

Onderwerp
Toelichting Participatietraject Dr. Bakstraat 82
Datum
10-02-2023



Historie

Begin januari 2020 is Wonen Limburg namens de ontwikkelaar Eenhoorn Ontwikkeling & Realisatie B.V. (EOR) benaderd als mogelijke afnemer van een alsdan nog te realiseren woon-zorgcomplex gelegen aan de Dokter Bakstraat 80/82

Gedurende het ontwikkeltraject waar Wonen Limburg als mogelijke afnemer aan tafel zat is vast komen te staan dat de insteek op sociale huur bij de gemeente zou zorgen voor een meer kansrijk project met een breder maatschappelijk draagvlak.

Na een afstemmingsperiode van ruim 2 jaar met diverse ambtelijke en bestuurlijke overlegmomenten inclusief overleg met de omgevingstafel heeft EOR Op 16 september 2021 een principeverzoek bij de gemeente Maastricht ingediend. Op 18 november 2021 is hier door de gemeente een positief eindadvies op verstrekt.

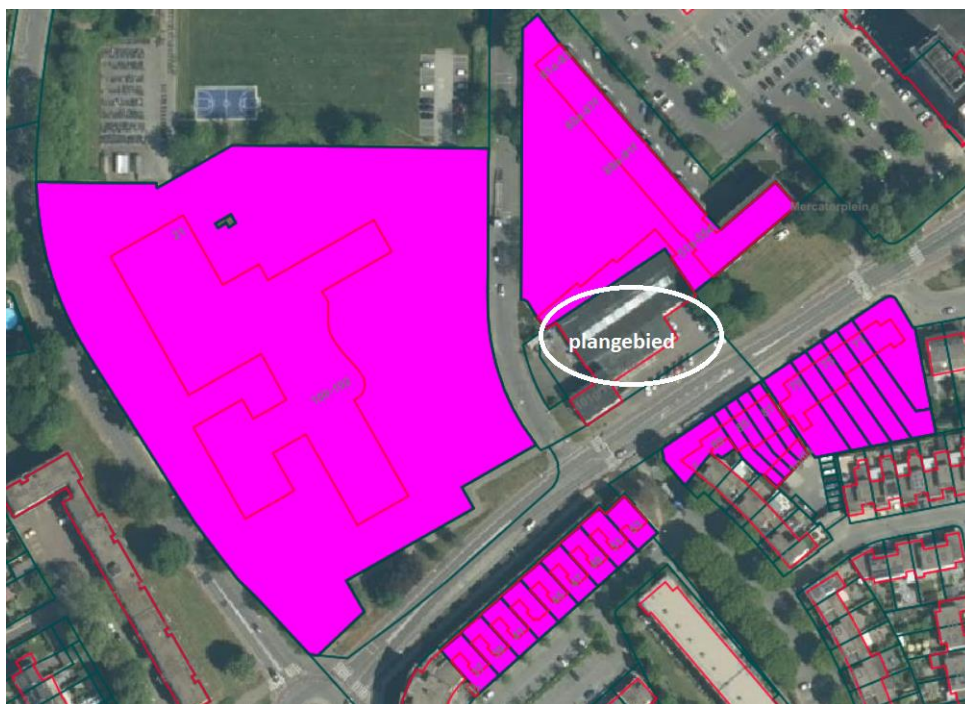
Gezien de exclusiviteitsafpraak met de voormalige eigenaar van de garage betreffende de uiterste datum van verkoop van de locatie heeft EOR het project (grond + uitgewerkt ontwerp conform principeverzoek) inclusief de bouwverplichting met Smeets Bouw na het positief eindadvies aan Wonen Limburg aangeboden.

Naar aanleiding hiervan is de IC van Wonen Limburg eind november 2021 akkoord gegaan met de aankoop van de locatie en de verdere uitwerking en bouw van het complex conform het ontwerp waar een principeakkoord voor is afgegeven door de gemeente.

Op 17 januari 2022 is Wonen Limburg formeel eigenaar geworden van de locatie.

Participatietraject

Op 28 januari is Wonen Limburg bij onderstaande complexen / woningen deur aan deur geweest om zich voor te stellen en een korte toelichting te geven omtrent de voorliggende plannen op de locatie.



Wonen Limburg heeft hierbij enkele omwonenden gesproken welke direct uitzicht / contact zullen hebben met het gebouw. Reacties varieerden van positief dat er een ontwikkeling plaats vindt, tot kritisch vanwege het wegvallen van zichtlijnen. Daarnaast werd het signaal afgegeven dat het op prijs werd gesteld dat wij voor deze manier van communicatie hebben gekozen. Veel mensen waren echter niet thuis. Bij zowel de bewoners welke thuis waren als bij de bewoners welke niet thuis waren heeft Wonen Limburg een informatiebrief afgegeven. Deze brieven zijn bijgevoegd als bijlage 1A en 1B.

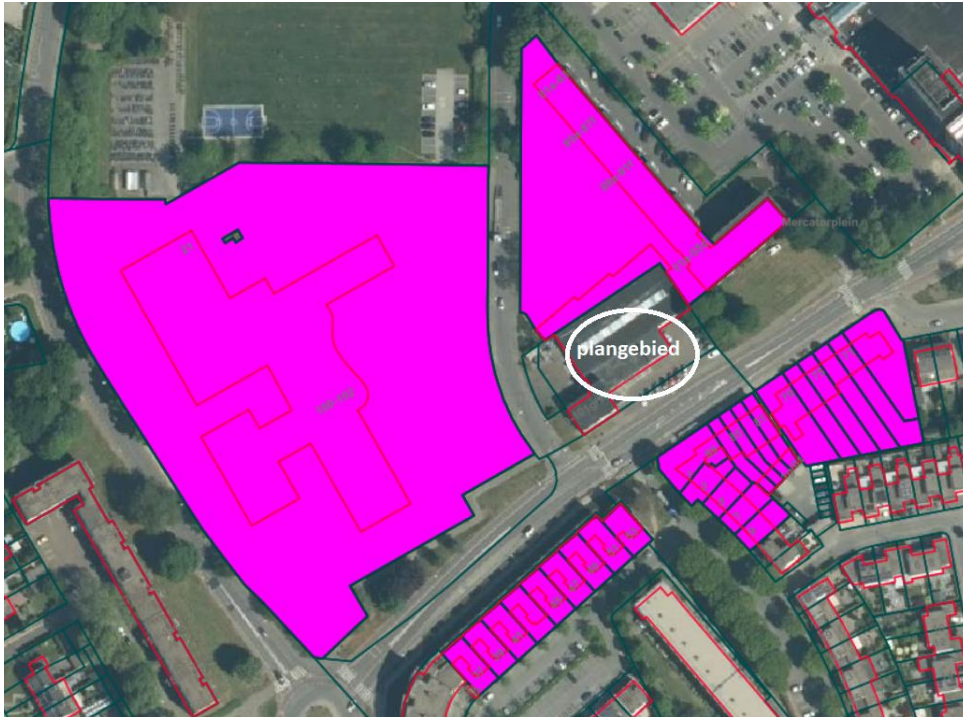
Naar aanleiding hiervan hebben 4 omwonenden per mail gereageerd. In verband met de AVG zijn de gebundelde reacties zonder de gegevens van de betreffende bewoners zonder correctie op spelling en grammatica bijgevoegd als bijlage 2. Hier is tevens ook de reactie van Wonen Limburg in terug te lezen.

