

11-1201WB
Heugemerstraat 116-118-120

Publicatie: 13 juli 2012
Ter inzage: 16 juli 2012 t/m 27 augustus 2012

Zienswijze 1:

Ingediend via post door Rijkswaterstaat, Postbus 25, 6200 MA Maastricht, ingekomen 8 augustus 2012

STADSONTWIKKELING, ECONOMIE EN BEHEER GEMEENTE MAASTRICHT SECTOR VERGUNNEN, TOEZICHT EN HANDHAVEN	
Ontvangen op 09 NOV. 2012	
Behoort bij besluit van B&W nr. 11-1201	15 NOV. 2012

Zienswijze 1

Door Rijkswaterstaat wordt opgemerkt dat onderhavig plangebied, onderdeel is van het rivierbed waar § 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing en zodoende is vrijgesteld van vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (voorheen artikel 2a Wbr-gebieden).

Reactie: bovenstaande wordt voor kennisgeving aangenomen.

Door Rijkswaterstaat wordt verder aangegeven dat als gevolg van de ligging in het rivierbed er hoogwater kan optreden. Bij schade als gevolg van hoogwater kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. Er wordt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Verzocht wordt om dit aan de ruimtelijke onderbouwing toe te voegen.

Reactie: ook dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Wij gaan ervan uit dat Maasvallei op de hoogte is van dit standpunt van het Rijk. De reactie op de zienswijzen worden onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing.

Zienswijze 2:

Ingediend via mail door: [REDACTED] Oude Maasstraat 84, 6229 BD Maastricht, ingekomen 26 augustus 2012

Zienswijze 2

a. ik woon op de Oude Maasstraat 84 en ben eigenaar van de volgende percelen: M475 en M812 en M2368. In 2004 heb ik de percelen M475 en M812 gekocht. Voor de verkoop heb ik navraag gedaan bij de gemeente omtrent het binnenterrein gelegen aan de Heugemerstraat 114-120. Op het binnenterrein zou een gebouw met 2 woonlagen gebouwd kunnen worden. Het huidige bestemmingsplan geeft aan dat gebouwen 4 tot 6 meter hoog mogen zijn. Het huidige plan (seniorenwoningen) gaat uit van 10,95 nokhoogte en 8,15 goothoogte. Dit is een ongeveer een verdubbeling van het huidige bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing lees ik onvoldoende wat de motivering is om deze verhoging goed te keuren. De genoemde argumenten (met name past in speerpunt 8 van de stadsvisie) kunnen ook worden toegepast indien de huidige bouwhoogte van het bestemmingsplan wordt gehanteerd. Dat betekent dus dat er bebouwing plaatsvindt die lager is dan het nu voorliggende plan.

Reactie: onderhavig gebied (voormalige garage van den Boorn) is reeds geruime tijd als ontwikkelingslocatie aangemerkt. Dit is in juridische zin ingekaderd in het bestemmingsplan Heugem dat door de gemeenteraad op 26 januari 1999 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de destijds feitelijke situatie, zijnde bedrijfsbestemming, als zodanig bestemd. Tevens is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de woonbestemming (in het gebied mogen maximaal 25 woningen worden gebouwd), waarbij geen maximale goot- en nokhoogte is opgenomen.

In aansluiting hierop hebben wij, naar aanleiding van ingediende schetsplannen, op 24 oktober 2000 (stedenbouwkundige) randvoorwaarden afgegeven voor de ontwikkeling van woningen. In het binnengebied zou de bebouwing maximaal 3 bouwlagen mogen zijn met dien verstande dat de goot- en nokhoogte maximaal 6 respectievelijk 10 meter mogen bedragen.

Het geldend bestemmingsplan, de afgegeven randvoorwaarden en voortschrijdende inzichten hebben geleid tot voorliggend bouwplan. Qua goot- en nokhoogten is dus op 24 oktober 2000 reeds aangegeven dat in het binnengebied de bebouwing maximaal 6 respectievelijk 10 meter mogen bedragen. Deze randvoorwaarden zijn nog niet juridisch ingekaderd aangezien het bestemmingsplan Heugem nog niet is herzien.

De opmerking dat het gebouw op het binnengebied 2 woonlagen zou krijgen, kunnen wij dan ook niet plaatsen.

Met betrekking tot deze verhoging van de bouwhoogten merken wij op dat het juist is dat de voorgeschiedenis – en zodoende de motivering – niet in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Het concrete voorliggende bouwplan is vertaald in de ruimtelijke onderbouwing.

