimte in de kroeg was donker, te klein en slecht geventileerd. • Vragen waren niet toegestaan in de plenaire vergadering. • Twee vragen over de duur van de bouwwerkzaamheden werden grof en respectloos beantwoord, maar niet inhoudelijk beantwoord • In een kleine, slecht geventileerde ruimte stonden 6 kleine informatieborden opgesteld die niet eens aan iedereen werden uitgelegd. • De algemene indruk was dat de interesse en zorgen van de bewoners er niet toe deden. • Een inhoudelijke dialoog met de hele groep was onwenselijk. • Alleen op verzoek werd de mogelijkheid geboden om het formulier na het evenement per e-mail in te dienen. Het evenement werd gemodereerd en uitgevoerd op een manier die absoluut niet betrouwbaar was.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Reactie Inrit / uitrit op Doornhoeve is <u>niet acceptabel</u>: - Gevaarlijke verkeerssituatie, zeker gelet op veel gezinnen met kinderen in de straat. Doornhoeve is hier <u>niet</u> op berekend. - Parkeerproblematiek: te weinig parkeerplaatsen, dus bezoekers zullen hun auto op de trottoirs van de Doornhoeve parkeren (nu al vaak het geval) - Aanzienlijke daling woningswaarde is niet acceptabel! In het algemeen: met een briefje uitnodigen voor een info-avond staat niet in verhouding tot de negatieve impact op de bewoners van de Doornhoeve...		

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie

Op deze wijze maken we onze zorgen en bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw kenbaar mbt 5 punten: veiligheid, tekort aan parkeerplaatsen, overlast door de bouwwerkzaamheden, doelgroep bewoners,

Veiligheid

Met de komst van ons voorgenomen project neemt de verkeersdruk aanzienlijk toe. Dit zal een grote impact hebben op ons en de 21 andere gezinnen, evenals de bezoekers in onze buurt. Gezien het feit dat we in een kindvriendelijke buurt wonen waar veel kinderen op straat spelen, achten we het niet veilig om de beoogde in- en uitrit in de bocht voor Doornhoeve 37 te gebruiken. Deze zeer nauwe straat is niet voor nisk eenrichtingsverkeer voor auto. De bocht is nu al zeer onoverzichtelijk voor fietsers die de andere richting fietsen, en we verwachten dat dit verslechtert met de beoogde in/uitrit aan de Doornhoeve.. Daarom verzoeken we om een verkeerskundig onderzoek te laten uitvoeren en de bevindingen toe te voegen aan het bestemmingsplan. In/uitrit via de verbinding van de Eishoeve naar Heukelstraat heeft ons inziens verreweg op veel minder huishoudens impact.

Tekort aan parkeerplaatsen

Met de eventuele komst van het project zullen parkeerplaatsen voor ons en onze bezoekers drastisch afnemen in een reeds drukke straat. We zouden graag willen weten hoe de initiatiefnemer van plan is om deze parkeertekorten te compenseren, zodat het voldoet aan het bestemmingsplan. De beoogde parkeerplek op het nieuwbouwtterrein schiet ons inziens ruimschoots tekort met 23 parkeerplekken voor 21 woningen. De locatie van deze beoogde parkeerplek kan wat ons betreft behouden blijven, gezien het verplaatsen van de hoogbouw een groter verlies van privacy zou betekenen.

Bodem/wateroverlast

De Doornhoeve is aan inrijzijde hoger gelegen dan aan de zijde van de hockeyvelden. Bij frequente regenval hebben we te kampen met aanzienlijke wateroverlast, waarbij de straat onder water komt te staan en het regenwater niet weg kan. Het onbebouwde veld, dat momenteel geen bestemming heeft, fungeert als een buffer doordat de grond het water opneemt. Met andere woorden, het is essentieel om te onderzoeken wat het effect zou zijn van verlies van de retentie van hemelwater aldaar. Als er gebouwd wordt op dit stuk land, vrezen we dat de wateroverlast in onze huidige bebouwde omgeving onbeheersbaar wordt. Het is belangrijk om het regenwater ter plaatse op te vangen en te laten infiltreren. We denken dus dat een bodemonderzoek passend is.

Overlast tijdens de bouw

Onze tuin is slechts 1 perceel verwijderd van de beoogde nieuwbouw en wij zullen uiteraard aanzienlijke overlast ondervinden tijdens de bouw, net als andere aangrenzende percelen. We zijn benieuwd naar hoe de initiatiefnemer van plan is om luchtvervuiling, schade aan eigendommen en woningen in onze buurt aan te pakken. Bovendien werkt het merendeel van ons thuis, dus we zijn benieuwd hoe de geluidsoverlast tussen 7:00 en 19:00 uur beperkt zal worden tot een maximum van 80 decibel en een maximale blootstellingsduur van 5 dagen, zoals voorgeschreven in het bouwbesluit. Bij onze recente aankoop in 2021 van een aangrenzend perceel ter vergroting van onze tuin hebben we gedaan rekening houdend met de huidige bestemmingsplan van de omringende percelen. De bouwwerkzaamheden en nieuwe woningen zijn naar verwachting dus van grote nadelige invloed op ons woongenot en dat van onze buren.

Bewoner	Adres	Mailadres
Daarbij, bij eerdere nieuwbouw aan de Heukelstraat schade is opgetreden na woningen aan de Eisenhoeve door de zachte grond. Inderdaad blijkt uit de bouwplannen van Doomhoeve 37-45 dat er extra versteviging van de grond nodig is. Dit is ook toegepast voor onze recente uitbouw. Wij vrezen dus schade aan de woningen onze straat door trillingen/bodemwerkzaamheden/grof materieel en vrachtwagens. Doelgroep De beoogde doelgroep voor dit project omvat voornamelijk sociale koopwoningen en sociale appartementen. De gehele wijk rondom de Doomhoeve is gericht op het luxere segment, wat niet overeenkomt met wat wij voor ogen hebben. Tijdens de aankoop van onze woning en extra tuinperceel is ons ook medegedeeld dat er nooit gebouwd zou worden buiten de grenzen van de twee bestaande gebouwen, zoals vastgelegd in het huidige bestemmingsplan. Planschade/Nadeelcompensatie Als het bestemmingsplan wordt gewijzigd, zullen we een planschadeclaim indienen. Dit betekent dat we schade hebben geleden die we niet eerder konden voorzien als gevolg van de wijziging in het bestemmingsplan in combinatie met het voorgenomen project. Onze huidige woning en tuinperceel biedt nu een vrij uitzicht en geen inkijk. Er is dus sprake van een planologische verslechtering. Bovendien zal ons woongenot sterk verminderd worden door overlast tijdens de bouw en toegenomen verkeer. Tot slot verschilt de doelgroep van sociale woningen sterk van de huidige luxere bebouwing in onze buurt. We zullen deze zorgen al in een vroeg stadium met de gemeente delen.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie

Er zijn twee zaken waar ik me zorgen om maak en waarvan ik hoop dat jullie ze meenemen in de verdere ontwikkeling van het plan.

Allereerst de verkeersdrukke tijdens de bouwfase. De Doomhoeve is een smalle eenrichtingsstraat waar veel fietsverkeer in beide richtingen fietst. Er zal op een of andere manier rekening gehouden moeten worden met kinderen die van en naar school fietsen en ook met kinderen die van en naar de voetbal- en hockeyvelden fietsen. Oftewel, ook tijdens werktijden is het druk.

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. De stijging is significant, dus ik ga ervan uit dat er op een of andere reden iets mee gedaan bij de (her)inrichting van de straat. Ik stel ook voor dat het gebied (ook) wordt ontsloten via de Heukelstraat. Ik maak me in elk geval zorgen over de drukke en daarmee de veiligheid van de bewoners, de kinderen in het bijzonder.

Daarnaast maak ik me zorgen over de waterafvoer. In september 2023 liep de Doomhoeve vanaf nummer 32 onder tijdens een regenbui, terwijl niet lang daarvoor de riolafvoerputten schoon zijn gemaakt, 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. 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 lager gelegen woningen aan de Doomhoeve meer risico lopen op overstroming.

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. Komen de 21 nieuwe wooneenheden op een apart riool? Waar loopt die andere rioolbuis langs? Is er een maximum percentage van het hele plangebied dat bestraat mag worden? Is dat voldoende om wateroverlast te voorkomen? Kortom, wat wordt er aan waterbeheer gedaan in het plangebied.

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

Bewoner	Adres	Mailadres
██████████	██ ██████████	██

Met betrekking tot de nieuwe woningen maak ik me zorgen over:

- De verkeersveiligheid in de Doomhoeve door toegenomen verkeersdrukke, met name voor kleine kinderen
- Verstening van de omgeving, en daarbij het risico op
 - a) de vorming van hitte-eilanden vanwege klimaatverandering en
 - b) verslechtering van afwatering.
- De beschikbaarheid van parkeerplaatsen

Suggestie m.b.t. de verkeerssituatie is om toegang tot het terrein via de Heukelstraat of het zuidelijke deel van de Eisenhoeve te realiseren.

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

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

Reactie

Veiligheid

Door komst van het te plannen project neemt de verkeersdruk aanzienlijk toe. De Doomhoeve is een zeer smalle eenrichtingsstraat die de extra verkeersdruk die gemoeid is met de uitbreiding van het plan niet aankan. 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.

Overlast tijdens de bouw

Er gaat uiteraard een enorme overlast zijn tijdens de bouw 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
<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. . Er is 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.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie
Tijdens de voorlichtingsavond op 24 okt. 2023 over het bestemmingsplan blijkt dat de grens tussen de te realiseren nieuwbouw en het bestaande particuliere eigendom wordt afgebakend dmv een heg van anderhalve meter hoog!

Dit is voor mij absoluut ontoelaatbaar.
Het geeft een **zeer onveilig gevoel** en tast mijn vrijheid erg aan. Tevens wordt de **inbraakgevoeligheid** fors aangetast. Mijn achtertuin is dan zonder veel problemen te betreden.

Mijn tuin grenst dan aan een zijde aan het parkeerterrein, en de achterzijde grenst aan het looppad aan de achterzijde van mijn tuin.

In de huidige situatie wordt mijn tuin aan de achterzijde begrenst door een 2.5 meter hoge heg en aan de zijkant door de huidige aanwezige grote schuur en stenen muur van een afdak op het terrein van Heukelstraat 21-22.

Achter in mijn tuin staat een grote schuur, niet zichtbaar op tekening, met divers gereedschap. De schuur zal in de nieuwe situatie ook makkelijk te bereiken zijn. Hij grenst immers aan openbaar terrein nl. de parkeer plaats.

Ik wil dat mijn tuin in het te realiseren nieuwe plan op een goede manier wordt afgebakend.

Het liefst met een muur van 1.8 meter hoog. Alleen een heg is onvoldoende.
Graag wil ik in overleg met de projectleider kijken wat er mogelijk is en wil hem de situatie ter plaatse laten zien.

Bij het realiseren van het senioren complex aan de Eisenhoeve is in het verleden de tuin van mijn burens (Heukelstraat 18)ook dmv een muur gescheiden van het nieuw gebouwde senioren complex.
Ook de burens van Heukelstraat 18 willen een harde afscheiding.

Bewoner, Doomhoeve 29

Hierbij mijn reactie.

Helaas heb ik enkele zwaarwegende bezwaren tegen het huidige plan.

Er is totaal geen rekening gehouden met de situatie van de al 26 jaar bestaande patiowoningen en hun bewoners, direct aan het plan gelegen.

Nergens in deze buurt is nieuwbouw zo kort en indringend op bestaande bebouwing gebouwd.

De appartementen komen pal naast de bestaande patiowoningen, op slechts 1 tot 3 mtr. afstand.

De appartementen zijn een stuk hoger, nemen het zonlicht weg, ook van de planten in de tuin en ontnemen de bewoners hun woongenot.

Op de foto van de maquette zijn de patiowoningen niet correct weergegeven (opzettelijk ?) , dit beïnvloedt de mensen die dit plan moeten beoordelen.

Er zijn 2 patiotuintjes, de patiomuur is slechts 1,8 mtr. hoog bij mijn woning en niet de 3 mtr. die gesuggereerd wordt op de foto.

Ook is de achtergelegen patiowoning op een hoger niveau gebouwd (1 mtr.) .

Er is in het bouwplan ook geen rekening gehouden met hoogteverschil van 1 mtr .

Via de galerij, de loopbrug en de zijramen kan iedereen vanaf een hoogte van slechts 2,5 mtr. en een afstand van ca 3 mtr. in mijn woning kijken, slaapkamer, woonkamer, gang en tuintje.

Dit is voor ons ergerlijk en onaanvaardbaar en een inbreuk op onze privacy.

Wij kijken vanaf korte afstand constant tegen die brug op. Tevens veroorzaakt het lopen op deze stalen loopbrug ook geluidsoverlast.

Wij zullen hiertegen dan ook, indien nodig, zeker bezwaar maken.

Bij calamiteiten kunnen in dit plan de hulpdiensten niet de voorkant van de appartementen bereiken.

Tevens vraag ik mij af waar de bewoners hun vuilniszakken en containers moeten zetten, we willen geen stapels vuilniszakken en ander afval naast onze woningen.

Ook wordt er geen rekening gehouden met de toekomst, de mensen kunnen hun auto niet dichtbij parkeren en hun EMV niet aan hun eigen woning opladen.

Op de parkeerplaats staan alle auto's kort op elkaar, hetgeen ook niet veilig is met EMV's.

Ons voorstel is: bouw 2 of 3 blokken met elk 2 x 3 luxe appartementen in plaats van 4, een eventuele brug komt dan op ca. 12 mtr. van onze woningen, waardoor het minder hinderlijk is, of elk blok met een eigen lift, dat is volgens mij nog goedkoper ook.