In de periode van januari 2022 tot juli 2022 heeft Wonen Limburg de werptekening verder uitgewerkt ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning. Ten behoeve van deze uitwerking heeft in april 2022 een informeel welstandsoverleg plaatsgevonden. De hieruit voortvloeiende opmerkingen betreffende de uitstraling van het gebouw zijn verwerkt waarna op 12 juli 2022 het ontwerp nogmaals is ingebracht in het Welstandsoverleg. Naar aanleiding van dit overleg is een positief eindadvies verstrekt voor het ontwerp.

Aansluitend is op 15 juli 2022 de aanvraag via het Omgevingsloket ingediend.

Op 22 juli 2022 heeft Wonen Limburg de bewoners van onderstaande complexen en woningen per brief geïnformeerd over de ingediende vergunningsaanvraag en dat voor de toelichting van de plannen en de procedure hieromtrent op 15 september 2022 een inloopavond georganiseerd zal worden. Bij de keuze van deze datum is rekening gehouden met de afloop van de zomervakantie en het voldoende tijd hebben om deze datum te kunnen reserveren. Deze brief is als bijlage 3 toegevoegd.





Begin september 2022 is naar aanleiding van deze brief nogmaals een herinnering gestuurd. Deze brief is als bijlage 4 toegevoegd.

Het verslag naar aanleiding van deze inloopavond is bijgevoegd als bijlage 5.

In de periode juni 2022 tot september 2022 is er tevens contact geweest met 1 bewoner welke namens de buurt zou spreken en ook de gemeente diverse keren heeft benaderd. De communicatie hieromtrent is bijgevoegd als bijlage 6. Gezien de standpunten van deze bewoner is het helaas niet gelukt om te komen tot een vervolgspraak.



Onderwerp
Informatiebrief ontwikkeling Bakstraat Maastricht

Datum
28 januari 2022

Aan de bewoner(s) van dit adres



Beste omwonende,

Wonen Limburg is sinds kort uw nieuwe buur. We zijn de nieuwe eigenaar van de voormalige garage aan de Bakstraat in Maastricht. Het is de bedoeling om op deze locatie een woongebouw te realiseren. Onder het gebouw komt een parkeerdek voor auto's en fietsen. Dit betekent dat u in de toekomst uitzicht heeft op een modern woongebouw met een fraaie tuin. Omdat u in de directe omgeving woont, brengen wij u graag op de hoogte van onze plannen.

De locatie is op onderstaande afbeelding rood omkaderd.



A
Postbus 1254
6040 KG Roermond

T
088 385 08 00

E
post@wonenlimburg.nl

W
wonenlimburg.nl

KvK
13012102

BTW
NL00.25.82.041.B01

Wijziging bestemmingsplan

Om het woongebouw te realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit vindt plaats via een zogenaamd projectafwijkingsbesluit. Het is de bedoeling om zowel dit projectafwijkingsbesluit als de omgevingsvergunning (bouwvergunning) voor de zomer van 2022 bij de gemeente in te dienen. Hiervoor werken we op dit moment een ontwerp uit én laten we de onderzoeken uitvoeren die noodzakelijk zijn voor het projectafwijkingsbesluit.

Indruk woongebouw

Het woongebouw aan de Bakstraat gaat bestaan uit 5 bouwlagen. De kop van het gebouw aan de Eenhoornsingel zal bestaan uit 6 woonlagen. In totaal worden er 65 sociale huurappartementen gerealiseerd. In de parkeerkelder kunnen bewoners hun auto's, fietsen en scootmobielen parkeren. De kelder is bereikbaar via de Eenhoornsingel. In onderstaande afbeelding ziet u de contouren van onze perceelsgrens.

Tussen de achterzijde van het gebouw en de bestaande garageboxen blijft ruimte over. Deze ruimte wordt gebruikt als calamiteitenvluchtweg van het woongebouw.

Afbeelding contouren perceelsgrens



Op dit moment wordt het ontwerp verder uitgewerkt. De afbeeldingen op de volgende pagina geven u een indruk van het woongebouw. De afbeeldingen zijn nog onder voorbehoud. Op het moment dat het vergunningstraject met de gemeente is afgerond hopen we eind 2022 te starten met de bouw.

Afbeelding voorzijde woongebouw (onder voorbehoud)



Afbeelding achterzijde woongebouw (onder voorbehoud)



Heeft u vragen voor ons? Wij beantwoorden ze graag. Ook als u opmerkingen heeft of iets met ons wil delen kunt u contact opnemen met:

[REDACTED]

Wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkelingen rondom de bouw? Stuur ons dan een e-mail via: nieuwbouw@wonenlimburg.nl. Zodra er nieuwe ontwikkelingen zijn ontvangt u daarover een nieuwsbrief.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager Wonen Limburg



Datum
28 januari 2022

Aan de bewoner(s) van dit adres



Beste omwonende,

Wonen Limburg is sinds kort uw nieuwe buur. We waren bij u aan de deur om ons voor te stellen. U was niet thuis daarom ontvangt u deze brief.

We zijn de nieuwe eigenaar van de voormalige garage aan de Bakstraat in Maastricht. Het is de bedoeling om op deze locatie een woongebouw te realiseren. Onder het gebouw komt een parkeerdek voor auto's en fietsen. Dit betekent dat u in de toekomst uitzicht heeft op een modern woongebouw met een fraaie tuin. Omdat u in de directe omgeving woont, brengen wij u graag op de hoogte van onze plannen.

De locatie is op onderstaande afbeelding rood omkaderd.



A
Postbus 1254
6040 KG Roermond

T
088 385 08 00

E
post@wonenlimburg.nl

W
wonenlimburg.nl

KvK
13012102

BTW
NL00.25.82.041.B01

Wijziging bestemmingsplan

Om het woongebouw te realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit vindt plaats via een zogenaamd projectafwijkingsbesluit. Het is de bedoeling om zowel dit projectafwijkingsbesluit als de omgevingsvergunning (bouwvergunning) voor de zomer van 2022 bij de gemeente in te dienen. Hiervoor werken we op dit moment een ontwerp uit én laten we de onderzoeken uitvoeren die noodzakelijk zijn voor het projectafwijkingsbesluit.