De opmerking over speerpunt 8 van de Stadsvisie 2030 is eveneens juist. Wel willen wij opmerken dat hierbij uitgangspunt is de opgave om de stad vitaal te houden door nieuwe functies zorgvuldig in te passen in het stedelijk weefsel en bestaande gebieden aan te passen aan de eisen van de tijd. Het feit dat het bestemmingsplan Heugem uitgaat van een andere bouwhoogte dan nu in de omgevingsvergunning aan de orde is, is minder van belang.

b. in de ruimtelijke onderbouwing wordt tevens aangegeven dat de bebouwing (seniorenwoningen en hoeve) niet zal leiden tot onevenredige aantasting van de privacy.

In mijn situatie vindt ik wel dat dit leidt tot onevenredige aantasting van mijn privacy. Op mijn perceel staan geen bijgebouwen die het zicht op het te bebouwen perceel verhinderen. Er is sprake van een redelijk open tuin. Bij het bouwen van 22 seniorenwoningen met balkon gericht op mijn tuin wordt ik zeker aangetast in mijn privacy. Zeker als er tot een raamhoogte van 8 meter wordt gebouwd. Hetzelfde geldt voor het uitzicht vanuit de hoeve, maar wel in mindere mate omdat er minder hoog wordt gebouwd.

Ik verzoek u dan ook om de hoogte van de seniorenwoningen naar beneden te brengen en niet in te stemmen met de wijziging van het bestemmingsplan.

Reactie: thans is waar te nemen dat de bebouwing Oude Maasstraat 84 als het ware omsloten wordt door bebouwing van de linker- en rechterbuur. Daarnaast is de afstand van de nieuwbouw van de seniorenwoningen tot de woning Oude Maasstraat 84 van dien aard dat een onevenredige aantasting van de privacy niet aan de orde is. Het bouwplan behoeft derhalve niet aangepast te worden.

Daarnaast heb ik nog 2 opmerkingen over het plan.

1. Op de tekening is een pad getekend dat uitkomt op de brandgang die tussen de Oude Maasstraat en de Heugemer Molenstraat loopt. Deze brandgang loopt direct naast mijn tuin. Zolang ik hier woon wordt deze brandgang zo goed als niet gebruikt. Indien de bewoners van 18 en 21 appartementen hiervan gebruik gaan maken dan zal dit ook mijn privacy aantasten. Ik heb er geen problemen mee als dit als nooduitgang wordt gebruikt.

Reactie: het pad / de brandgang is sinds jaar en dag als zodanig in gebruik in het Heugemse. Of dit veelvuldig wordt gebruikt of niet, doet hier niet aan af. In voorliggend bouwplan is de mogelijkheid opgenomen om gebruik te kunnen maken van het pad / de brandgang. Naar verwachting zal het gebruik niet onevenredig gaan toenemen, aangezien de Heugemerstraat primair als ontsluitingsweg dient.

2. Op de tekening is een fietsenberging getekend van 22 meter breed en meer dan 3 meter hoog (bovenste deel grijze golfplaten). De berging is gepositioneerd op de perceelgrens. Aangegeven wordt dat er een hekwerk met klimopbeplanting wordt gerealiseerd op de perceelgrens. Hoe de afwatering wordt gerealiseerd is me niet geheel duidelijk. Als de afwatering wordt gerealiseerd aan de kant van de perceelgrens dan wordt het onmogelijk om hieraan onderhoud te verrichten. Aan mijn kant staat hier een laurierheg. Indien mogelijk zou ik de hoogte van de stalling naar beneden brengen.

Reactie: bij de aanvraag omgevingsvergunning is de tekening fietsenberging BA 130 d.d. 19.01.2012 ingediend. De afwatering bij deze fietsenberging is voorzien aan de rechter- en linkerzijgevel met dien verstande dat er een verbinding wordt gemaakt naar de in het binnengebied in te passen infiltratieboxen. Afwatering naar het perceel Oude Maasstraat 84 is derhalve niet aan de orde.



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

> Retouradres Postbus 25 6200 MA Maastricht

het College van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Gemeente Maastricht

Ingek. 08 AUG 2012

Reg. nr.:

Rijkswaterstaat
Limburg

Avenue Ceramique 125
6221 KV Maastricht
Postbus 25
6200 MA Maastricht
T (043) 329 44 44
F 043-3294673
www.rijkswaterstaat.nl

Contactpersoon

VERZONDEN - 6 AUG. 2012

Datum 31 juli 2012
Onderwerp Ontwerpomgevingsvergunning nieuwbouw 18 seniorenwoningen en
22 appartementen Heugemerstraat

Ons kenmerk
RWS/DLB-2012/4332

Uw kenmerk

Bijlage(n)

Geacht college,

Bovengenoemde ontwerpomgevingsvergunning, die vanaf 16 juli 2012 gedurende 6 weken ter inzage ligt, geeft mij aanleiding tot het maken van de volgende ambtshalve opmerkingen.

De begrenzing van het rivierbed van de Maas is vastgelegd in het Waterbesluit. Onderhavig plangebied maakt deel uit van het gedeelte van het rivierbed waar §6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit). Dit betekent dat het gebied is vrijgesteld van vergunningsplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken (voorheen artikel 2a Wbr-gebieden).

Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. U bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Ik verzoek u dit aan de ruimtelijke onderbouwing toe te voegen.

Rijkswaterstaat Dienst Limburg is waterbeheerder voor de rivier de Maas. Ik verstrek u door middel van deze brief het wateradvies.

Hoogachtend,

DE WAARNEMEND HOOFDINGENIEUR-DIRECTEUR RIJKSWATERSTAAT LIMBURG,
Namens deze,
Het Hoofd van de afdeling Planvorming & Advies, wegen en verkeer,

STADSONTWIKKELING, ECONOMIE EN BEHEER GEMEENTE MAASTRICHT SECTOR VERGUNNEN, TOEZICHT EN HANDHAVEN
Ontvangen op 08 AUG. 2012
Behoort bij besluit van B&W nr. 11-1201 LS B d.d.

Aan het college van burgemeester en wethouders
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Ingek. 27 AUG 2012

Reg. nr.:

Gemeente Maastricht

Betreft: Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning nieuwbouw Heugemerstraat.

Ingek. 28 AUG 2012

Reg. nr.:

Maastricht 26 augustus 2012

Geacht college,

Ik woon op de Oude Maasstraat 84 en ben eigenaar van de volgende percelen: M475 en M812 en M2368.

In 2004 heb ik de percelen M475 en M812 gekocht. Voor de verkoop heb ik navraag gedaan bij de gemeente omtrent het binnenterrein gelegen aan de Heugemerstraat 114-120. Op het binnenterrein zou een gebouw met 2 woonlagen gebouwd kunnen worden. Het huidige bestemmingsplan geeft aan dat gebouwen 4 tot 6 meter hoog mogen zijn.

Het huidige plan (seniorenwoningen) gaat uit van 10,95 nokhoogte en 8,15 goothoogte. Dit een ongeveer een verdubbeling van het huidige bestemmingsplan.

In de ruimtelijke onderbouwing lees ik onvoldoende wat de motivering is om deze verhoging goed te keuren. De genoemde argumenten (met name past in speerpunt 8 van de stadsvisie) kunnen ook worden toegepast indien de huidige bouwhoogte van het bestemmingsplan wordt gehanteerd. Dat betekent dus dat er bebouwing plaatsvindt die lager is dan het nu voorliggende plan.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt tevens aangegeven dat de bebouwing (seniorenwoningen en hoeve) niet zal leiden tot onevenredige aantasting van de privacy.

In mijn situatie vindt ik wel dat dit leidt tot onevenredige aantasting van mijn privacy. Op mijn perceel staan geen bijgebouwen die het zicht op het te bebouwen perceel verhinderen. Er is sprake van een redelijk open tuin. Bij het bouwen van 22 seniorenwoningen met balkon gericht op mijn tuin wordt ik zeker aangetast in mijn privacy. Zeker als er tot een raamhoogte van 8 meter wordt gebouwd.

Hetzelfde geldt voor het uitzicht vanuit de hoeve, maar wel in mindere mate omdat er minder hoog wordt gebouwd.

Ik verzoek u dan ook om de hoogte van de seniorenwoningen naar beneden te brengen en niet in te stemmen met de wijziging van het bestemmingsplan.

Daarnaast heb ik nog 2 opmerkingen over het plan.

1. Op de tekening is een pad getekend dat uitkomt op de brandgang die tussen de Oude Maasstraat en de Heugemer Molenstraat loopt. Deze brandgang loopt direct naast mijn tuin. Zolang ik hier woon wordt deze brandgang zo goed als niet gebruikt. Indien de bewoners van 18 en 21 appartementen hiervan gebruik gaan maken dan zal dit ook mijn privacy aantasten. Ik heb er geen problemen mee als dit als nooduitgang wordt gebruikt.
2. Op de tekening is een fietsenberging getekend van 22 meter breed en meer dan 3 meter hoog (bovenste deel grijze golfplaten). De berging is gepositioneerd op de perceelgrens. Aangegeven wordt dat er een hekwerk met klimopbeplanting wordt gerealiseerd op de perceelgrens. Hoe de afwatering wordt gerealiseerd is me niet geheel duidelijk. Als de afwatering wordt gerealiseerd aan de kant van de perceelgrens dan wordt het onmogelijk om hieraan onderhoud te verrichten. Aan mijn kant staat hier een laurierheg. Indien mogelijk zou ik de hoogte van de stalling naar beneden brengen.

Met vriendelijke groet,

STADSONTWIKKELING, ECONOMIE EN BEHEER GEMEENTE MAASTRICHT SECTOR VERGUNNINGEN, TOEZICHT EN HANDHAVEN	
Ontvangen op	
27 AUG. 2012	
Behoort bij besluit van B&W nr. 11-1201	
d.d.	W B