Tevens kan de straat met groenstrook (ook tegen het bekladden van de muren) langs de zijmuren van de patiowoningen doorgetrokken worden achter de patiowoningen.

Er kunnen dan tussen de blokken ook een tiental parkeerplaatsen gesitueerd worden, ook met eigen laadpalen.

De hulpdiensten kunnen dan te allen tijden overal bijkomen.

Tevens zou het beter zijn, indien er, zoals voorzien in het oorspronkelijke plan Doomhoeve, dat er slechts 3 geschakelde woningen nrs. 31,33 en 35 met garage en oprit gelijk aan de andere woningen links in de straat komen.

De ingang vanuit de Doomhoeve naar de woningen wordt dan breder en er is dan ook ruimte voor een trottoir.

Om het geheel compleet te maken zou er een uitgang aan de Heukelstraat moeten komen, dan blijft alles eenrichtingsverkeer.

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

Reactie

Wij hebben bezwaar tegen de plannen om 21 woningen te realiseren tussen de Doornhoeve en de Heukelstraat. Deze ruimte is niet geschikt voor zoveel woningen vanwege de slechte bereikbaarheid. De Doornhoeve is een smalle straat die niet geschikt is als toegangsweg voor deze extra woningen. Daarnaast zien wij de volgende punten als grote zorg:

- Te veel mensen/woningen op een kleine oppervlakte
- Te veel verkeer in de Doornhoeve (niet kindvriendelijk)
- afvoer van regenwater
- Deling van woningwaarde
- Type woningen passen niet binnen het straat beeld.

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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie Verwijzend naar de Agenda van de Collegevergadering van 3 oktober 2023 agenda punt 3 Bestemmingsplan Heukelstraat 21-22 Collegevoorstel. In de aanleiding van het plan wordt vermeld”. <i>“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 aanwezig gebouwen.”</i> Mijn bezwaren zijn; <i>“De woningen passen vanuit functioneel oogpunt goed in de omgeving”.</i> En verder <i>“De stedenbouwkundige opzet van het plan is afgeleid van de bestaande situatie rondom het plangebied”</i> Dit zijn alleen maar mooie woorden maar zijn praktisch onjuist. Is de raad wel eens komen kijken welke functionele woningen in de Doomhoeve en Eisenhoeve aanwezig zijn? Die vergelijkbaar zijn met de met de 21 woningen in het plan? <i>Afgeleid van de bestaande situatie??</i> Het plan heeft een ontsluiting aan de Doomhoeve en de Eisenhoeve. Daar staan toch hele andere “stedenbouwkundige” woningen. <i>Afgeleid ? Met welke woningen zou dat dan zijn gedaan??</i> <i>“aansluiting gezocht bij de positionering en maatvoering”</i> Ook feitelijk onjuist. De woningen in de Doomhoeve en Eisenhoeve zijn van een heel anderen maatvoering, zowel hoogte, inhoud en oppervlakte. De 21 nieuw te bouwen woningen passen, zowel het type als de inhoud, totaal niet in de gebied met de Doomhoeve en Eisenhoeve. De tekst Bestemmingsplan Heukelstraat doet geen recht aan het plan, dat feitelijke aan de Doomhoeve en Eisenhoeve gesitueerd is.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie over pad zuidkant appartementen.

Zover ik het begrepen heb is het pad ten zuiden van 16 appartementen bestemd om de parkeerplaatsen achter de 5 grondgebonden woningen te bereiken . Ook via het “binnenterrein” is het pad bereikbaar..

Het parkeerterrein ligt m.i op een niet goed te controleren plek. Weinig cq moeilijk sociale controle. Via de nieuwe toegangsweg aan de Doornhoeve is men via de parkeerplaats, het vermelde pad XXXX weer ongezien in de Eindhoven en de Heukelstraat. Het lijkt me geen veilige plek te worden. Iets om te vermijden,

Als je dan ook in het donker naar je auto moet gaan, dan wel naar je woning lijkt me dat via het pad niet gewenst, niet veilig, ongewenst.

Of, zou het helpen om er een deur in te plaatsen met een digitaal/pas te openen is en die automatisch in slot valt? Vergelijkbaar met deur naar de hotelkamer .

Of is het **pad XXXX** wel echt nodig.

Geen pad geeft immers de mogelijkheid om de appartementen naar het zuiden te plannen. Dit geeft wat meer ruimte aan de noordkant en een iets grotere afstand naar de bestaande twee bungalows. De parkeerplaats via een veilige, verlichte noordkant te bereiken.



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

Bewoner	Adres	Mailadres

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
<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. <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.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Aansluiting toegangsweg plan op de Doomhoeve

De Doomhoeve mag dan wel een eenrichtingsverkeer zijn. Maar voor fietsers en anderen is dat niet zo. De Doomhoeve wordt door deze als een kortere route gebruikt naar, het Geusseltpark en de Groene-loper, naar de Sportvelden om er te trainen, voor een wedstrijd of bezoek. Het zijn dus verschillende tijdstippen. En natuurlijk ook naar het Geusseltbad. In verschillende tijdstippen gaat men weer terug. Nu is dit verkeer tegengesteld aan het autoverkeer.

Aansluiting nieuwe toegangsweg op de Doomhoeve.
Om te beoordelen.

Zijn alle woningen in het plan goed bereikbaar voor (vracht)verkeer. Kan er een verhuishwagen komen die spullen komt brengen. Of de grotere wagens van monteurs-klusbussen die er soms de hele dag staan? De bus met personenvervoer moet er komen. De vuilniswagen hoe komt die er en hoe kan de wegrijden? Gaan die de toegangsweg naast de 5 grondgebonden woningen blokkeren? Niemand komt er dan meer in en uit.

Brandweer in en uitrijden mogelijk??

Ik schat de toegangsweg op 6 meter. Verkeer van beide kanten, tevens voetgangers en fietsers kunnen er rijden. Is dit niet te smal?

Is de aansluiting van de toegangsweg op de Doomhoeve linksaf voor al het (vracht)verkeer wel te nemen? Let op onverwacht verkeer van links in deze bocht.

Moet de garage bij 1 van de 5 grondgebonden woningen hiervoor opgeofferd worden?



Bewoner	Adres	Mailadres

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

Reactie

parkeerhavens vervallen er is nu al te weinig ruimte dit is niet mogelijk waar moet iedereen zijn auto parkeren

- Riolering is een groot probleem deze is hier niet op ingericht
- toename verkeer zal enorm zijn terwijl er al veel verkeer komt en de veiligheid zal in het gedrang komen
- de overlast voor het thuiswerken als de bouw begint
- afvalwater rioleringsstelsel kan dit niet aan.

wij wonen tegenover de 5 woningen in dit plan en hebben

buren / overburen
allenaal 2 auto's

enorme overlast bij de
bouw in de straat

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie

Als naastliggende bewoners willen wij graag uitgebreide bouwtekeningen ontvangen.

Graag willen wij de juiste breedte van het fietspad en de breedte tot het appartementengebouw en de hoogte weten. Tevens op welke hoogte het maaiveld ligt. Ligt deze gelijk aan onze woning? ~~achterliggende woning ligt 1mtr hoger~~

~~Bestaat de mogelijkheid om~~

Gaarne de breedte naast mijn woning vergroten naar min 5mtr dit is verband met bezonning. anders word dit een donker Gat (steegje).

de Galerij van de gepland appartementen zit aan de verkeerde kant waardoor de privacy geschonden word van mijn woning die moet aan de andere kant. mijn tuin muur is slecht 1,7mtr hoog. Als van de achterburen 2,7mtr omdat deze woning 1mtr hoger ligt.

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

Reactie

- * Hoe ver liggen de woningen van complex "de Sprunk" (Eisenhoeve) af?
- * Afscheiding van "de Sprunk" met complex met een muur afscheiden.
- * Hoe wordt het bouwverkeer en parkeren bouwvakkers geregeld?
- * Afmetingen van de woningen en appartementen?

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

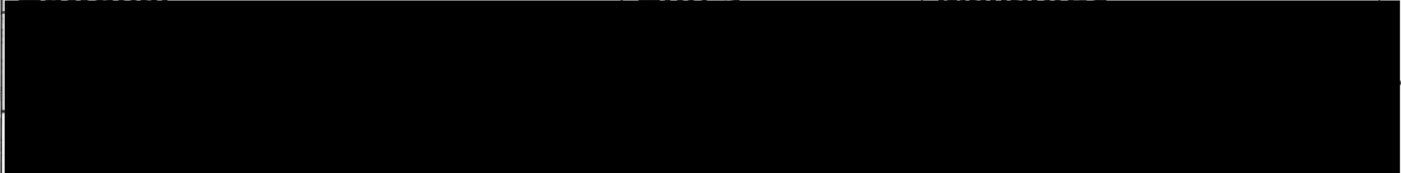
Bewoner	Adres	Mailadres

- Ik vraag om behoud van de
bestaande parkeerplaatsen (minimaal 6)
t.b.v. bewoners Doornhoeve
huidige
- Voldoende parkeergelegenheid
toevoegen voor de nieuwe woningen
minimaal 1 parkeerplaats per woning.
- Alsdan voor voldoende capaciteit
riolering.
- Vraag: is de toevoeging van verkeers-
bewegingen (21 huizen) toegestaan in
de Doornhoeve (smalle straat, 1-richting)
ontsluiting via Heukelstraat licht beter.

vergelijk: bestand aantal woningen aan de
even zijde van de Doornhoeve is 13

+toevoegen van 21 'in' deze straat, die
hier gebruik van maken is zeer fors!!

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

Bewoner	Adres	Mailadres
		

Betreft: 2 aparte parkeerplaatsen

Vraag: Hebben deze 2 p.p.laatsen
een aparte functie? Gr. Invaliden
Zo ja, dan moeten die 2 personen
ontsluiting krijgen via het steuntje
EISENHORVE

Ik vrees dan dat die mogelijkheid
ook door auto's van de Heukelstraat
gebruikt worden, hetgeen leidt
tot overlast voor de Eisenhoeve-bewoners



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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie graag Afbakening Verheer te veel op Doornhoede. graag via Heukelstraat gedektelyk.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie De straat "Doomhoeve" is absoluut te <u>smal</u> om nog meer verkeer toe te laten. er zijn 2 bochten die gevaarlijk en onoverzichtelijk zijn. De straat loopt langs een speelveld, en ^{het verkeer} maakt het nog meer onveilig. Er is weinig plek voor parkeerplaatsen. Het staat nu al vaak vol.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie In de Doornhoeve wordt te hard gereden Vanaf de drempel van de Hamert hoeve wordt geen 30km gereden. Vanwege de verwachte, verhoogde, verkeerstromen is het gewenst om een nog een verkeers drempel aan te brengen. Voorkeur te grote van het "kruispunt" Doornhoeve, Hulsfordhoeve en Lissenhoeve. Ook vanwege de opwaardering van het speeltuintje en bijgaande parkeerplaats. Maak er een grote 2 verkeers drempel van. Trouwens waarom heet het plan Heukelstraat en niet Doornhoeve? Succes.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie		
Ik vind het onacceptabel om al dat extra verkeer langs het spelveldje en door de doornhoeve te laten rijden. Dit is een kindervrijke buurt waarom niet ontsluiten via de heukelstraat.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie

Tijdens de voorlichtingsavond op 24 okt. 2023 over het bestemmingsplan blijkt dat de grens tussen de te realiseren nieuwbouw en het bestaande particuliere eigendom wordt afgebakend dmv een heg van anderhalve meter hoog!

Dit is voor mij absoluut ontoelaatbaar.

Het geeft een **zeer onveilig gevoel** en tast mijn vrijheid erg aan. Tevens wordt de **inbraakgevoeligheid** fors aangetast. Mijn achtertuin is dan zonder veel problemen te betreden.

Mijn tuin grenst dan aan een zijde aan het parkeerterrein, en de achterzijde grenst aan het looppad aan de achterzijde van mijn tuin.

In de huidige situatie wordt mijn tuin aan de achterzijde begrenst door een 2.5 meter hoge heg en aan de zijkant door de huidige aanwezige grote schuur en stenen muur van een afdak op het terrein van Heukelstraat 21-22.

Achter in mijn tuin staat een grote schuur, niet zichtbaar op tekening, met divers gereedschap. De schuur zal in de nieuwe situatie ook makkelijk te bereiken zijn. Hij grenst immers aan openbaar terrein nl. de parkeer plaats.

Ik wil dat mijn tuin in het te realiseren nieuwe plan op een goede manier wordt afgebakend.

Het liefst met een muur van 1.8 meter hoog. Alleen een heg is onvoldoende.

Graag wil ik in overleg met de projectleider kijken wat er mogelijk is en wil hem de situatie ter plaatse laten zien.

Bij het realiseren van het senioren complex aan de Eisenhoeve is in het verleden de tuin van mijn burens (Heukelstraat 18)ook dmv een muur gescheiden van het nieuw gebouwde senioren complex.

Ook de burens van Heukelstraat 18 willen een harde afscheiding.

Bewoner, Doomhoeve 29

Hierbij mijn reactie.

Helaas heb ik enkele zwaarwegende bezwaren tegen het huidige plan.

Er is totaal geen rekening gehouden met de situatie van de al 26 jaar bestaande patiowoningen en hun bewoners, direct aan het plan gelegen.

Nergens in deze buurt is nieuwbouw zo kort en indringend op bestaande bebouwing gebouwd.

De appartementen komen pal naast de bestaande patiowoningen, op slechts 1 tot 3 mtr. afstand.