Indruk woongebouw

Het woongebouw aan de Bakstraat gaat bestaan uit 5 bouwlagen. De kop van het gebouw aan de Eenhoornsingel zal bestaan uit 6 woonlagen. In totaal worden er 65 sociale huurappartementen gerealiseerd. In de parkeerkelder kunnen bewoners hun auto's, fietsen en scootmobielen parkeren. De kelder is bereikbaar via de Eenhoornsingel. In onderstaande afbeelding ziet u de contouren van onze perceelsgrens.

Tussen de achterzijde van het gebouw en de bestaande garageboxen blijft ruimte over. Deze ruimte wordt gebruikt als calamiteitenvluchtweg van het woongebouw.

Afbeelding contouren perceelsgrens



Op dit moment wordt het ontwerp verder uitgewerkt. Onderstaande afbeeldingen geven u een indruk van het woongebouw. De afbeeldingen zijn nog onder voorbehoud. Op het moment dat het vergunningstraject met de gemeente is afgerond hopen we eind 2022 te starten met de bouw.

Afbeelding voorzijde woongebouw (onder voorbehoud)



Afbeelding achterzijde woongebouw (onder voorbehoud)



Heeft u vragen voor ons? Wij beantwoorden ze graag. Ook als u opmerkingen heeft of iets met ons wil delen kunt u contact opnemen met:



Wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkelingen rondom de bouw op de Bakstraat? Stuur ons dan een e-mail via: nieuwbouw@wonenlimburg.nl. Zodra er nieuwe ontwikkelingen zijn ontvangt u daarover een nieuwsbrief.

Met vriendelijke groet,



Projectmanager Wonen Limburg



BIJLAGE 2

Reactie bewoner 1:

Ik ben huurder van een appartement aan de Eenhoornsingel Tevens huur ik ook van Grouwels Vastgoed een garagebox. Ik had graag van u vernomen of deze garageboxen nu ook worden afgebroken, aangezien naar mijn mening deze boxen vast zitten aan het gebouw van USA dat zal worden afgebroken. Indien deze garageboxen ook weggaan zou ik graag, indien mogelijk, een plek op het toekomstig parkeerdek krijgen. Een antwoord op deze mail zie ik graag tegemoet.

Reactie Wonen Limburg:

Ons eigendom ligt tot aan de garageboxen. Eigendom van derden en derhalve ook uw garagebox kunnen wij niet zomaar slopen. Het uitgangspunt is derhalve dan ook dat de garageboxen in stand worden gehouden. Voorafgaande aan de sloop van het gebouw grenzend aan de garageboxen zal de aannemer samen met de betreffende eigenaren een vooropname / nulmeting uitvoeren van de garageboxen. Hierbij wordt door middel van foto's vastgelegd wat de huidige (bouwkundige) staat van de garages zijn. Bij schade door toedoen van de sloop van onze gebouwen zal deze vooropname ook leidend zijn voor het afhandelen van de schade. Hierover zult u t.z.t. nader via ons of de aannemer over worden geïnformeerd. In de parkeergarage onder ons complex is enkel ruimte voor bewonersparkeerplaatsen. Het is hier derhalve niet mogelijk om hier een parkeerplaats te huren/kopen.

Reactie bewoner 2:

Hartelijk dank voor de informatie over de ontwikkelingen rondom de USA-garage. Wij wonen tegen over de USA-garage. Deze locatie is volgens de archeologische dienst van de gemeente de plek waar in het jaar 1632 Frederik Hendrik zijn kampement had opgeslagen. Toen ons huis werd gebouwd heeft men hier veel ijzeren kanonskogels gevonden. En eerder is er langs de dokter Bakstraat een Romeins dubbelgraf gevonden. Wie weet vinden we op de locatie van de USA-garage nog meer archeologische vondsten. Op dit moment is het kruispunt Eenhoornsingel- dokter Bakstraat op sommige momenten van de schooldagen erg druk en onoverzichtelijk. De leerlingen van het Bonnefanten college krijgen daar onvoldoende verkeersles: ze fietsen maar raak. Wij hebben in de 20 jaar dat wij hier wonen heel veel ongelukken zien gebeuren op dit kruispunt waaronder twee met dodelijke afloop. Misschien kunt u in contacten met de gemeente proberen het kruispunt te laten verbeteren bijvoorbeeld door fietsers voorrang te geven of een rotonde te maken. Hebt u al gedacht aan een naam voor het woongebouw? Wij willen wel een suggestie doen: Frederik Hendrik residentie of USA flat. En ieder geval veel succes met de realisatie van uw plannen.

Reactie Wonen Limburg:

Bij het opstellen van de bestemmingsplanwijziging (projectafwijkingsbesluit) zal ook een archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd. Hierbij zal de kans van het mogelijk vinden van archeologische vondsten in kaart worden gebracht. Bij hoge verwachting zal een archeologisch onderzoek alsdan noodzakelijk zijn. Uw suggestie zullen wij delen met het adviesbureau welk het projectafwijkingsbesluit en de bijbehorende onderzoeken gaat uitvoeren. In het kader van uw opmerking inzake de verkeersveiligheid zullen wij deze delen met de gemeente. Momenteel hebben wij nog geen naam voor het woongebouw. Uw suggestie zullen wij in ieder geval gaan meenemen.

Reactie bewoner 3:

Afgelopen vrijdag heeft Roy Kamerman bij mij een folder bezorgd met daarin de eerste contouren van een nieuwbouwproject aan de Dr. Bakstraat in Maastricht op de locatie waar thans Garage USA is gevestigd. Ik heb Roy vanuit mijn huiskamer laten zien wat voor ons de gevolgen zijn van de nieuwbouw indien dit project conform de afbeeldingen wordt gerealiseerd. Met name de hoogte van het woongebouw! Ik heb hier in het weekend nog eens over nagedacht. Dat er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden en dan met name sociale huurappartementen is voor ons geen probleem; de hoogte van het gebouw des te meer! Ik begrijp dat jullie nog in de verkennende fase zitten en de afbeeldingen gelukkig nog onder voorbehoud zijn! Wij stellen het zeer op prijs dat we nu reeds geïnformeerd zijn door jullie ten aanzien van de op handen zijnde veranderingen. Graag

zouden wij, als goede buur, willen meedenken met de ontwikkeling van dit project. Ik denk overigens dat veel buurtbewoners deze wens hebben.

Reactie Wonen Limburg:

Fijn dat jullie in de basis positief zijn over het project en onze aanpak richting jullie als burens! Uiteraard willen we graag met jullie in overleg om onze plannen nader toe te lichten. Bij het opstellen van het schetsontwerp is rekening gehouden met de omgeving. Zo is er tevens een bezonningsstudie uitgevoerd op basis van het stedenbouwkundige ontwerp. Het aantal woningen, en het maximale bouwvlak zijn voor ons taakstellende kaders geweest bij het opstellen van het ontwerp. De hoogte van het gebouwoontwerp is een gevolg van deze kaders. Wij begrijpen dat dit niet helemaal het antwoord is waar jullie op hebben gehoopt maar willen hier wel op voorhand graag duidelijk over zijn.

Reactie bewoner 3:

Wat de hoogte van het bouwcomplex betreft is dit inderdaad niet de reactie die ik gehoopt had. Wij willen uiteraard gebruik maken van jullie aanbod voor een overleg. Ik merk wel op dat als het overleg uitsluitend een presentatie met toelichting is zonder dat er voor ons een mogelijkheid is om eventuele aanpassingen in te brengen het wellicht weinig nut voor ons heeft om dit overleg bij te wonen. Anderzijds is het is wellicht toch handig om een bijeenkomst te organiseren, zodat wij nader kennis maken met elkaar en onduidelijkheden uit de wereld geholpen kunnen worden. Ik zal dit verder gaan regelen vanuit onze kant. Ik zal binnenkort nader contact opnemen voor het maken van een afspraak.

Reactie Wonen Limburg:

Vanuit bewoner 3 is er ondanks een aantal contactmomenten geen voorstel meer gedaan om een afspraak in te plannen.

Reactie bewoner 4:

Vooralsnog ben ik geen tegenstander van woningbouw op de plaats van de USA garage in de sociale sector. Ik heb wel wat bedenkingen tegen het bouwvolume en ontwerp op deze plek. Het aantal parkeerplaatsen van ca. 30 vind ik veel te weinig t.o.v. 65 woningen, waarbij de uitritten naast onze uitrit niet ideaal zijn qua veiligheid met het verkeer m.b.t. scholieren en bevoorrading Wi.Ce. Brusselse Poort. Een mogelijk idee is misschien een rank torenflatje met b.v. 4 won. Per verdieping en dan de hoogte in, waaromheen voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers gemaakt kunnen worden.

Reactie Wonen Limburg:

In relatie tot de door uw gestelde vragen onderstaand reeds een korte reactie.

Met betrekking tot het aantal opgenomen parkeerplaatsen hanteert de gemeente Maastricht in haar parkeerbeleid voor sociale huurappartementen (op deze locatie) een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per appartement. Ons plan is uitgewerkt op basis van dit beleid dat ook past binnen ons eigen beleid en gewenste normen ten aanzien van parkeren.

De locatie en aansluiting van de uitrit van de parkeergarage wordt tevens door de verkeerskundige van de gemeente Maastricht getoetst. Aspecten als veiligheid worden uiteraard meegenomen. Bij de het ontwerp hebben wij al rekening gehouden met het hoogteverschil, de oriëntatie van de inrit alsook de aansluiting op de weg.

Vanuit uw perspectief is een rank torenflatje met 4 woningen per verdieping wellicht wenselijk maar helaas is dit voor ons zowel financieel als stedenbouwkundig niet haalbaar. Onze architect heeft met grote zorgvuldigheid en afstemming met de stedenbouwkundige van de gemeente het plan uitgewerkt.

Graag willen wij het plan op de info avond ook nader aan u toelichten en verder ingaan op uw onderstaande en aanvullende vragen.

Onderwerp
Informatiebrief 2 ontwikkeling Bakstraat Maastricht

Datum
18 juli 2022

Aan de bewoner(s) van dit adres



Beste omwonende,

Op 28 januari stelden wij ons aan u voor als nieuwe buur. Met deze brief brengen wij u op de hoogte van de voortgang van onze bouwplannen aan de Dr. Bakstraat, en nodigen wij u alvast uit voor een inloopavond na de vakantieperiode.

Indienen plan bij gemeente

Zoals aangekondigd in de informatiebrief van 28 januari (zie bijlage) hebben wij onze plannen verder uitgewerkt en de nodige onderzoeken laten verrichten. De vergunningsaanvraag is afgelopen vrijdag (15-07) ingediend bij de gemeente Maastricht.

Inloopavond

Om u te informeren over de plannen en de vergunningprocedure nodigen wij u uit voor een inloopavond. We zien u graag op **15 september tussen 19.00 uur en 21.00 uur** in de voormalige garage aan de Dr. Bakstraat. Samen met de aannemer en architect lichten we de plannen toe. Natuurlijk is er de gelegenheid om vragen aan ons te stellen. De bijeenkomst is gepland na de zomervakantie zodat zoveel mogelijk mensen van de gelegenheid gebruik kunnen maken. Er is dan nog ruim de tijd om de plannen in te zien en eventuele zienswijzen (bezwaren) bij de gemeente in te dienen. Het vergunningstraject duurt namelijk ongeveer een half jaar.

Aanmelden

U kunt zich alvast aanmelden voor deze bijeenkomst door een mail te sturen naar: nieuwbouw@wonenlimburg.nl.

A
Postbus 1254
6040 KG Roermond

T
088 385 08 00

E
post@wonenlimburg.nl

W
wonenlimburg.nl

KvK
13012102

BTW
NL00.25.82.041.B01

Tot slot

Heeft u nog vragen over het bouwplan of de informatiebijeenkomst? Neem dan gerust contact op met:



Met vriendelijke groet,


Sr. Projectmanager
Wonen Limburg

Bijlage 1: informatiebrief 1 d.d. 28 januari 2022



Onderwerp
Herinnering inloopavond

Datum
31 augustus 2022

Aan de bewoner(s) van
«Straat» «huisnummer»
«postcode_» «plaats»



Beste omwonende,

Op 19 juli nodigden wij u uit voor een inloopavond op 15 september. We kunnen ons voorstellen dat dit in de vakantietijd aan uw aandacht ontsnapt is. Daarom ontvangt u deze herinnering.

Inloopavond

Om u te informeren over de plannen en de vergunningprocedure voor de nieuwbouw aan de Dokter Bakstraat nodigen wij u uit voor een inloopavond. We zien u graag op donderdag **15 september tussen 19.00 uur en 21.00 uur** in de voormalige garage aan de Dokter Bakstraat. Samen met de gemeente, aannemer en architect lichten we de plannen toe. Natuurlijk is er de gelegenheid om vragen aan ons te stellen.

Aanmelden

U kunt zich tot 13 september aanmelden voor deze inloopavond door een mail te sturen naar: nieuwbouw@wonenlimburg.nl.

Tot slot

Heeft u vragen over het bouwplan of de inloopavond? Neem dan gerust contact op met:



Met vriendelijke groet,



Sr. Projectmanager
Wonen Limburg

A
Postbus 1254
6040 KG Roermond

T
088 385 08 00

E
post@wonenlimburg.nl

W
wonenlimburg.nl

KvK
13012102

BTW
NL00.25.82.041.B01



Beste omwonende,

Op 15 september organiseerde wij een informatiemoment over onze nieuwbouwplannen op de locatie van de voormalige garage aan de Dokter Bakstraat in Maastricht. U was hierbij aanwezig en ontvangt daarom, zoals afgesproken deze informatiebrief.