De appartementen zijn een stuk hoger, nemen het zonlicht weg, ook van de planten in de tuin en ontnemen de bewoners hun woongenot.

Op de foto van de maquette zijn de patiowoningen niet correct weergegeven (opzettelijk ?) , dit beïnvloedt de mensen die dit plan moeten beoordelen.

Er zijn 2 patiotuintjes, de patiomuur is slechts 1,8 mtr. hoog bij mijn woning en niet de 3 mtr. die gesuggereerd wordt op de foto.

Ook is de achtergelegen patiowoning op een hoger niveau gebouwd (1 mtr.) .

Er is in het bouwplan ook geen rekening gehouden met hoogteverschil van 1 mtr .

Via de galerij, de loopbrug en de zijramen kan iedereen vanaf een hoogte van slechts 2,5 mtr. en een afstand van ca 3 mtr. in mijn woning kijken, slaapkamer, woonkamer, gang en tuintje.

Dit is voor ons ergerlijk en onaanvaardbaar en een inbreuk op onze privacy.

Wij kijken vanaf korte afstand constant tegen die brug op. Tevens veroorzaakt het lopen op deze stalen loopbrug ook geluidsoverlast.

Wij zullen hiertegen dan ook, indien nodig, zeker bezwaar maken.

Bij calamiteiten kunnen in dit plan de hulpdiensten niet de voorkant van de appartementen bereiken.

Tevens vraag ik mij af waar de bewoners hun vuilniszakken en containers moeten zetten, we willen geen stapels vuilniszakken en ander afval naast onze woningen.

Ook wordt er geen rekening gehouden met de toekomst, de mensen kunnen hun auto niet dichtbij parkeren en hun EMV niet aan hun eigen woning opladen.

Op de parkeerplaats staan alle auto's kort op elkaar, hetgeen ook niet veilig is met EMV's.

Ons voorstel is: bouw 2 of 3 blokken met elk 2 x 3 luxe appartementen in plaats van 4, een eventuele brug komt dan op ca. 12 mtr. van onze woningen, waardoor het minder hinderlijk is, of elk blok met een eigen lift, dat is volgens mij nog goedkoper ook.

Tevens kan de straat met groenstrook (ook tegen het bekladden van de muren) langs de zijmuren van de patiowoningen doorgetrokken worden achter de patiowoningen.

Er kunnen dan tussen de blokken ook een tiental parkeerplaatsen gesitueerd worden, ook met eigen laadpalen.

De hulpdiensten kunnen dan te allen tijden overal bijkomen.

Tevens zou het beter zijn, indien er, zoals voorzien in het oorspronkelijke plan Doomhoeve, dat er slechts 3 geschakelde woningen nrs. 31,33 en 35 met garage en oprit gelijk aan de andere woningen links in de straat komen.

De ingang vanuit de Doomhoeve naar de woningen wordt dan breder en er is dan ook ruimte voor een trottoir.

Om het geheel compleet te maken zou er een uitgang aan de Heukelstraat moeten komen, dan blijft alles eenrichtingsverkeer.

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

Reactie

Wij hebben bezwaar tegen de plannen om 21 woningen te realiseren tussen de Doornhoeve en de Heukelstraat. Deze ruimte is niet geschikt voor zoveel woningen vanwege de slechte bereikbaarheid. De Doornhoeve is een smalle straat die niet geschikt is als toegangsweg voor deze extra woningen. Daarnaast zien wij de volgende punten als grote zorg:

- Te veel mensen/woningen op een kleine oppervlakte
- Te veel verkeer in de Doornhoeve (niet kindvriendelijk)
- afvoer van regenwater
- Deling van woningwaarde
- Type woningen passen niet binnen het straat beeld.

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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie Verwijzend naar de Agenda van de Collegevergadering van 3 oktober 2023 agenda punt 3 Bestemmingsplan Heukelstraat 21-22 Collegevoorstel. In de aanleiding van het plan wordt vermeld”. <i>“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 aanwezig gebouwen.”</i> Mijn bezwaren zijn; <i>“De woningen passen vanuit functioneel oogpunt goed in de omgeving”.</i> En verder <i>“De stedenbouwkundige opzet van het plan is afgeleid van de bestaande situatie rondom het plangebied”</i> Dit zijn alleen maar mooie woorden maar zijn praktisch onjuist. Is de raad wel eens komen kijken welke functionele woningen in de Doomhoeve en Eisenhoeve aanwezig zijn? Die vergelijkbaar zijn met de met de 21 woningen in het plan? <i>Afgeleid van de bestaande situatie??</i> Het plan heeft een ontsluiting aan de Doomhoeve en de Eisenhoeve. Daar staan toch hele andere “stedenbouwkundige” woningen. <i>Afgeleid ? Met welke woningen zou dat dan zijn gedaan??</i> <i>“aansluiting gezocht bij de positionering en maatvoering”</i> Ook feitelijk onjuist. De woningen in de Doomhoeve en Eisenhoeve zijn van een heel anderen maatvoering, zowel hoogte, inhoud en oppervlakte. De 21 nieuw te bouwen woningen passen, zowel het type als de inhoud, totaal niet in de gebied met de Doomhoeve en Eisenhoeve. De tekst Bestemmingsplan Heukelstraat doet geen recht aan het plan, dat feitelijke aan de Doomhoeve en Eisenhoeve gesitueerd is.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie over pad zuidkant appartementen.

Zover ik het begrepen heb is het pad ten zuiden van 16 appartementen bestemd om de parkeerplaatsen achter de 5 grondgebonden woningen te bereiken . Ook via het “binnenterrein” is het pad bereikbaar..

Het parkeerterrein ligt m.i op een niet goed te controleren plek. Weinig cq moeilijk sociale controle. Via de nieuwe toegangsweg aan de Doornhoeve is men via de parkeerplaats, het vermelde pad XXXX weer ongezien in de Eindhoven en de Heukelstraat. Het lijkt me geen veilige plek te worden. Iets om te vermijden,

Als je dan ook in het donker naar je auto moet gaan, dan wel naar je woning lijkt me dat via het pad niet gewenst, niet veilig, ongewenst.

Of, zou het helpen om er een deur in te plaatsen met een digitaal/pas te openen is en die automatisch in slot valt? Vergelijkbaar met deur naar de hotelkamer .

Of is het **pad XXXX** wel echt nodig.

Geen pad geeft immers de mogelijkheid om de appartementen naar het zuiden te plannen. Dit geeft wat meer ruimte aan de noordkant en een iets grotere afstand naar de bestaande twee bungalows. De parkeerplaats via een veilige, verlichte noordkant te bereiken.



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

Bewoner	Adres	Mailadres

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
<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. <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.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Aansluiting toegangsweg plan op de Doomhoeve

De Doomhoeve mag dan wel een eenrichtingsverkeer zijn. Maar voor fietsers en anderen is dat niet zo. De Doomhoeve wordt door deze als een kortere route gebruikt naar, het Geusseltpark en de Groene-loper, naar de Sportvelden om er te trainen, voor een wedstrijd of bezoek. Het zijn dus verschillende tijdstippen. En natuurlijk ook naar het Geusseltbad. In verschillende tijdstippen gaat men weer terug. Nu is dit verkeer tegengesteld aan het autoverkeer.

Aansluiting nieuwe toegangsweg op de Doomhoeve.
Om te beoordelen.

Zijn alle woningen in het plan goed bereikbaar voor (vracht)verkeer. Kan er een verhuishwagen komen die spullen komt brengen. Of de grotere wagens van monteurs-klusbussen die er soms de hele dag staan? De bus met personenvervoer moet er komen. De vuilniswagen hoe komt die er en hoe kan de wegrijden? Gaan die de toegangsweg naast de 5 grondgebonden woningen blokkeren? Niemand komt er dan meer in en uit.

Brandweer in en uitrijden mogelijk??

Ik schat de toegangsweg op 6 meter. Verkeer van beide kanten, tevens voetgangers en fietsers kunnen er rijden. Is dit niet te smal?

Is de aansluiting van de toegangsweg op de Doomhoeve linksaf voor al het (vracht)verkeer wel te nemen? Let op onverwacht verkeer van links in deze bocht.

Moet de garage bij 1 van de 5 grondgebonden woningen hiervoor opgeofferd worden?



Bewoner	Adres	Mailadres

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie

Na de bijeenkomst door BRO en de uitleg over het Bestemmingsplan Heukelstraat 21-22 met de bouw van 26 woningen blijft dat een hele tijd door mijn hoofd spelen.

Hoe is het mogelijk dat er zoveel woningen en ook het gekozen type, wordt toegepast in dit plan. ? Verrast ook dat dit **“Bestemmingsplan Heukelstraat 21-22** wordt genoemd, terwijl het plan een aansluiting op de Eisenhoeve en de Doomhoeve krijgt en geheel binnen dat gebied valt. Alles past helemaal niet met de woningbouw in de genoemde straten.

In het Collegevoorstel staat; *“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 aanwezig gebouwen”*

1. Maak dan ook ernstig bezwaar tegen ;
“passen vanuit functioneel oogpunt goed in de omgeving.”
Die omgeving kan alleen maar de Eisenhoeve en Doomhoeve zijn . Het plan past daar dus *functioneel* helemaal niet bij.
2. Maak dan ook ernstig bezwaar tegen ;
stedenbouwkundige opzet van het plan is afgeleid van de bestaande situatie rondom het plangebied ” .
Afgeleid van de woningen in de Eisenhoeve en Doomhoeve . Er staan heel andere type woningen die niet vergelijkbaar zijn met wat er wordt gesuggereerd. Waar in de omgeving is men dag gaan kijken?? Misschien afgeleid.
3. Maak dan ook ernstig bezwaar tegen :
“Er wordt aansluiting gezocht bij de positionering en maatvoering van de reeds aanwezige gebouwen.”
Is men wel eens gaan kijken welke type woningen in de Eisenhoeve en de gehele Doomhoeve staan?
Maatvoering? Deze woningen zijn in alle maten, hoogte, breedte, diepte, niet te vergelijken.

Ik wil hierbij graag verwijzen naar de toenmalige plannen van bestemmingsplan Gravenhof zuid en van de deelplannen. Met exclusief wonen werd beschreven in ruime woningen enz. en ook ruime patiobungalows was de slogan. Op de huidige locatie waren indertijd patiobungalows gepland.

Nogmaals .Dit type kleine nieuw te bouwen woningen passen niet binnen dit gebied elke vergelijking gaat mank. Dit plan verdient een andere locatie.

Blz 1 van 3

Bewoner	Adres	Mailadres
Ik heb de indruk dat het plan voorheen een andere aansluiting op de openbare weg had. Mogelijk direct of indirect naar de Heukelstraat en daardoor dus geen cohesie had met de intentie van Gravenhof zuid, en met de kwaliteit en de uitstraling van die woningen. Ik weet dat er veel behoefte is naar patiobungalows. Menig makelaar duwt hierover een flyer in de brievenbus. Bungalows die te koop staan krijgen veel belangstelling. Van jonge – ouderen in onze buurt horen we regelmatig dat ze best naar een patio willen verhuizen. Alles gelijkvloers, geen trappen. Dus heb een patiobungalow die op het plan staat, uitgeknipt en meervoudig ingeplakt in dit plan. De schaal is dus gelijk gebleven. Er staan nu 10 patiobungalows ingeplakt. Aan de Doomhoeve kunnen parkeerplaatsen PH , haaks op de weg. Of voor PL, Parkeren in de langs richting en groen. Bij patiobungalows kan op hun eigen oprit geparkeerd worden. Eventueel kan bezoek voor het huis parkeren. Aan de achterzijde van Doomhoeve 27 en Eisenhoeve 2 is het voet- fietspad gebleven. Het groen en de bomen is niet aangegeven. Aansluiting van de weg op de Doomhoeve is iets overzichtelijker. En er is geen ondergrondse verdieping voor fietsen of berging meer nodig. Zie mijn indicatie op volgend blad 3.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	

Reactie

Ik heb deelgenomen aan de omgevingsavond doch er waren te weinig witdrukken van het plan waarop werd aangegeven dat we deze per mail nagezonden kregen en tevens de mogelijkheid hadden om te reageren middels het reactieformulier.

Ik heb de mail d.d. 25 oktober 12.30 uur ontvangen. In uw begeleidend schrijven stelt u de openbare ruimtes van dit plangebied worden ingericht met o.a. ontsluitingswegen, parkeergelegenheid, openbare verblijfsgebied en groenvoorziening.

Mijn bezwaar op het plan betreft m.n. 1. de ontsluitingswegen en 2. Parkeergelegenheid welke in beide onderstaand toelicht..

1. Ontsluitingswegen.

a) Dit is i.t.t. uw schrijven niet meegenomen in het plan.

De toegang tot het plangebied geschied via de "Doomhoeve". Het betreft hier een smalle eenrichtingsverkeer straat met vluchtheuvels om het verkeer in snelheid te beperken. Deze weg wordt naast auto's ook gebruikt voor de schoolgaande vaak fietsende kinderen van en naar het United World College en naar de in Amby gelegen basisschool. Toename van verkeer in deze straat leidt tot ongewenste gevaarlijke situaties.

De toe- en afrit tot de parkeergelegenheid vanuit de Doomhoeve is in de bocht gepositioneerd. Bij het uitrijden van de parkeergelegenheid in de bocht van de Doomhoeve maakt het zicht op naderend auto verkeer van rechts en fietsers van links onoverzichtelijk. Zeker voor de fietsers, welke wel tegen de richting in mogen fietsen, levert dit een vergroot risico op.

b) Bouwverkeer.

In uw mondelinge toelichting is aangegeven dat bouwverkeer ook via de Doomhoeve gaat plaatsvinden en dat wellicht een tijdelijke vergunning wordt aangevraagd om de Doomhoeve tijdens bouwperiode te mogen inrijden vanuit de Heulekstraat/Heukelplein. De Doomhoeve is een smalle straat waar tevens auto's langs de straat staan geparkeerd. Zwaar vrachtverkeer is nagenoeg onmogelijk. Graag zie ik een toelichting op welke wijze u het bouwverkeer gaat regelen.

Bewoner	Adres	Mailadres
2. Parkleergelegenheid. a) Achter de grondgebonden woningen wordt een parkeergelegenheid gerealiseerd voor de bewoners van zowel de grondgebonden als de gelaagde woningbouw. Echter de grondgebonden woningen hebben, op een woning na, geen eigen oprit om de auto van de bewoners te parkeren. Deze bewoners zullen hun auto('s) aan de voorzijde van hun woning op de openbare weg gaan parkeren. De parkeergelegenheid in de Doomhoeve is nu al zeer beperkt. Mede de bewoners aan de Ambyerstraat zuid, waar enkele jaren geleden een parkeerverbod is ingevoerd maakt voor haar bezoek en/of 2^{de} auto gebruik van de parkeergelegenheid in de Doomhoeve. Door de toevoeging van de 21 woningen gelegen aan de Doomhoeve zal het parkeerprobleem fors toenemen mede gelet op bezoekers welke ook moeten parkeren in de Doomhoeve. b) Parkeergelegenheid tijdens de bouw realisatie fase. Naast zwaar bouwverkeer zullen ook de leveranciers en bouwpartijen hun busjes moeten parkeren. Dit vergroot het parkeergebrek. Mijn conclusie dat 21 woningen op dit relatief kleine stuk bouwgrond, midden in een woonomgeving niet realistisch is. Graag in overweging nemen om de geplande 5 grondgebonden woningen niet te realiseren en hier voldoende parkeergelegenheid voor bewoners, bezoekers en omwonende te realiseren. Toe rit via de Heukelstraat en wegrijden via de Doomhoeve (niet in de bocht van de Doomhoeve) zou een betere optie zijn. Tevens zijn er dan minder verkeersbewegingen in de omgeving van de bouwlocatie.		

Bewoner	Adres	Mailadres

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

Bewoner	Adres	Mailadres

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

Bewoner	Adres	Mailadres
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. 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 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 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. -		

Bewoner	Adres	Mailadres
- 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.		

Bewoner	Adres	Mailadres

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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie Tot mijn schrik zag ik dat er een loopbrug komt bij de nieuwe appartementen met uitzicht op mijn achtertuin en slaapkamer. Hierdoor raak ik mijn privacy helemaal kwijt. Ik protesteer met klem hiertegen. Waarom wordt deze brug niet aan de andere kant gebouwd dan heeft er niemand last van.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie Bij deze wil ik graag reageren op de nieuwbouw appartementen opzij van mijn huis. Tot mijn schrik zag ik dat er een loopbrug komt met uitzicht op mijn achtertuin en slaapkamer. Hierdoor raak ik mijn privacy kwijt. Waarom kan die brug niet aan de andere kant gemaakt worden , dan heeft er niemand last van.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Reactie

Wij zijn niet met eens dat er zoveel woningen/huizen zouden geplant worden, omdat de Doomhoeve een kleine en smalle eenrichting straat is en er al veel mensen op een klein plekje wonen.

Hier is onze lijst met de volgende punten voor ons bezwaar:

Wateroverlast en een groene woonomgeving

1. Wateroverlast. De Doomhoeve loopt naar beneden. Bij veel regen is er regelmatig wateroverlast. Tot nu toe kon het grasveld, omdat er weinig gebouwd was, al veel water opnemen. Als dit terrein bebouwd wordt, ontstaat er nog meer wateroverlast.
2. Natuur bescherming. De Doomhoeve is al dicht bebouwd. Wij hebben meer groen nodig, niet minder.
3. Eigenlijk is de locatie geen woningbouwlocatie maar een klein bedrijfslocatie.

Veiligheid

4. Kinderen van de buurt spelen op straat, dat zou te gevaarlijk worden door de auto overlast in de smalle straat.
5. Het is ook gevaarlijk voor de kinderen uit de buurt, die met hun fiets naar school rijden in de ochtend, voor lunch en in de middag, heen en weer van school naar huis.
6. Verder fietsen dagelijks veel kinderen door de Doomhoeve naar de sportpark (Geusselpark) voor hockey, voetbal, zwemmen,...
7. De Doomhoeve is een eenrichting straat en te smal voor het bijkomend verkeer van 16 woningen en 5 huizen
8. De brandweer zou niet goed naar de nieuwe appartementen kunnen komen. Zou ook niet makkelijk kunnen draaien, alles veel te small!

Planschade/Nadeelcompensatie

9. Huizen zouden minder waard worden omdat op de smalle Doomhoeve veel te veel woningen, huizen en auto's bijkomen.
10. De 5 huizen die geplant zijn, geven een ander straatbeeld en dat is niet mooi.
11. Wij zien op het bouwplan dat er maar twee nieuwe huizen mochten bijkomen, nu zijn het vijf huizen en ook nog 16 appartementen erbij.
12. Het woongenot werd verslechterd door de bouw en door de sterke verkeerstoename.
13. Een bouw van 21 woningen op een klein terrein, in de dichtbevolkte Doomhoeve met veel minder groen, maar meer verkeer en onveiligheid is het tegendeel van het beleid van de Gemeente Maastricht
14. Veel te klein terrein voor zoveel nieuwe bewoners. De verhouding klopt niet!
15. Parkeerplaatsen in het plan zijn niet genoeg. Bewoners van de Doomhoeve hebben niet genoeg parkeerplaatsen voor hun auto(s) en bezoekers!! De Doomhoeve staat meestal nu al vol met auto's.

Bewoner	Adres	Mailadres
<u>Overlast tijdens de bouw</u> 16. Lauwaai 's ochtends tot 's avonds voor een lange tijd. Veel bewoners van de Doomhoeve werken en studeren thuis! Hoe zouden de decibels laag gehouden worden? En hoe lang? Wij vinden deze situatie niet acceptabel. 17. Er zouden veel grote trucks op de smalle Doomhoeve rijden, die niet makkelijk de hoek kunnen nemen. 18. Heeft u ook een oplossing voor de leveringsverkeer, handwerker, ambachtsmannen, tuinwerkers, enz. op onze smalle eenrichting straat? 19. Vervuiling van de lucht zou erg toenemen <u>Sociale woningbouw</u> 20. Ook komen er 8 sociale appartementen en 5 sociale koopwoningen bij die niet aan de doelgroep van de huidige wijk aansluiten. 21. Het Geusselpark ligt in de buurt. Aan het Geusselpark worden op dit moment 336 appartementen gebouwd. Er zal al genoeg sociale woonruimte ontstaan. Het is daarom niet nodig om meer sociale woningen in een al volle woonwijk te bouwen. <u>Proces</u> 22. Uitnodiging voor de informatieavond per brief was niet professioneel, niet serieus (geen briefhoofd, geen firma). Er was niet aangegeven wanneer de informatieavond zou beginnen. 23. Toen wij ons op aangegeven email adres wilden aanmelden kregen wij het automatische antwoord, dat mevrouw in verlof is. Wanneer ze terug zou zijn werd niet vermeld. Wij moesten twee keer opbellen om te vragen of wij ons wel voor de informatieavond kunnen inschrijven. 24. Op de informatieavond zelfs: de organisatoren kwamen twintig minuten te laat. Na een korte introductie gaven zij geen collectief uitleg. Dat hadden wij wel verwacht. Er was geen presentatie over de geplante bouw. In het tegendeel. Het was chaotisch omdat de uitleg over de geplante bouw verspreid op meerdere tafels stond. Mensen hadden moeite om al hun vragen te kunnen stellen. 25. Wij hebben geen antwoord kunnen ontvangen over hoe lang de bouw zou kunnen duren. 26. Wij hebben geen vertrouwen in de projectontwikkelaar. Het is een jong onderneming die geen professioneel indruk maakt en lijkt niet veel ervaring te hebben.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■

Reactie

Bouwwerkzaamheden / Heiwerkzaamheden kunnen grote schade veroorzaken aan naburige huizen. Door trillingen en veranderingen in de grond, zoals inklinking tot gevolg hebben.

Doet de aannemer/opdrachtgever voldoende onderzoek naar de situatie ter plekke (kiezen voor een minder belastende heimethode)

Een nulmeting/vooropname is dus van belang.

Wij zullen de aannemer/opdrachtgever op voorhand aansprakelijk stellen en aandringen op een vooropname.

Wij maken ons zorgen over de overlast tijdens het bouwen en vrezende schade aan onze huizen.

Alles komt t.l.v. de Doomhoeve een enorme toename van autoverkeer en parkeer problemen, is deze situatie ter plekke bekeken.

Er zijn nu al te weinig parkeerplekken waar gaan deze 5 huizen parkeren aan de achterzijde?

Als ik goed begrijp is in- en uitrijden allemaal via de Doomhoeve.

Inrijden via Doomhoeve en uitrijden via de Heukelstraat zoals ook de bestaande bewoners van de appartementen doen is een veel betere optie.

De drukte is al toegenomen door (AH, Picnic, Post.nl DHL etc.) bezorgers, dan fietsen er veel sporters / schoolgaande jeugd etc. door onze straat.
Fietzers scooters etc. mogen ook in tegenovergestelde richting door de straat rijden.

21 woningen incl. 21 auto's is wel een enorme toename aan verkeer dat niet in verhouding staat m.b.t. een fijne woonomgeving en de verkeersveiligheid in de Doomhoeve

Waar blijft de natuur in de buurt? In de Doomhoeve is hier geen sprake van.

Wij zijn niet tegen het bouwen van appartementen of woningen, maar vrezen de parkeerdruk en de onveilige situaties door de toename van verkeer in onze straat, hier is mijn inziens onvoldoende rekening mee gehouden in de huidige plannen.

De plannen zouden hier en daar aangepast moeten worden en een nieuwe bijeenkomst zou wenselijk zijn zodat de omwonende betrokken worden op een "correcte" manier.

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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie Bedankt voor de info. Ben geïnteresseerd in de woning naast Doomhoeve 37. De eerste(en enigste) met garage. Als er definitieve besluiten zijn genomen over de start, graag meer details over indeling en voorgenomen energievoorzieningen. Huidige woning kan in eventuele aankoop betrokken worden. Met vriendelijke groet, Ivo Post 0615045869		

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie

Wij hebben kennis genomen van het bouwplan.
Helaas kan ik met het plan zoals het nu is niet instemmen.
Er is totaal geen rekening gehouden met de 2 patiowoningen en hun bewoners.
Ik woon in en van beide naast gelegen patiowoningen.
De appartementen komen veel te dicht op mijn woning en nemen het zonlicht weg.
Ook is er geen rekening gehouden met het hoogteverschil dat er wel is ,n.l. 1 meter tussen mijn woning en de achter mij gelegen woning, deze ligt 1 hoger.
Via de loopbrug ,galerij en de zijramen kan iedereen zo vanaf 2,5 mtr hoogte en op slechts ca 3 mtr afstand in mijn woning kijken .slaapkamer, woonkamer ,gang en patiotuintje.
Onze privacy wordt ernstig geschonden.
Op de foto van de maquette wordt dit niet juist weergegeven, de patiomuur is slechts 1,8 mtr hoog
Dit is voor mij een onacceptabel respectloos plan, de loopbrug kan echt niet, maakt ook veel lawaai.
Zonnepanelen krijgen veel minder zon .
Ook is het onmogelijk voor hulpdiensten om aan de voorkant van de appartementen te komen bij calamiteiten.
Mensen in de appartementen kunnen geen EMV via hun eigen woningen opladen.
De bestaande patiowoningen worden zwaar benadeeld door dit plan, de woningen

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie

Ik heb enkele bezwaren en vragen over het bouwplan.

Als direct betrokkene aanwonende van het bouwplan voel ik mij genoodzaakt dit te melden.

Ik wil er op wijzen dat mijn woning 1 meter lager ligt dan de achterliggende woning.

Als gevolg hiervan is mijn tuinmuur zowel in mijn tuin als erbuiten slechts 1,7 mtr hoog.

De woning en de tuin van de achterliggende buur ligt 1mtr hoger, waardoor de tuinmuur bij haar aan de buitenkant 2,7 mtr hoog is.

Op de foto van de maquette is dit niet te zien en lijkt het alsof de zijmuur van mijn tuin even hoog is als de woning, dit is dus niet zo.

Gisteren werd mij verteld dat de appartementen ca 3 mtr. van mijn zijgevel komen, vandaag werd beweerd dat het 6 mtr. wordt, wat is nu de waarheid.

In de zijgevel van de appartementen zijn ramen gepland van waaruit men, vanaf enkele meters, in mijn tuin woonkamer en slaapkamer kan kijken.

Tevens zou er een loopbrug komen tussen beide blokken op ca. 3 mtr. hoogte en enkele meters van mijn zijgevel.

Gevolg is dat iedereen op die brug en de galerij vanaf enkele meters volledig in mijn woning kan kijken. Het lijkt dan net alsof wij in een dierentuin zitten!

Dit is ons gisteren niet verteld en was ook niet te zien op de foto's en is voor ons onacceptabel, onze privacy word hierdoor zwaar geschonden!

Het valt ons op, dat bij de appartementen tuintjes met vrij uitzicht zijn, terwijl men onze woningen volledig inkapselt.