Inloopavond op 15 september

Allereerst dank voor uw aanwezigheid. We vinden het belangrijk om u als omwonende zo goed mogelijk te betrekken en informeren over onze plannen. Daarom vinden we het fijn dat er zoveel mensen aanwezig waren. Tijdens deze avond hebben wij onze plannen toegelicht en vragen van de aanwezigen beantwoord. Sommige vragen waren voor ons aanleiding om aanvullende informatie op te stellen. Ook zijn er stukken op verzoek van de gemeente verder uitgewerkt. Onderstaand treft u een opsomming aan van de gestelde vragen voorzien van onze reactie. Heeft u naar aanleiding van deze brief nog (aanvullende) vragen en / of opmerkingen, kunt u hiervoor contact opnemen met:



A
Postbus 1254
6040 KG Roermond

T
088 385 08 00

E
post@wonenlimburg.nl

W
wonenlimburg.nl

Punt 1:

Een veelgehoorde reactie is dat er geen weerstand is tegen het feit dat op deze plek wordt gebouwd, maar dat een bouwhoogte van 6 lagen te hoog is. 3 of 4 lagen zou minder bezwaarlijk zijn.

Onze reactie: Wij begrijpen uiteraard dat minder lagen voor de omwonenden de voorkeur heeft. In het verleden hebben we dit plan, inclusief een principe goedkeuring vanuit de gemeente, van de voormalige eigenaar / ontwikkelaar gekocht op basis van de bouwhoogte met 6 lagen. Om een haalbaar plan te realiseren waardoor we betaalbare sociale huurappartementen kunnen realiseren zijn deze aantal appartementen noodzakelijk. Daarbij heeft de stedenbouwkundige alsook de Welstandscommissie van de gemeente Maastricht op grond van de Algemene- en Gebiedsgerichte Welstandscriteria beoordeeld dat het uitgewerkte plan goed aansluit bij de

KvK
13012102

BTW
NL00.25.82.041.B01

omliggende bebouwing. Hierbij is tevens gekeken naar de aspecten inkijk en daglicht. We zien dan ook geen aanleiding het plan aan te passen.

Punt 2:

Enkele bewoners die aan de overzijde van de ontwikkellocatie wonen verwachten inkijk en meer geluidsoverlast als gevolg van deze nieuwbouw.

Onze reactie: We hebben een Omgevingsvergunning met uitgebreide procedure (inclusief Ruimtelijke Onderbouwing en geluidsonderzoek) ingediend bij de gemeente. Deze stukken worden momenteel nog door de gemeente getoetst. Hierbij wordt naast alle ruimtelijke aspecten door de gemeente rekening gehouden met het aspect geluid. Op het moment dat de gemeente besluit dat de aanvraag voldoet aan de geldende wet- en regelgeving stelt het bevoegd gezag een Ontwerp besluit op. Deze wordt vervolgens 6 weken ter inzage gelegd waarbij u de mogelijkheid hebt om een zienswijze in te dienen waar u uw bezwaar in kenbaar kunt maken. De gemeente beoordeelt vervolgens deze zienswijze. Deze procedure geldt ook als u van mening bent dat er inbreuk op uw privacy door deze ontwikkeling plaats vindt. Voor wat betreft de inkijk heeft Wonen Limburg ter hoogte van de Dokter Bakstraat 83 een dwarsdoorsnede laten maken waarop de zichtlijn vanaf het hoogstgelegen balkon ten opzichte van de tegenoverliggende bebouwing zichtbaar is. Deze doorsnede is als bijlage 1 toegevoegd aan deze brief. Uiteraard zullen zich situaties voordoen waarbij de privacy in verband met inkijk verminderen zal. Wonen Limburg is naar aanleiding van de gestelde vraag van mening dat het plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en gaat het plan naar aanleiding van deze vraag niet aanpassen.

Punt 3:

Door een omwonende is aangegeven dat deze verwacht dat er extra geluidsoverlast aan de gevel van de nieuwbouw ontstaat vanwege het opneemen van verkeer op de plaats van de Bakstraat.

Onze reactie: Het is voor ons onduidelijk hoe de betreffende omwonende aan deze informatie komt. De stukken behorende bij de aanvraag zijn nog niet gepubliceerd en derhalve niet beschikbaar. Ons is derhalve ook niet duidelijk of deze aanname is gebaseerd op actuele informatie. Omtrent "het geluid van het asfalt" heeft onze adviseur informatie van de gemeente ontvangen. Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder en in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor de waarborging van dit woon- en leefklimaat is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de realisatie van het wooncomplex. Deze maakt onderdeel uit van de ingediende aanvraag.

Punt 4:

Een veelgehoorde reactie is dat er bij de bestaande in- en uitrit van de appartementencomplexen aan de Eenhoornsingel vaak een gevaarlijke



verkeerssituatie ontstaat. Dit mede doordat bezoekers van de tegenoverliggende school zich niet altijd aan de verkeersregels houden

Onze reactie: Naar aanleiding van de ingediende aanvraag heeft de gemeente Maastricht alle stukken beoordeeld en is ter plaatste met de verkeerskundige de situatie gaan bekijken. Een onderdeel hiervan was ook de veilige toegang tot de inrit naar de parkeergarage. De gemeente Maastricht heeft hierbij aangegeven dat er door de realisatie van de parkeergarage geen sprake is van een onevenredige toename in de verkeer aantrekkende beweging en er vanuit de gemeente geen weigeringsgrond is voor de locatie van de in- en uitrit. Wel heeft de gemeente gevraagd naar een verdere technische uitwerking van deze in- en uitrit en de toets of deze voldoet aan de geldende NEN-normen voor parkeergarages. Wonen Limburg heeft de gemeente inmiddels voorzien van de gevraagde stukken. Deze zijn als bijlage 2 toegevoegd. Op basis van deze stukken heeft de gemeente aangegeven akkoord te zijn met deze aanvulling.

Punt 5:

Door omwonenden wordt aangegeven dat de invalideparkeerplaatsen die op maaiveld aan de Dokter Bakstraat zijn ingetekend in verband met de drukke weg en het aangrenzende fietspad mogelijk onveilig zijn.

Onze reactie: In overleg met de gemeente Maastricht is besloten dat er geen parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd zullen worden. De ingetekende invalideparkeerplaatsen komen derhalve te vervallen.

Punt 6:

Bewoners van de woningen in het naastgelegen complex (met name in de oksel en aansluiting van de nieuwbouw) aan de Eenhoornsingel vrezen verlies van privacy, daglicht in de woning en waardedaling van hun woning.