Tevens krijgt onze woning veel minder zon .

De lift met de loopbrug kan ook in het midden van beide blokken geplaatst worden, waardoor wij hier geen of weinig overlast van zullen hebben.

Om verdere inkijk in onze woningen te beperken zou aan het eind van de galerij een ondoorzichtig scherm geplaatst kunnen worden.

Tevens zouden er geen ramen moeten komen in de zijgevels.

Het moet niet zo zijn dat om 16 mensen een mooie woning te bezorgen er 2 bewoners zwaar benadeeld worden en hun woning onverkoopbaar wordt.

Indien mogelijk zouden wij graag zien dat langs de zijmuren van onze woningen een groenstrook van ca. 70 cm. zou komen, dit om o.a. kladderen op de muren te voorkomen.

Volgende punt is de grondgebonden woningen, volgens voormalig bestemmingsplan Doomhoeve zouden er nog 3 kavels bebouwd kunnen worden namelijk nrs 31,33en 35.

Indien deze 3 woningen, hetzelfde als de andere, er zouden komen in plaats van de geplande 5, dan wordt ook de doorgang vanuit de Doomhoeve breder en kan er ook een voetpad naast de rijweg komen.

Tevens zouden deze woningen hun eigen oprit en garage hebben waardoor er minder parkeerplaatsen tekort komen in het project. Ook de achtertuinen kunnen minder diep worden wat ook weer meer parkeerplaatsen oplevert.

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie

Naar aanleiding van de bijeenkomst bij De Kardinaal, hierbij de volgende opmerkingen:

- Gezien de grote opkomst was de ruimte veel te klein en waren de macquettes slecht te bekijken vanwege veel te weinig licht. Voorstel om dit ook een volgende te organiseren in een grotere ruimte (Gemeenschapshuis Ambyerhoof).
- Hierbij het vriendelijke verzoek om, bij het starten van de bouwplannen, rekening te houden met de Heukelstraat; deze straat is smal, verboden voor vrachtwagens en éénrichtingsverkeer. Verder ook de bewoners van zowel de Heukelstraat als de Doomhoeve, op tijd te informeren hoe bij de bouw van de huizen & appartementen de aanvoerroute zal lopen van het vrachtverkeer, aanleveren materialen etc.
- De 23 parkeerplaatsen die worden gerealiseerd in het nieuwe plan, zijn veel te weinig; waar moeten de bezoekers van deze nieuwe huizen/appartementen gaan parkeren? Op dit moment is dit al een zéér groot probleem en dit wordt alleen maar groter bij de komst van deze bouw. Op dit moment is de parkeervoorziening van zowel de Heukelstraat als de Doomhoeve al slecht.
Voorstel is dan ook om te kijken of er nog mogelijkheden zijn om extra parkeerplaatsen te realiseren (denk hierbij aan ruimte bij het oude voetbalveld, onder aan de Heukelstraat).

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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie Wij wonen op Doomhoeve 46, 6225DG. Wij hebben veel zorgen over uw bouwplannen voor het onderwerp woningbouw. De huidige plannen met sociale woningbouw zullen de waarde van onze woningen doen dalen. Er zullen te veel mensen op een klein oppervlak worden gehuisvest. Door de geplande aanleg wordt de Doomhoevestraat minder veilig voor iedereen, ook voor de kinderen. Er zal een probleem zijn voor het parkeren en een probleem voor de waterafvoer. Wij verzoeken u vriendelijk de huidige plannen te heroverwegen naar iets vriendelijker en acceptabelers uit onze buurt. Helaas kunnen we de formulieren niet invullen omdat we op dit moment niet thuis zijn. Met vriendelijke groeten		

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

Bewoner	Adres	Mailadres
[REDACTED]	[REDACTED]	

Reactie: Als bewoner op de hoek van Doomhoeve/Eisenhoeve/Hulsforthoeve heb ik de bijeenkomst bezocht en heb de plannen bekeken. Hetgeen mij het meeste bezighoudt is het ontbreken van een verkeersplan. Door de bouw van deze 21 woningen gaat ook meer verkeer ontstaan in de Doomhoeve. De veel te smalle Doomhoeve is nu al een obstakel voor alle verkeersdeelnemers. Daarbij zijn ook de parkeerstroken veel te smal. Het doorgaande eenrichtingsverkeer komende vanaf Eisenhoeve/Hulsforthoeve richting Heukelstraat ondervindt daarvan veel hinder. Een gedeelte kan worden opgelost om van een klein stuk weg van de Doomhoeve twee richtingen te maken en wel het stuk weg komende van de Gravenstraat/ingang Doomhoeve tot aan de Eisenhoeve/Hulsforthoeve. De bewoners hebben dat in het verleden al kenbaar gemaakt aan de gemeente. Deze besliste toen anders. Nu er een nieuwe situatie ontstaat, wordt er misschien anders over gedacht. Het ontlast de Doomhoeve richting Heukelstaat ten dele.

Op het bouwplan heb ik weinig op te merken. Alleen vind ik de keuze van de vijf grondgebonden hokjeswoningen met plat dak aan de Doornhoeve discutabel. Waarom niet gekozen voor dezelfde architectuur als de woningen met de spitse daken? Geen vijf maar drie woningen. Of zoals de in de buurt liggende patio-bungalows in de duurdere sector.

Met vriendelijke groeten,

██████████

Bewoner	Adres	Mailadres

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

- Straat is te smal en éénrichting verkeer, voor zoveel mensen
- Zoveel extra verkeer maakt het onveilig voor fietsers en spelende kinderen
- verlies van een groen natuurgebied
- Extra problemen met water drainage
- parkeerproblemen in de straat ↑
- Vermindering in waarde van huizen -
prizen

Ik had niet genoeg inzicht
in wat dit project voor mij zou
betekenen.

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie:

1. Bijeenkomst
 - a. Boven dit blaadje staat inloop avond dit was het inderdaad terwijl in onze uitnodiging stond omgevingsdialoog. Hierdoor zijn zeker bij de oudere bewoners andere verwachting geschept.
 - b. Spijtig dat de gemeente niet aanwezig was. Nu zijn de bewoners afhankelijk hoe de architect of bedrijf BRO terugkoppelt. Ik begrijp dat er voor de gemeente nu nog geen rol weggelegd is maar dit was wel helpend geweest voor de omgeving.
2. De bouw
 - a. Verkeerssituatie

De verkeerssituatie van zowel de Heulelstraat, als de Doomhoeve verdienen aandacht. Het aantal parkeerplaatsen wat nu staan ingetekend zijn ons inziens niet toereikend. Naast bewoners moeten komen tegenwoordig ook de fysiotherapeut, thuiszorg/mantelzorg, kapper, pedicure enz aan huis. Door de aankoop van snipper groen zijn wij voornemens geweest het parkeer probleem zelf op te lossen echter werd dit door de gemeente afgekeurd aangezien onlogische kadastrale grenzen. Het zou de gemeente prijzen hierover toch weer in gesprek te komen. Aangezien door deze bouw maar ook eerdere bouw van een garage is deze onderbouwing mijn ziens niet meer toereikend.
 - b. Afwatering

Zowel de Heukelstraat als de Doomhoeve hebben dit jaar voor een gedeelte onder water gestaan. De huidige klimaatsverandering waarin de buien als maar heftiger worden baart ons zorgen. De ouder parkeerplaats van RKASV is opnieuw ingericht om het water beter te laten wegvloeien echter bleek dit niet toereikend. Door de bouw verdwijnt er veel groen en zal de natuurlijke afwatering verminderen. Uiteraard zijn hier reken modellen voor waar de bouw aan moet voldoen echter betwijfel ik of dit afdoende is gezien de hevigheid en ervaring van afgelopen jaar.
 - c. De grootte van het traject tov het aantal huidige huizen is behoorlijk. In de artikelen die tot op heden verschenen zijn over dit project wordt aangegeven dat het aanzicht nu niet goed is. Echter is dit veel beter voor de bewoners dan de nieuwbouw.

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

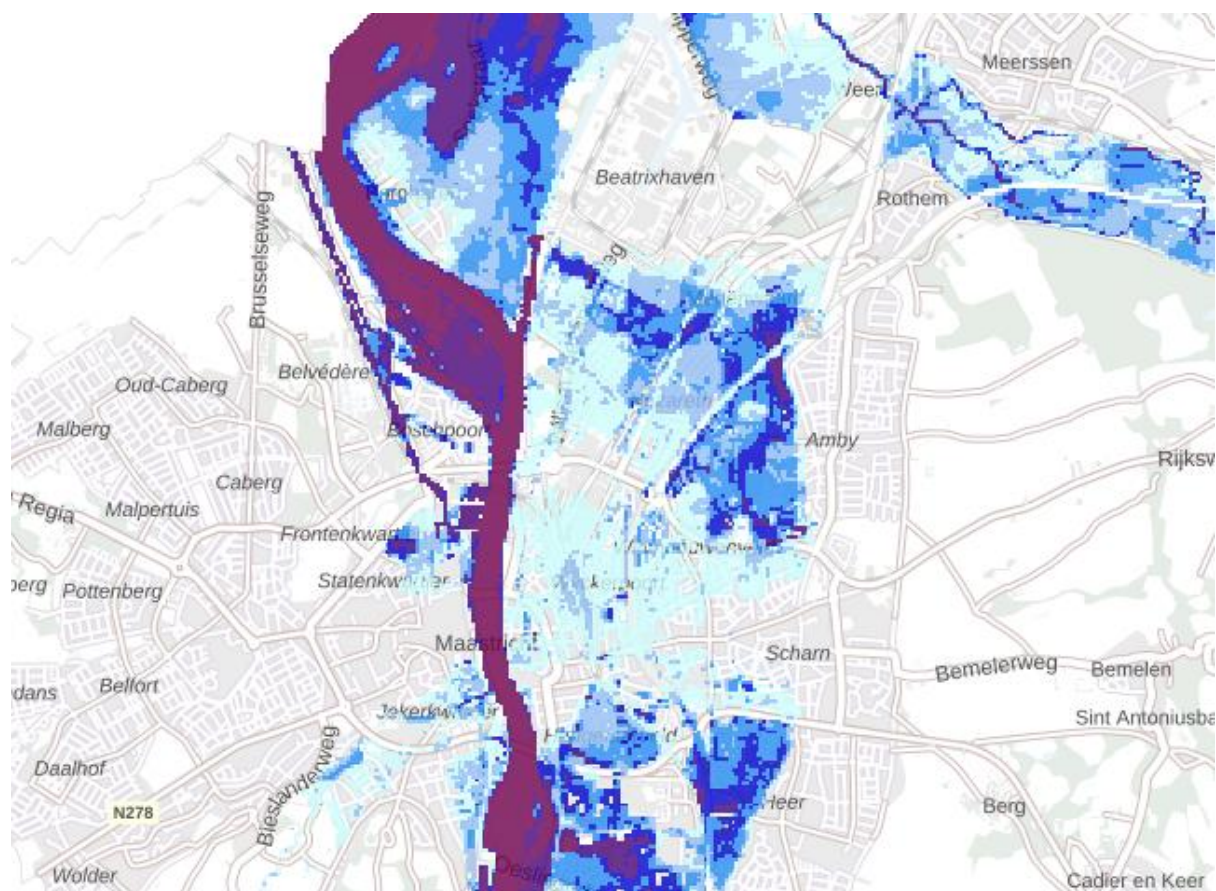
Bewoner	Adres	Mailadres
Michael Lovering	Doomhoeve 37, 6225 DG Maastricht	michael.lovering@gmail.com

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 loop 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 Doomehoeve. 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
Samenvatting 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. 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.		

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

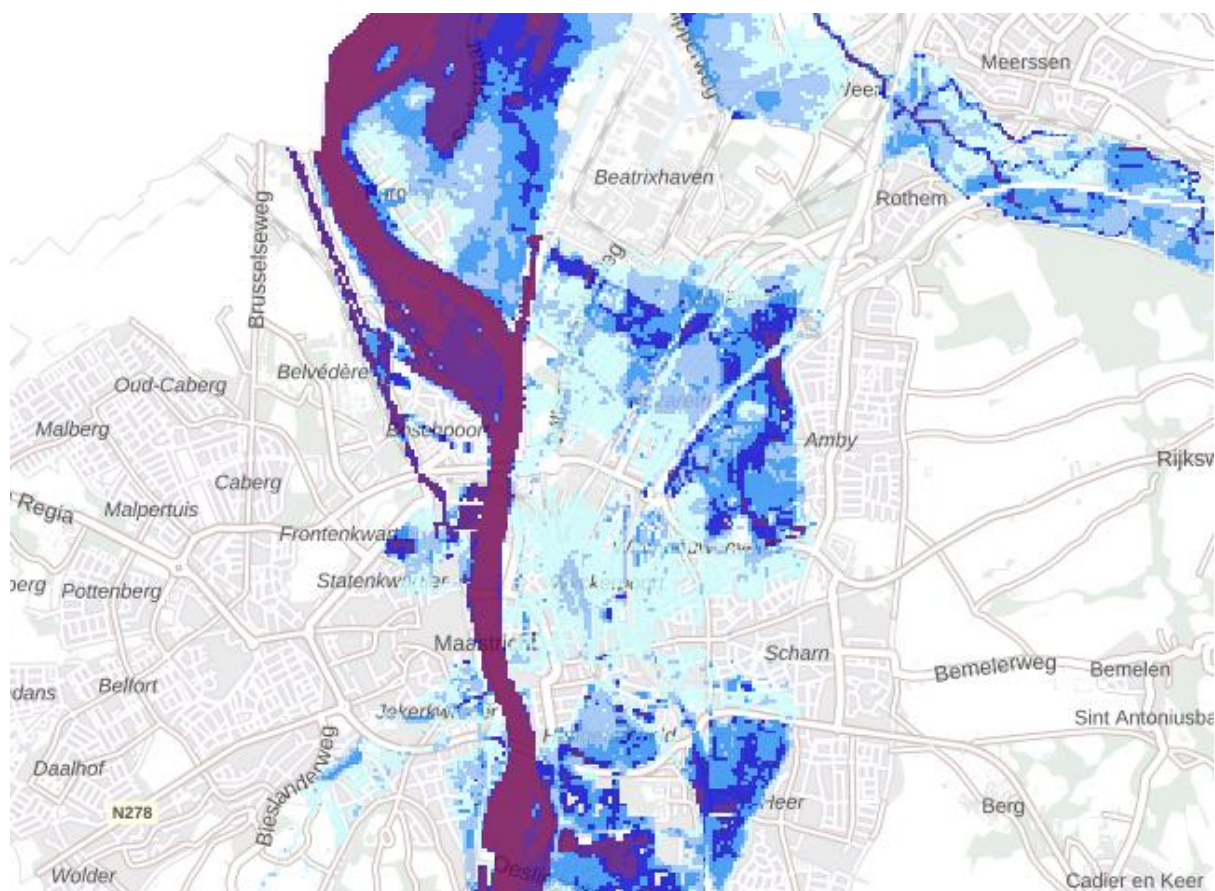
Bewoner	Adres	Mailadres

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

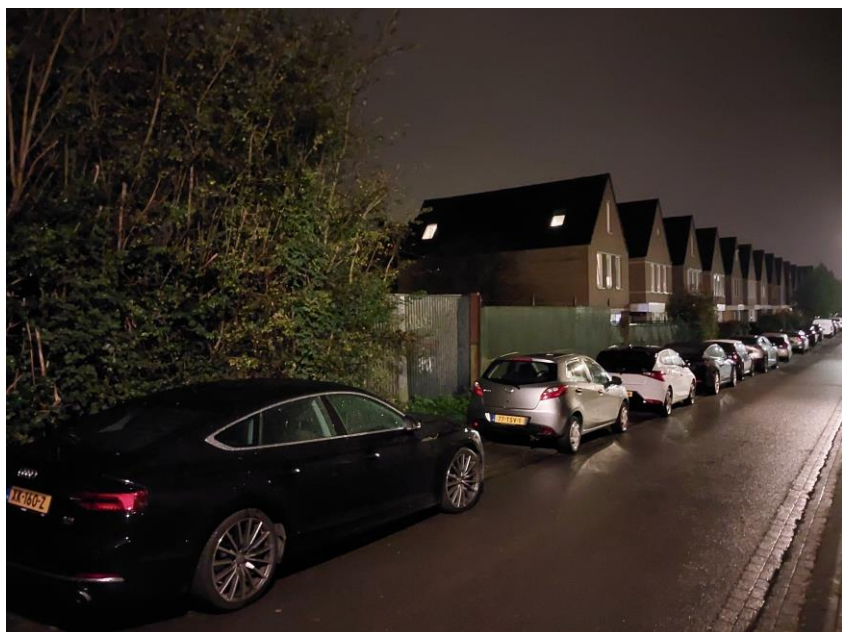
Niet alleen de afvoer van regenwater moet onder de loep worden genomen. De levering van elektriciteit en andere diensten is al overbelast in dit gebied. Na een recente stroomstoring vertelde een elektricien me dat de onderstations in Maastricht het toegenomen gebruik niet aankunnen. 21 meer huizen betekent 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 Doomehoeve. 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 gepensioneerd mensen wier leven voor een onredelijke hoeveelheid tijd zal worden verstoord.

Bewoner	Adres	Mailadres
Samenvatting 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. 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.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie

Langs deze weg nemen wij de gelegenheid te baat om aan te geven dat we het niet eens zijn met de invulling van het gebied zoals gepresenteerd is tijdens deze omgevingsdialoog. En hiermee sluiten we aan bij de reacties van mede-belanghebbenden aangaande de Doomhoeve te Maastricht.

Ons bezwaar richt zich met name op de volgende aspecten:

- . Het huidige bestemmingsplan staat een bouwvolume toe van 2 grondgebonden woningen op het betreffende gedeelte aan de Doomhoeve en derhalve niet de getoonde 5 grondgebonden woningen mét een in- en uitrit voor de in totaal 21 woningen die in dit gebiedsontwerp zijn opgenomen.
- . De Doomhoeve is een inrichtingsstraat en zou de (verkeers-)belasting van 2 grondgebonden woningen op het betreffende gedeelte aan de Doomhoeve nog net aankunnen. De belasting die ontstaat door het getoonde gebiedsontwerp met een in- en uitrit op het smalste gedeelte van de Doomhoeve is volstrekt ontoelaatbaar en creëert een buitengewoon onveilige (verkeers-) situatie / leefomgeving.

Wij adviseren dan ook het huidige bestemmingsplan, dat een bouwvolume van 2 grondgebonden woningen op het betreffende gedeelte van de Doomhoeve toestaat, te handhaven.

Daarnaast sluiten de in het gebiedsontwerp opgenomen 16 appartementen in 2 woonvolumes in onze ogen niet aan op het bestaande appartementengebouw De Sprunk met een in- en uitritafwikkeling aan de Heukelstraat. Wij adviseren dan ook een appartementengebouw te ontwikkelen in het verlengde van en passend bij het woonvolume van het appartementengebouw De Sprunk met een in- en uitritafwikkeling richting de Heukelstraat.

Graag zouden wij onze reactie opgenomen willen zien in het totaal van de reacties aangaande dit planvoornemen. Daarnaast zouden wij graag opgenomen worden in uw adressenbestand ,zodat we op de hoogte zijn van de gang van zaken en als zodanig kunnen participeren in het proces van dit planvoornemen.

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

Bewoner	Adres	Mailadres
René Smeets	Doomhoeve 30 6225 dg Maastricht	rj.smeets@home.nl

Onderstaand onze 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

Bewoner	Adres	Mailadres
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. 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. 11. 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 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. Claims planschade 17. 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 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. - 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.		

Bewoner	Adres	Mailadres
- 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 van 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.		

Bewoner	Adres	Mailadres

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

Bewoner	Adres	Mailadres
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]

Onderstaand onze 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 linkerkant 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

Bewoner	Adres	Mailadres
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. 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. 11. 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 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. Claims planschade 17. 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 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. - 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.		

Bewoner	Adres	Mailadres
- 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 van 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.		

Bewoner	Adres	Mailadres

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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie Wij maken ons zorgen over de volgende punten: - parkeerplekken in de straat is nu al dramatisch omdat de meeste mensen 1,2 sommige 3 auto's hebben. - te veel mensen op zo'n klein stukje grond, veroorzaakt geluidsoverlast en irritatie. - de waarde van onze huizen zal zakken - privacy van onze tuinen. - te veel verkeer in deze eenrichtings straat veiligheid van de kinderen. - stukje natuur dat weg valt. - de rust die nu in de straat is zal verstoord worden. Wij hopen dat u deze zorgen namens ons als bewoners serieus neemt.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres
████████████████████	██████████	████████ ████████████████████

Reactie

dd 30-10-2023

Mijne Heren,

Tijdens de inloopavond heb ik vernomen dat het de bedoeling is een heg van 1,5 m te plaatsen als afscheiding met de aangrenzende tuinen.

Ik woon op Heukelstraat 18 en mijn tuin grenst aan het te bebouwen perceel.

Daar ik al jaren veel overlast heb van de huidige heg ben ik het er absoluut niet mee eens om in de toekomst weer met een, door U geplaatste heg, opgezadeld te worden.

Ik wil U derhalve vragen een fatsoenlijke afscheiding te plaatsen door middel van een gemetselde stenen muur.

Verder verlies ik weer privacy in mijn tuin daar de appartementen 2 hoog gebouwd worden en de ramen op mijn tuin uitkomen. Ik noem weer privacy daar rechts van me al een appartementen gebouw 3 hoog is gebouwd. Mijn woning gaat behoorlijk in waarde achteruit!

In afwachting van uw antwoord verblijf ik,

hoogachtend,

████████████████████

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie

- Gewoon beton - geen groen
- **Veel te klein terrein voor zoveel nieuwe bewonders, de verhouding klopt niet.**
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
- **Het aantal toegestane gebouwen op het actuele bedrijfsterrein is zeer beperkt, waardoor er ruimte overblijft voor dringend noodzakelijke onverharde terreinen.** Dit zal door bekering en intensieve ontwikkeling teniet worden gedaan.
- **Risico op overstromingen als gevolg van de verdere afsluiting van het gebied door het grote aantal bebouwing.** Pas in september 2023 kwamen delen van de Doomhoeve, Heukelstraat en Ambyerstraat na enkele uren hevige regen onder water te staan. Hoe moet de extra afdichting van het gebied worden gecompenseerd om in de toekomst mensen en huizen in de directe omgeving te beschermen? (overstroming Sept. 2023)
- **Netwerkoverbelasting:** probleem van netwerkoverbelasting in in verbinding met 21 nieuwe huishoudens. **Waterdruk** Ook rijst de vraag hoe de waterdruk op peil kan worden gehouden. Water- en rioolleidingen zullen overbelast raken Wordt de straat opengebroken om geheel nieuwe kabels en leidingen aan te leggen?
- **Antal niet-afgedichte gebieden in dit deel van Amby** is door ontwikkelingen (*school, sportfaciliteiten etc.*) al sterk verminderd. Verdere ontwikkeling is **niet zinvol gezien de weersveranderingen in samenhang met klimaatverandering.** Om de **veiligheid en gezondheid** van de bewoners te beschermen, bij **extreme hitte en hevige regen**, zijn groene ruimtes dringend nodig. Het voorgestelde project veroorzaakt dus schade op de middellange en lange termijn.

Belasting voor omwonenden en verkeerssituatie

- **Veel bewoners** in de directe omgeving van de bouwplaats **werken regelmatig vanuit huis of zijn al met pensioen en dus de hele dag thuis** .De stress veroorzaakt door een grote bouwplaats zou de levenskwaliteit van die burendagelijks beperken. Hoe moeten de **gezondheidsgevolgen voor omwonenden** van de bouwplaats worden ?
- De Doomhoeve is een **eenrichtingsstraat waar kinderen gebruik van maken op weg naar school en naar de sportvoorzieningen (Geusseltpark)** . Een **groter verkeersvolume** en de geplande wijziging van de weginrichting brengt een **groter risico op ongevallen** met zich mee.
- De planning ziet er erg strak uit. **Geen draaimogelijkheid op de parkeerplaats**, b.v. B. ook voor hulpverleningsvoertuigen en bezorgverkeer
- **ernorme verkeersintensiteit tijdens de bouwfase** (3-4 jaren)
- **te dicht en te strak gebouwd voor meer verkeer en grote voertuigen**

Bewoner	Adres	Mailadres
• Na de mogelijke uitvoering van het te grote bouwproject te weinig parkeerplaatsen voor grote bouwvoertuigen, bezorgverkeer, vakmensen en bewoners in Doornhoeve. Waardedaling van bestaande woningen • Huizen zouden minder waard worden omdat de levensomstandigheden slechter worden. Planschade • 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 verkeersstoename. 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. • Amby kenmerkt zich vooral door een rustige en natuurlijke leefomgeving, die door het bouwproject in dit deel van de wijk sterk zal worden verminderd. Het behoud van de groene ruimte is ook vanuit ecologisch perspectief wenselijk en noodzakelijk. Vragen • Wat is het argument tegen het blijven gebruiken van de pand als bedrijfsgrond (categorie 1 of 2) met huidige aantal en type gebouwen? • Waarom is er de afgelopen twintig jaar niet gebouwd? • Waren er eerder zorgen over het afdichten van het gebied? Process: Het uitvoeren van de dialoog • Chaotisch! • Uitnodiging tot dialoog zeer onprofessioneel: • <i>geen briefhoofd</i> • <i>veel tekst - weinig informatie over het project</i> • <i>de betekenis voor de Doornhoeve werd niet genoemd</i> • De evenementenruimte in de kroeg was donker, te klein en slecht geventileerd. • Vragen waren niet toegestaan in de plenaire vergadering. • Twee vragen over de duur van de bouwwerkzaamheden werden grof en respectloos beantwoord, maar niet inhoudelijk beantwoord • In een kleine, slecht geventileerde ruimte stonden 6 kleine informatieborden opgesteld die niet eens aan iedereen werden uitgelegd. • De algemene indruk was dat de interesse en zorgen van de bewoners er niet toe deden. • Een inhoudelijke dialoog met de hele groep was onwenselijk. • Alleen op verzoek werd de mogelijkheid geboden om het formulier na het evenement per e-mail in te dienen. Het evenement werd gemodereerd en uitgevoerd op een manier die absoluut niet betrouwbaar was.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie

- **Gewoon beton - geen groen**
- **Veel te klein terrein voor zoveel nieuwe bewonders, de verhouding klopt niet.**
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
- **Het aantal toegestane gebouwen op het actuele bedrijfsterrein is zeer beperkt, waardoor er ruimte overblijft voor dringend noodzakelijke onverharde terreinen.** Dit zal door bekering en intensieve ontwikkeling teniet worden gedaan.
- **Risico op overstromingen als gevolg van de verdere afsluiting van het gebied door het grote aantal bebouwing.** Pas in september 2023 kwamen delen van de Doomhoeve, Heukelstraat en Ambyerstraat na enkele uren hevige regen onder water te staan. Hoe moet de extra afdichting van het gebied worden gecompenseerd om in de toekomst mensen en huizen in de directe omgeving te beschermen? (overstroming Sept. 2023)
- **Netwerkoverbelasting:** probleem van netwerkoverbelasting in in verbinding met 21 nieuwe huishoudens. **Waterdruk** Ook rijst de vraag hoe de waterdruk op peil kan worden gehouden. Water- en rioolleidingen zullen overbelast raken Wordt de straat opengebroken om geheel nieuwe kabels en leidingen aan te leggen?
- **Antal niet-afgedichte gebieden in dit deel van Amby** is door ontwikkelingen (*school, sportfaciliteiten etc.*) al sterk verminderd. Verdere ontwikkeling is **niet zinvol gezien de weersveranderingen in samenhang met klimaatverandering**. Om de **veiligheid en gezondheid** van de bewoners te beschermen, bij **extreme hitte en hevige regen**, zijn groene ruimtes dringend nodig. Het voorgestelde project veroorzaakt dus schade op de middellange en lange termijn.