Onze reactie: Voor wat betreft daglicht is er in Nederland geen formele wetgeving op gebied van beschaduwing. In de praktijk wordt de beschaduwing echter beoordeeld op basis van de zogenaamde lichte TNO-norm. We hebben bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning ook een daglichtberekening laten uitvoeren. Hierbij is de schaduwval van het toekomstige gebouw op haar omgeving per uur inzichtelijk gemaakt voor maatgevende meetmomenten. De conclusie van dit onderzoek is dat alle omliggende woningen na de realisatie van het complex voldoen aan de TNO-norm. Voor wat betreft het verlies van privacy en waardedaling is er door de gemeente Maastricht een planschadeanalyse uitgevoerd. Zoals ook onder punt 2 vermeld is de gemeente momenteel de aanvraag aan het beoordelen. Deze wordt vervolgens 6 weken ter inzage gelegd waarbij u de mogelijkheid hebt om een zienswijze in te dienen waar u uw bezwaar in kenbaar kunt maken. De gemeente beoordeelt vervolgens deze zienswijze. Hierbij kan de uitkomst zijn dat de zienswijze wordt afgewezen (de gemeente is het niet eens met uw argument) of dat u in gelijk wordt gesteld. In dat geval zal de gemeente ook verdere stappen inzichtelijk maken en eventueel planschade toewijzen. Deze eventuele planschade zal de gemeente vervolgens bij Wonen Limburg in rekening brengen.



Punt 7:

Bewoners van de woningen in het naastgelegen complex die een garagebox hebben naast de locatie maken zich zorgen dat er schade aan hun garage ontstaat op het moment dat de aangrenzende autogarage gesloopt zal gaan worden.

Onze reactie: Voorafgaande aan de sloop zal de aannemer contact opnemen met de betreffende bewoners voor een zogenaamde 0-meting van hun garagebox. Hierbij wordt de huidige situatie van de garageboxen in kaart gebracht. Tijdens de sloopwerkzaamheden worden de daken beschermd tegen eventueel vallend puin. Mochten er ondanks de beschermende maatregelen toch beschadigingen ontstaan aan de garageboxen dan wordt dit door de aannemer in overleg met de betreffende eigenaar opgelost.

Punt 8:

Er wordt gevraagd om de getoonde stukken na te sturen.

Onze reactie: Om te voorkomen dat er stukken verstuurd worden die achteraf, mede naar aanleiding van eventuele opmerkingen van de gemeente, niet meer actueel zijn zullen wij geen stukken nasturen. Mocht u bepaalde stukken nogmaals willen inzien, kunt u dat doen tijdens de zienswijzeperiode. Of neem hiervoor contact op met ons zodat wij dit in een persoonlijke afspraak nogmaals kunnen toelichten

Punt 9:

Meerdere omwonenden hebben gevraagd of zij geïnformeerd kunnen worden op het moment dat de vergunning wordt verleend.

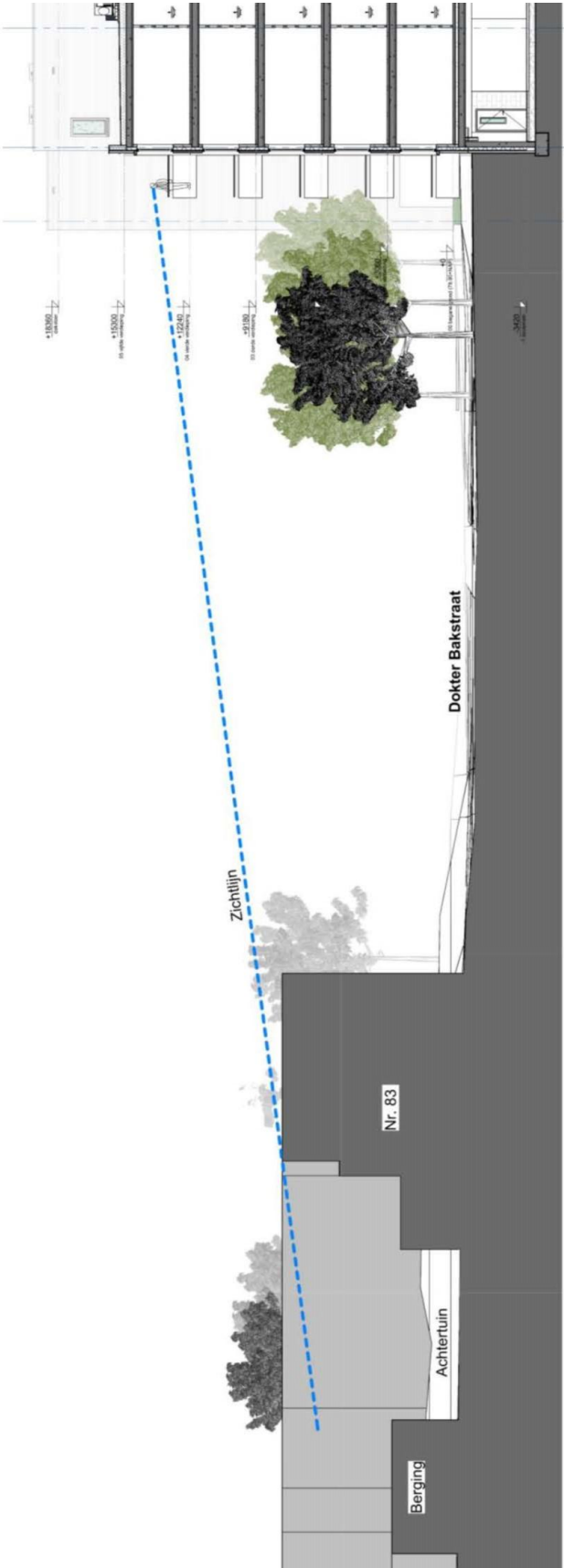
Onze reactie: Op het moment dat de vergunning wordt verleend wordt dit op de website van mijnoverheid.nl gepubliceerd. U kunt zich op deze website ook aanmelden om meldingen te ontvangen van onder andere verleende vergunningen in uw buurt. Tevens zullen wij per mail de op de inloopavond aanwezige bewoners informeren op het moment dat de vergunning is verleend.