Belasting voor omwonenden en verkeerssituatie

- **Veel bewoners** in de directe omgeving van de bouwplaats **werken regelmatig vanuit huis of zijn al met pensioen en dus de hele dag thuis**. De stress veroorzaakt door een grote bouwplaats zou de levenskwaliteit van die burendagelijks beperken. Hoe moeten de **gezondheidsgevolgen voor omwonenden** van de bouwplaats worden?
- De Doomhoeve is een **eenrichtingsstraat waar kinderen gebruik van maken op weg naar school en naar de sportvoorzieningen (Geusseltpark)**. Een **groter verkeersvolume** en de geplande wijziging van de weginrichting brengt een **groter risico op ongevallen** met zich mee.
- De planning ziet er erg strak uit. **Geen draaimogelijkheid op de parkeerplaats**, b.v. B. ook voor hulpverleningsvoertuigen en bezorgverkeer
- **ernorme verkeersintensiteit tijdens de bouwfase** (3-4 jaren)
- **te dicht en te strak gebouwd voor meer verkeer en grote voertuigen**

Bewoner	Adres	Mailadres
• Na de mogelijke uitvoering van het te grote bouwproject te weinig parkeerplaatsen voor grote bouwvoertuigen, bezorgverkeer, vakmensen en bewoners in Doornhove. Waardedaling van bestaande woningen • Huizen zouden minder waard worden omdat de levensomstandigheden slechter worden. Planschade • 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 verkeersstoename. 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. • Amby kenmerkt zich vooral door een rustige en natuurlijke leefomgeving, die door het bouwproject in dit deel van de wijk sterk zal worden verminderd. Het behoud van de groene ruimte is ook vanuit ecologisch perspectief wenselijk en noodzakelijk. Vragen • Wat is het argument tegen het blijven gebruiken van de pand als bedrijfsgrond (categorie 1 of 2) met huidige aantal en type gebouwen? • Waarom is er de afgelopen twintig jaar niet gebouwd? • Waren er eerder zorgen over het afdichten van het gebied? Process: Het uitvoeren van de dialoog • Chaotisch! • Uitnodiging tot dialoog zeer onprofessioneel: • <i>geen briefhoofd</i> • <i>veel tekst - weinig informatie over het project</i> • <i>de betekenis voor de Doornhove werd niet genoemd</i> • De evenementenruimte in de kroeg was donker, te klein en slecht geventileerd. • Vragen waren niet toegestaan in de plenaire vergadering. • Twee vragen over de duur van de bouwwerkzaamheden werden grof en respectloos beantwoord, maar niet inhoudelijk beantwoord • In een kleine, slecht geventileerde ruimte stonden 6 kleine informatieborden opgesteld die niet eens aan iedereen werden uitgelegd. • De algemene indruk was dat de interesse en zorgen van de bewoners er niet toe deden. • Een inhoudelijke dialoog met de hele groep was onwenselijk. • Alleen op verzoek werd de mogelijkheid geboden om het formulier na het evenement per e-mail in te dienen. Het evenement werd gemodereerd en uitgevoerd op een manier die absoluut niet betrouwbaar was.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Reactie Inrit / uitrit op Doornhoeve is <u>niet acceptabel</u>: - Gevaarlijke verkeerssituatie, zeker gelet op veel gezinnen met kinderen in de straat. Doornhoeve is hier <u>niet</u> op berekend. - Parkeerproblematiek: te weinig parkeerplaatsen, dus bezoekers zullen hun auto op de trottoirs van de Doornhoeve parkeren (nu al vaak het geval) - Aanzienlijke daling woningswaarde is niet acceptabel! In het algemeen: met een briefje uitnodigen voor een info-avond staat niet in verhouding tot de negatieve impact op de bewoners van de Doornhoeve...		

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie

Op deze wijze maken we onze zorgen en bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw kenbaar mbt 5 punten: veiligheid, tekort aan parkeerplaatsen, overlast door de bouwwerkzaamheden, doelgroep bewoners,

Veiligheid

Met de komst van ons voorgenomen project neemt de verkeersdruk aanzienlijk toe. Dit zal een grote impact hebben op ons en de 21 andere gezinnen, evenals de bezoekers in onze buurt. Gezien het feit dat we in een kindvriendelijke buurt wonen waar veel kinderen op straat spelen, achten we het niet veilig om de beoogde in- en uitrit in de bocht voor Doornhoeve 37 te gebruiken. Deze zeer nauwe straat is niet voor nisk eenrichtingsverkeer voor auto. De bocht is nu al zeer onoverzichtelijk voor fietsers die de andere richting fietsen, en we verwachten dat dit verslechtert met de beoogde in/uitrit aan de Doornhoeve.. Daarom verzoeken we om een verkeerskundig onderzoek te laten uitvoeren en de bevindingen toe te voegen aan het bestemmingsplan. In/uitrit via de verbinding van de Eishoeve naar Heukelstraat heeft ons inziens verreweg op veel minder huishoudens impact.

Tekort aan parkeerplaatsen

Met de eventuele komst van het project zullen parkeerplaatsen voor ons en onze bezoekers drastisch afnemen in een reeds drukke straat. We zouden graag willen weten hoe de initiatiefnemer van plan is om deze parkeertekorten te compenseren, zodat het voldoet aan het bestemmingsplan. De beoogde parkeerplek op het nieuwbouwtterrein schiet ons inziens ruimschoots tekort met 23 parkeerplekken voor 21 woningen. De locatie van deze beoogde parkeerplek kan wat ons betreft behouden blijven, gezien het verplaatsen van de hoogbouw een groter verlies van privacy zou betekenen.

Bodem/wateroverlast

De Doornhoeve is aan inrijzijde hoger gelegen dan aan de zijde van de hockeyvelden. Bij frequente regenval hebben we te kampen met aanzienlijke wateroverlast, waarbij de straat onder water komt te staan en het regenwater niet weg kan. Het onbebouwde veld, dat momenteel geen bestemming heeft, fungeert als een buffer doordat de grond het water opneemt. Met andere woorden, het is essentieel om te onderzoeken wat het effect zou zijn van verlies van de retentie van hemelwater aldaar. Als er gebouwd wordt op dit stuk land, vrezen we dat de wateroverlast in onze huidige bebouwde omgeving onbeheersbaar wordt. Het is belangrijk om het regenwater ter plaatse op te vangen en te laten infiltreren. We denken dus dat een bodemonderzoek passend is.

Overlast tijdens de bouw

Onze tuin is slechts 1 perceel verwijderd van de beoogde nieuwbouw en wij zullen uiteraard aanzienlijke overlast ondervinden tijdens de bouw, net als andere aangrenzende percelen. We zijn benieuwd naar hoe de initiatiefnemer van plan is om luchtvervuiling, schade aan eigendommen en woningen in onze buurt aan te pakken. Bovendien werkt het merendeel van ons thuis, dus we zijn benieuwd hoe de geluidsoverlast tussen 7:00 en 19:00 uur beperkt zal worden tot een maximum van 80 decibel en een maximale blootstellingsduur van 5 dagen, zoals voorgeschreven in het bouwbesluit. Bij onze recente aankoop in 2021 van een aangrenzend perceel ter vergroting van onze tuin hebben we gedaan rekening houdend met de huidige bestemmingsplan van de omringende percelen. De bouwwerkzaamheden en nieuwe woningen zijn naar verwachting dus van grote nadelige invloed op ons woongenot en dat van onze buren.

Bewoner	Adres	Mailadres
Daarbij, bij eerdere nieuwbouw aan de Heukelstraat schade is opgetreden na woningen aan de Eisenhoeve door de zachte grond. Inderdaad blijkt uit de bouwplannen van Doomhoeve 37-45 dat er extra versteviging van de grond nodig is. Dit is ook toegepast voor onze recente uitbouw. Wij vrezen dus schade aan de woningen onze straat door trillingen/bodemwerkzaamheden/grof materieel en vrachtwagens. Doelgroep De beoogde doelgroep voor dit project omvat voornamelijk sociale koopwoningen en sociale appartementen. De gehele wijk rondom de Doomhoeve is gericht op het luxere segment, wat niet overeenkomt met wat wij voor ogen hebben. Tijdens de aankoop van onze woning en extra tuinperceel is ons ook medegedeeld dat er nooit gebouwd zou worden buiten de grenzen van de twee bestaande gebouwen, zoals vastgelegd in het huidige bestemmingsplan. Planschade/Nadeelcompensatie Als het bestemmingsplan wordt gewijzigd, zullen we een planschadeclaim indienen. Dit betekent dat we schade hebben geleden die we niet eerder konden voorzien als gevolg van de wijziging in het bestemmingsplan in combinatie met het voorgenomen project. Onze huidige woning en tuinperceel biedt nu een vrij uitzicht en geen inkijk. Er is dus sprake van een planologische verslechtering. Bovendien zal ons woongenot sterk verminderd worden door overlast tijdens de bouw en toegenomen verkeer. Tot slot verschilt de doelgroep van sociale woningen sterk van de huidige luxere bebouwing in onze buurt. We zullen deze zorgen al in een vroeg stadium met de gemeente delen.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie

Er zijn twee zaken waar ik me zorgen om maak en waarvan ik hoop dat jullie ze meenemen in de verdere ontwikkeling van het plan.

Allereerst de verkeersdrukke tijdens de bouwfase. De Doomhoeve is een smalle eenrichtingsstraat waar veel fietsverkeer in beide richtingen fietst. Er zal op een of andere manier rekening gehouden moeten worden met kinderen die van en naar school fietsen en ook met kinderen die van en naar de voetbal- en hockeyvelden fietsen. Oftewel, ook tijdens werktijden is het druk.

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. De stijging is significant, dus ik ga ervan uit dat er op een of andere reden iets mee gedaan bij de (her)inrichting van de straat. Ik stel ook voor dat het gebied (ook) wordt ontsloten via de Heukelstraat. Ik maak me in elk geval zorgen over de drukke en daarmee de veiligheid van de bewoners, de kinderen in het bijzonder.

Daarnaast maak ik me zorgen over de waterafvoer. In september 2023 liep de Doomhoeve vanaf nummer 32 onder tijdens een regenbui, terwijl niet lang daarvoor de rioolafvoerputten schoon zijn gemaakt, 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. 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 lager gelegen woningen aan de Doomhoeve meer risico lopen op overstroming.

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. Komen de 21 nieuwe wooneenheden op een apart riool? Waar loopt die andere rioolbuis langs? Is er een maximum percentage van het hele plangebied dat bestraat mag worden? Is dat voldoende om wateroverlast te voorkomen? Kortom, wat wordt er aan waterbeheer gedaan in het plangebied.

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

Bewoner	Adres	Mailadres
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	

Met betrekking tot de nieuwe woningen maak ik me zorgen over:

- De verkeersveiligheid in de Doornhove door toegenomen verkeersdruk, met name voor kleine kinderen
- Verstening van de omgeving, en daarbij het risico op
 - a) de vorming van hitte-eilanden vanwege klimaatverandering en
 - b) verslechtering van afwatering.
- De beschikbaarheid van parkeerplaatsen

Suggestie m.b.t. de verkeerssituatie is om toegang tot het terrein via de Heukelstraat of het zuidelijke deel van de Eindhoven te realiseren.

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

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

Reactie

Veiligheid

Door komst van het te plannen project neemt de verkeersdruk aanzienlijk toe. De Doomhoeve is een zeer smalle eenrichtingsstraat die de extra verkeersdruk die gemoeid is met de uitbreiding van het plan niet aankan. 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.

Overlast tijdens de bouw

Er gaat uiteraard een enorme overlast zijn tijdens de bouw 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
<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. . Er is 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.		

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

Reactie

parkeerhavens vervallen er is nu al te weinig ruimte dit is niet mogelijk waar moet iedereen zijn auto parkeren

- Riolering is een groot probleem deze is hier niet op ingericht
- toename verkeer zal enorm zijn terwijl er al veel verkeer komt en de veiligheid zal in het gedrang komen
- de overlast voor het thuiswerken als de bouw begint
- afvalwater rioleringsstelsel kan dit niet aan.

wij wonen tegenover de 5 woningen in dit plan en hebben

buren / overburen
allenaal 2 auto's

enorme overlast bij de
bouw in de straat

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

Bewoner	Adres	Mailadres

Reactie

Als naastliggende bewoners willen wij graag uitgebreide bouwtekeningen ontvangen.

Graag willen wij de juiste breedte van het fietspad en de breedte tot het appartementengebouw en de hoogte weten. Tevens op welke hoogte het maaiveld ligt. Ligt deze gelijk aan onze woning? ~~achterliggende woning ligt 1mtr hoger~~

~~Bestaat de mogelijkheid~~

Gaarne de breedte naast mijn woning vergroten naar min 5mtr dit is verband met bezonning. anders word dit een donker Gat (steegje).

de Galerij van de gepland appartementen zit aan de verkeerde kant waardoor de privacy geschonden word van mijn woning die moet aan de andere kant. mijn tuin muur is slecht 1,7mtr hoog. Als van de achterburen 2,7mtr omdat deze woning 1mtr hoger ligt.

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

Reactie

- * Hoe ver liggen de woningen van complex "de Sprunk" (Eisenhoeve) af?
- * Afscheiding van "de Sprunk" met complex met een muur afscheiden.
- * Hoe wordt het bouwverkeer en parkeren bouwvakkers geregeld?
- * Afmetingen van de woningen en appartementen?

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

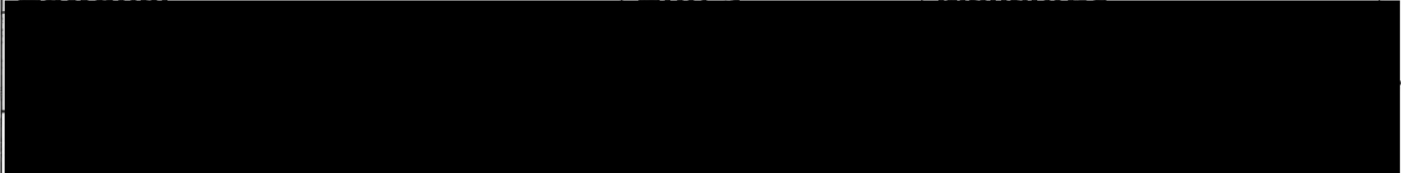
Bewoner	Adres	Mailadres

- Ik vraag om behoud van de bestaande parkeerplaatsen (minimaal 6) t.b.v. bewoners Doornhoeve huidige
- Voldoende parkeergelegenheden toevoegen voor de nieuwe woningen minimaal 1 parkeerplaats per woning.
- Alsdan voor voldoende capaciteit riolering.
- Vraag: is de toevoeging van verkeersbewegingen (21 huizen) toegestaan in de Doornhoeve (smalle straat, 1-richting) ontsluiting via Heukelstraat licht beter.

vergelijk: bestand aantal woningen aan de even zijde van de Doornhoeve is 13

+ toevoegen van 21 'in' deze straat, die hier gebruik van maken is zeer fors!!

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

Bewoner	Adres	Mailadres
		

Betreft: 2 aparte parkeerplaatsen

Vraag: Hebben deze 2 p.p.laatsen
een aparte functie? Gr. Invaliden
Zo ja, dan moeten die 2 personen
ontsluiting krijgen via het steuntje
EISENHORVE

Ik vrees dan dat die mogelijkheid
ook door auto's van de Heukelstraat
gebruikt worden, hetgeen leidt
tot overlast voor de Eisenhoeve-bewoners



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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie graag Afbakening Verheer te veel op Doornhoede. graag via Heukelstraat gedekteljk.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie De straat "Doomhoeve" is absoluut te <u>smal</u> om nog meer verkeer toe te laten. er zijn 2 bochten die gevaarlijk en onoverzichtelijk zijn. De straat loopt langs een speelveld, en ^{het verkeer} maakt het nog meer onveilig. Er is weinig plek voor parkeerplaatsen. Het staat nu al vaak vol.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie In de Doornhoeve wordt te hard gereden Vanaf de drempel van de Hamert hoeve wordt geen 30km gereden. Vanwege de verwachte, verhoogde, verkeerstromen is het gewenst om een nog een verkeers drempel aankebrengeen. Voorkeur te grote van het "kruispunt" Doornhoeve, Hulsfordhoeve en Lissenhoeve. Ook vanwege de opwaardering van het speeltuintje en bijgaande parkeerplaats. Maak er een grote 2 verkeers drempel van. Trouwens waarom heet het plan Heukelstraat en niet Doornhoeve? Succes.		

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

Bewoner	Adres	Mailadres
Reactie		
Ik vind het onacceptabel om al dat extra verkeer langs het spelveldje en door de doornhoeve te laten rijden. Dit is een kindervrijke buurt waarom niet ontsluiten via de heukelstraat.		

Bijlage 3 - Informatiepanelen



INLEIDING

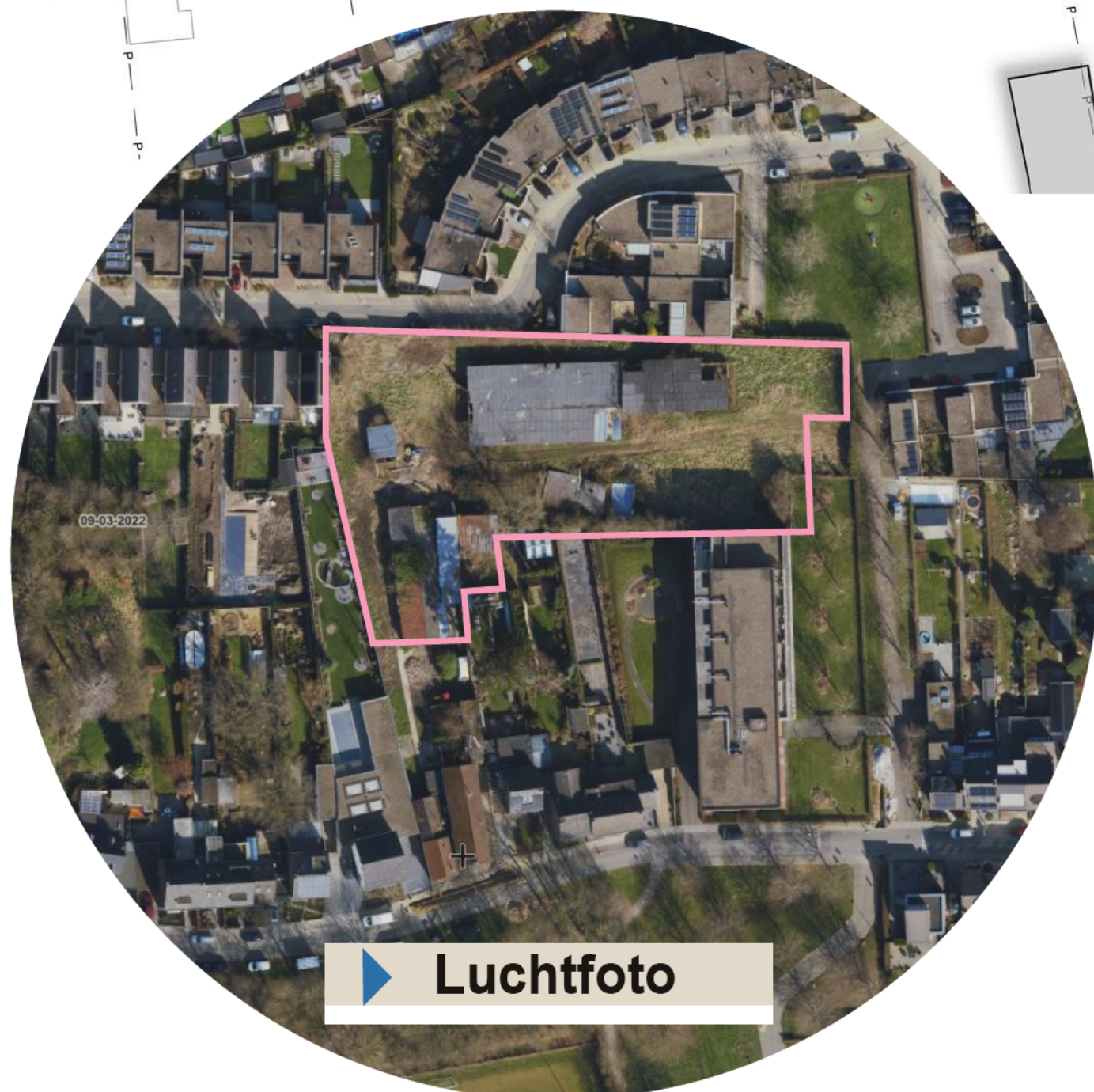


Ontwikkeling Heukelstraat 21 als initiatief:

- 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.



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

WIE DOET WAT ?



AGS architects
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

3D VISUALISATIES



12.10.2023

AGS ARCHITECTS

Aanzicht vanaf de Doomhoeve op de
grondgebonden woningen



12.10.2023

AGS ARCHITECTS

Vogelvlucht in zuid-westelijke richting

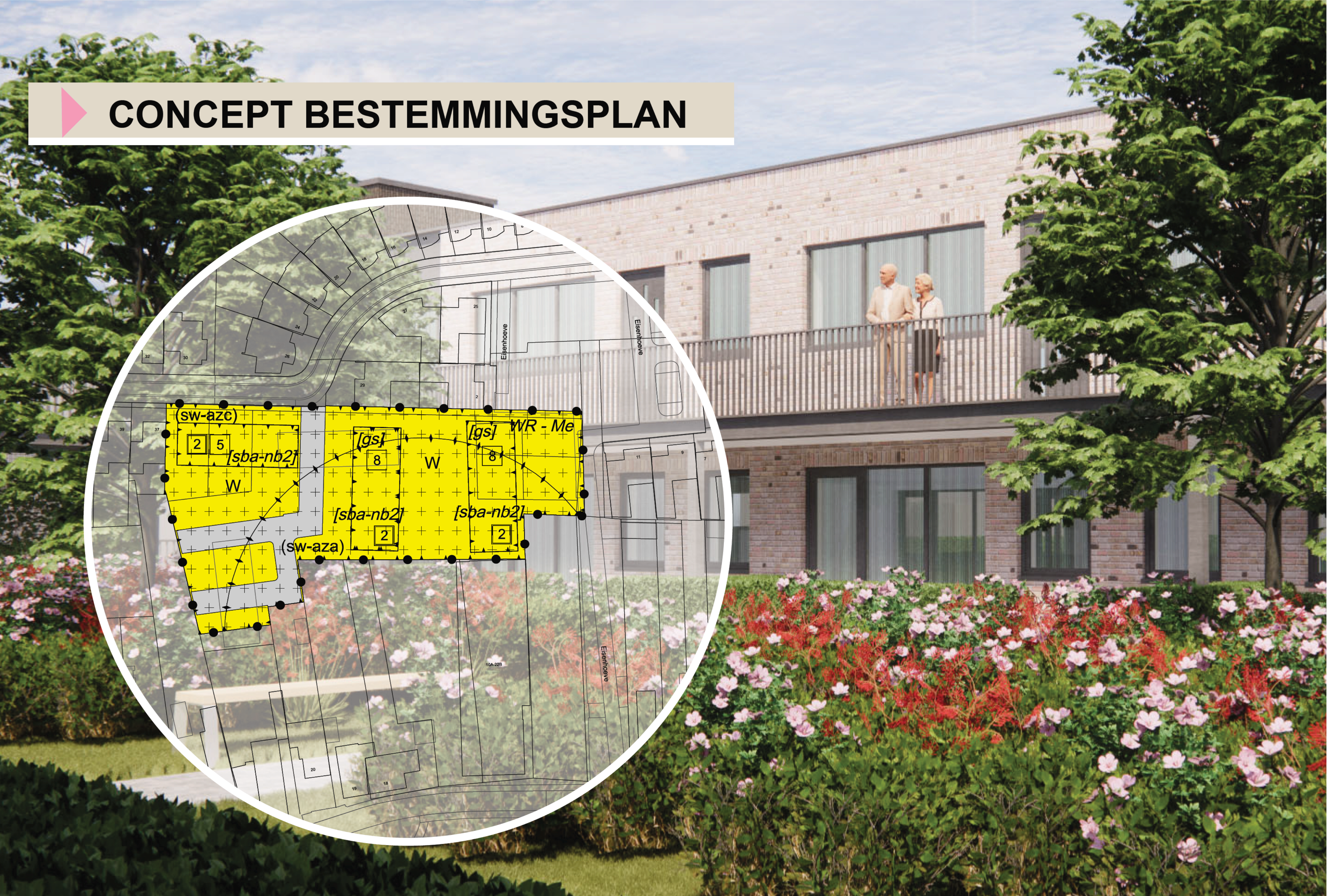


12.10.2023

AGS ARCHITECTS

Aanzicht op de appartementen vanuit de Eisenhoeve

CONCEPT BESTEMMINGSPLAN



Plangebied



Plangebiedgrens

Bestemmingen



Verkeer



Wonen

Dubbelbestemmingen

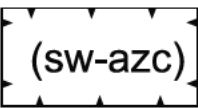


Waarde - Maastrichts erfgoed

Functieaanduidingen

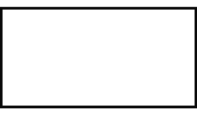


specifieke vorm van waarde – archeologische zone a



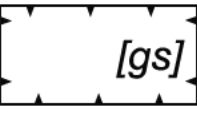
specifieke vorm van waarde – archeologische zone c

Bouwvlak

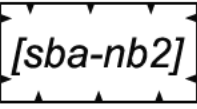


bouwvlak

Bouwaanduidingen



gestapeld



specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 2

Maatvoeringaanduidingen

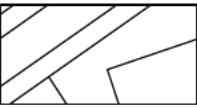


maximum aantal wooneenheden



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

Besluitvorming met uitvoeringskrediet - (begin/midden 2024)

De doorlooptijd wijziging bestemmingsplan:

week 0 – 1:	opdrachtverstrekking, verzamelen informatie, verstrekken opdracht haalbaarheidsonderzoeken;
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)