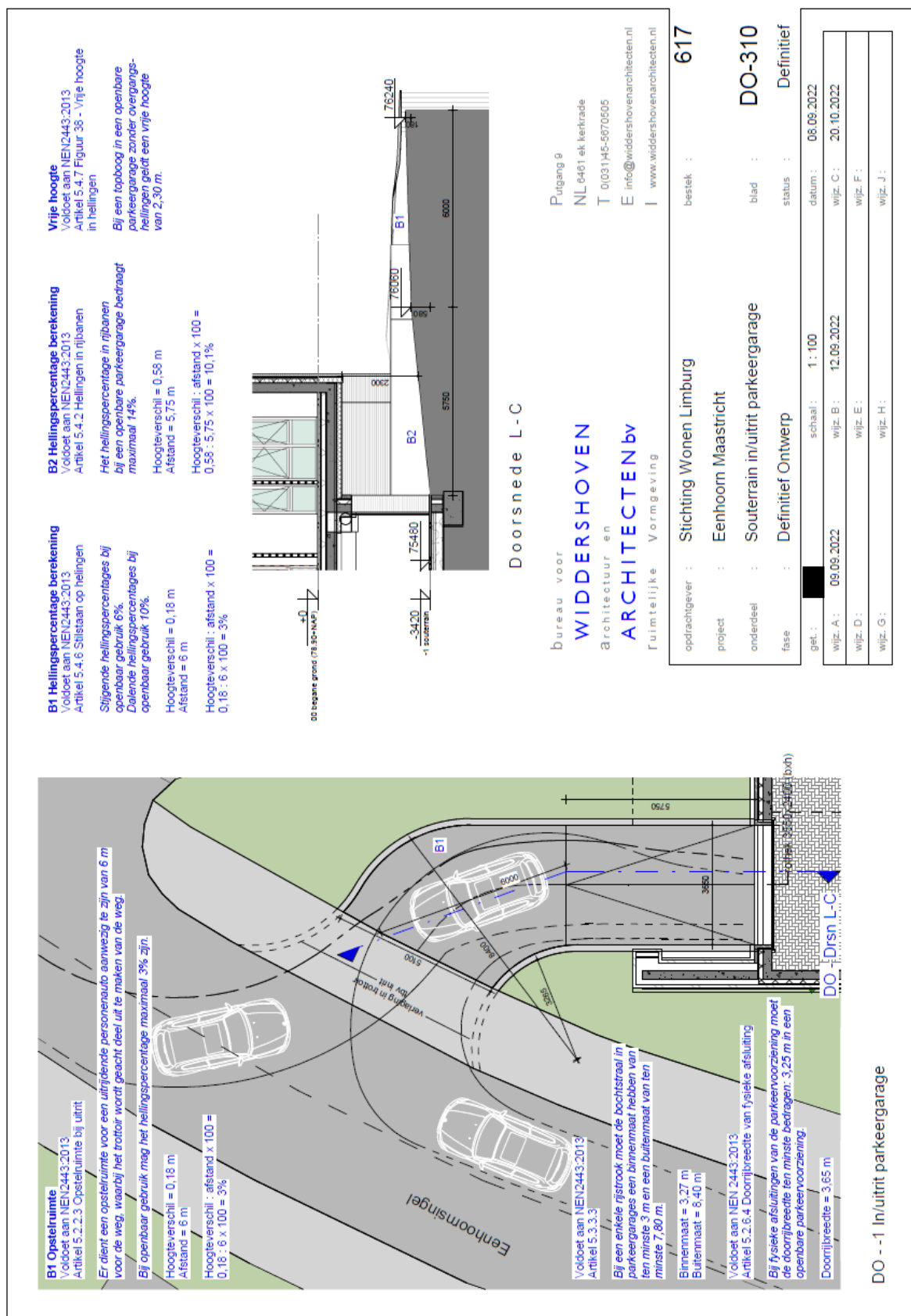
Met vriendelijke groet,


Sr. Projectmanager
Wonen Limburg



BIJLAGE 1







BIJLAGE 6

Mail 12-6-2022 Reactie namens bewoners aan Wonen Limburg

Onlangs hebben wij vernomen dat u plannen heeft voor het realiseren van nieuwbouwappartementen gelegen op het voormalige terrein van de USA-garage aan de Dr. Bakstraat cq Eenhoornsingel te Maastricht. Wij, als bewoners van de woningen en appartementen aan de Dr. Bakstraat en Eenhoornsingel, maken onze grote zorgen hierover en hebben hier bezwaar tegen. Zeker gezien het feit dat het een nieuwbouw gebouw betreft van 6 etages. Wij verwachten hier zowel vooraf, tijdens als na de bouw veel overlast van te krijgen en houden. Onze zorgen en bezwaren hebben we ook kenbaar gemaakt bij de gemeente Maastricht. Indien u een gesprek met de buurtbewoners wil aangaan over eventuele alternatieven, dan kunt u contact opnemen met ondergetekenden via de mail.

27-6-2022 Reactie Wonen Limburg

Dank voor uw bericht. U geeft aan zich zorgen te maken over onze plannen. Dat begrijpen we en we kunnen ons voorstellen dat u als buurtbewoners vragen over de plannen heeft en wat dat voor uw woonomgeving betekent. Zonder nu inhoudelijk te reageren wil ik u aangeven dat wij de uitwerking van onze plannen zorgvuldig vormgeven, waarbij wij uiteraard kijken naar de mogelijke gevolgen voor de (directe) omgeving. Hiertoe laten wij ook diverse onderzoeken uitvoeren die tevens noodzakelijk zijn voor de vergunning.

Zoals ook kenbaar gemaakt in de informatiebrief die wij op 28 januari jl. in de directe omgeving hebben verspreid, zijn wij zeker bereid om met jullie als buurtbewoners in gesprek te gaan. Wij zijn voornemens om een informatiebijeenkomst te plannen waarbij wij het project alsook de procedure nader toelichten en waarbij er gelegenheid is tot het stellen van vragen en het delen van zorgen. Op dit moment kunnen wij echter geen toezeggingen doen of uw vragen kunnen leiden tot alternatieven.

Tot slot heb ik nog twee vragen aan u:

- U schrijft in uw mail zich zorgen te maken over het ervaren van overlast vooraf, tijdens de bouw en na de bouw. Kunt u ons dat nader toelichten?
- Kunt u aangeven namens welke buurtbewoners u spreekt?

15-7-2022 Reactie Wonen Limburg

Een tijd geleden heb ik u in reactie op uw mail van 12 juni onderstaande bericht gestuurd. De informatiebijeenkomst gaan wij (gezien de vakantieperiode) organiseren op 14 september. De uitnodiging voor de inloopavond wordt in de loop van komende week bij de omwonenden per brief bezorgd. Wij vernemen graag nog uw reactie op onderstaande vragen. Uiteraard kunnen we ook een afspraak met u inplannen.

31-7-2022 Reactie namens bewoners aan Wonen Limburg

Naar aanleiding van uw E-mail bericht d.d. 15 juli 2022 treft u onderstaand onze reactie aan.

U heeft ons twee vragen gesteld naar aanleiding van ons bericht dat wij ons grote zorgen maken over uw initiatief aan de Dokter Bakstraat 82 in de aanleg- en gebruiksfase.

Wij maken ons zorgen om diverse zaken tijdens de aanleg- en gebruiksfase. Wij zullen deze ook toelichten in onze zienswijzen en, indien noodzakelijk, bij de Raad van State. Wij zijn van mening dat hier geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige afweging van belangen. Dit hebben we ook, met toelichting, al per brief medegedeeld aan de gemeente.

Het is daarnaast niet de vraag of hier sprake is van planschade maar hoe hoog de bedragen zullen zijn per woning. Wij gaan er dan ook vanuit dat de planschaderisicoanalyse is opgesteld en als onderbouwing van de financiële haalbaarheid is toegevoegd aan de stukken. Geld is leuk, maar daar staat

tegenover dat we dus een verslechtering van onze leefomgeving zouden moeten accepteren. En dat accepteren wij niet.

Het extreem hoge gebouw dat een wezenlijke wijziging is van de huidige bedrijfsbestemming met een maximale goot- en bouwhoogte van 5,00 meter gaat voor alle bewoners van de Dokter Bakstraat en Eenhoornsingel onevenredige afname van de leefomgeving betekenen. Onze belangen worden onvoldoende meegenomen in de planvorming. U bent voor 1 juli 2022 in procedure gegaan, waardoor u de Omgevingswet kon ontlopen. Anders had u aan burgerparticipatie moeten doen.

Dan onze zorgen. Het uitzicht, het aantal zonuren, de hoeveelheid daglicht en de privacy neemt voor beide straten aanzienlijk af. Daarnaast gaat het hoge complex ervoor zorgen dat het geluid onacceptabel toeneemt voor de woningen aan de Dokter Bakstraat door geluidsreflectie. Zeker vanwege het feit dat de gemeente in het akoestische model en geluidsbelastingkaart bewust van verkeerde gegevens uitgaat. Dit heeft de gemeente beaamd vanwege tijdsgebrek. Dat zal de Raad van State hun zwaar aanrekenen. Daar is de jurisprudentie duidelijk over.

Door het opsluiten van de weg zal dit, naast geluid, ook gevolgen hebben voor de fijnstof, dat nu al onacceptabele niveaus heeft bereikt. De Eenhoornsingel is in de huidige situatie al een uitermate onveilige weg doordat er veel conflictpunten worden gecreëerd op hetzelfde wegvak tussen de Dokter Bakstraat en de ingang naar

de parkeerplaatsen/garageboxen van de flat aan de Eenhoornsingel. Het Bonnefantencollege heeft voor deze verkeersonveilige situatie al meerdere keren aandacht gevraagd bij de gemeente Maastricht. De in- en uitgang van de beoogde parkeergarage gaat dit nog eens substantieel verergeren doordat de hoek tussen de parkeergarage en de Eenhoornsingel ook nog niet eens haaks is en er nog meer vervoersbewegingen zullen komen. Het is dan wachten op een ernstig ongeval met een kind. Al volgt dat niet uit de bewuste keuze voor deze in-/uitgang van de parkeergarage.

In de huidige situatie heeft de gehele omgeving al parkeeroverlast. Door het tekort aan parkeerplekken in de parkeergarage gaan ook de bewoners, inclusief bezoekers de overlast

vergroten. Daarnaast is een deel van het terrein aan de Dokter Bakstraat eigendom van de gemeente Maastricht en zijn dit nu openbare parkeerplaatsen. Ook die parkeerplaatsen gaan volgens het plan verdwijnen, zodat ook die auto's gaan bijdragen aan de parkeeroverlast in de omgeving. Daarnaast is het nog maar de vraag of Wonen Limburg op basis van het Didam-arrest de gronden kan/mag aankopen van de gemeente.

Het terrein waarop het complex gebouwd zou moeten worden is al 50 jaar een tankstation/USA-garage. Het is dus een grote saneringslocatie. De brandstoftanks liggen mogelijk nog onder de grond. De grond zal allemaal afgevoerd moeten worden naar een erkende verwerker. Het hergebruiken van de grond is onacceptabel vanwege de milieueffecten voor de omgeving. Geonius heeft helaas ook beperkt onderzoek verricht om de totale omvang van de sanering in kaart te brengen.

Tijdens de bouw zijn er ook grote zorgen over de bereikbaarheid en overlast. Er zal continu sprake zijn van geluidsoverlast, bouwstof en trillingen. Met name de trillingen die ontstaan om de bouwkuip te realiseren zal grote gevolgen hebben voor de omliggende opstallen/woningen. De garageboxen zijn op dusdanige wijze gefundeerd dat iedere trilling tot grote schade gaat leiden. De woningen aan de overzijde van de Dokter Bakstraat hebben nu al gigantische scheuren in de muren omdat de trillingen die veroorzaakt worden door het verkeer makkelijk door de grondsamenstelling overgedragen worden aan de woningen. Wanneer er damwanden of palen benodigd zouden zijn gaat dit grote schade veroorzaken. Nulmetingen en continue monitoring dienen minimaal door u uitgevoerd te worden.

Vanwege de huidige situatie rondom de prijzen van bouwmaterialen, de planschade, de hoge kosten voor de bodemsanering, en de verwachte vernietiging van de bouwvrijstelling (stikstof) op korte termijn zijn wij ook van mening dat de (financiële) haalbaarheid niet aangetoond kan worden, waardoor er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. En wijziging van de bestemming is dan onmogelijk voor de Raad van State.

Namens bewoners Dokter Bakstraat en Eenhoornsingel Maastricht,

23-8-2022 reactie Wonen Limburg

Door de vakantieperiode was ik niet eerder in de gelegenheid om te reageren op uw mail en brief. Dank voor uw bericht en nadere inhoudelijke onderbouwing van jullie zorgen. Op de tweede vraag komt u in uw brief niet terug (Kunt u aangeven namens welke buurtbewoners u spreekt?).

Los van de informatiebijeenkomst die wij aan het voorbereiden zijn (en waar u een uitnodiging voor heeft ontvangen), is het wellicht goed om een afspraak met u in te plannen. Wellicht zijn er al onderdelen die we kunnen ophelderen of verduidelijken. Indien u hier voor open staat vernemen wij graag wanneer het jullie schikt.

13-9-2022 Reactie namens bewoners aan Wonen Limburg

Door de vakantieperiode hebben wij niet eerder kunnen reageren op uw tweede vraag. Bijgaand ontvangt u enkele handtekeningen van de buurtbewoners van de Dokter Bakstraat, Elisabeth Gruytersstraat en Eenhoornsingel. We hebben nog steeds niet iedereen kunnen benaderen maar het geeft wel al enig beeld dat de weerstand en zorgen niet van enkele bewoners komen.

Op 15-9-2022 Inloopavond

Op 15-9-2022 heeft de inloopavond plaatsgevonden en is ook met de bewoner gesproken. Naar aanleiding van het verstuurd verslag was de reactie van de bewoner dat zij deze ter kennisgeving hebben aangenomen en een zienswijze zullen indienen zodra dit mogelijk is. Het is gezien het standpunt van deze bewoner niet gelukt om productief aan tafel te komen.