

Van: [redacted]
Verstuurd: Mon, 13 Jul 2026 17:31:53 +0200
Aan: [redacted] Post Gemeente Maastricht
Onderwerp: Re: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan / omgevingsvergunning The M (Landbouwbelang)

Gevonden !

Op 1 mrt 2026 om 09:22 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Geachte gemeente,

Mijn naam is [redacted] woonachtig tegenover het voormalige Landbouwbelang-gebouw [redacted]. Ik maak gebruik van mijn recht als direct belanghebbende om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan / de omgevingsvergunning voor het project The M.

2. Direct belang

Ik woon op korte afstand van het projectgebied en ben hierdoor direct betrokken bij de ruimtelijke, culturele, veiligheids-, milieu- en leefomgevingseffecten van het plan. De omvang, het ontwerp en de geplande bouwactiviteiten hebben een aanzienlijke impact op mijn directe woonomgeving en het Bassin.

3. Argumenten

1. Verlies van authenticiteit en cultureel erfgoed

- Het Landbouwbelang-gebouw verliest historische en authentieke elementen zoals gevels, industriële details en oorspronkelijke structuur, waardoor het karakter van het Bassin en het Sphinxkwartier ernstig wordt aangetast.

2.

3. Ruimtelijke en stedenbouwkundige impact

- De hoogte en massa van de nieuwe torens verstoren het historische stadsbeeld en de zichtlijnen naar het Bassin.
- Publiekelijk toegankelijke ruimtes en culturele functies dreigen te verdwijnen, waardoor het gebouw uitsluitend private en commerciële functies krijgt.

4.

5. Langdurige bouwperiode en uitzicht

- De bouw zal jaren duren, waardoor bewoners geconfronteerd worden met een grote bouwput, lawaai, stof, verkeer en bouw hinder.

- Na voltooiing zullen wij uitkijken tegen torenhoge gebouwen, waardoor uitzicht, lichtinval en woongenot sterk worden beperkt.

6.

7. Veiligheid en grondverzakkingen

- Gezien de ligging aan de Maas en de bodemgesteldheid maak ik mij zorgen over grondverzakkingen en stabiliteit bij sloop- en nieuwbouwactiviteiten.
- Het is noodzakelijk dat een grondonderzoek, funderingsanalyse en mitigatieplan vooraf worden uitgevoerd en openbaar gedeeld.

8.

9. Natuur en ecologie binnenhaven Bassin

- Het Bassin herbergt waardevolle water- en oeverhabitats.
- De bouwactiviteiten en mogelijke verharding van oevers zullen ernstige verstoring van flora en fauna veroorzaken.
- Het plan houdt onvoldoende rekening met ecologische compensatie of behoud van biodiversiteit.

4. Verzoek

Op basis van bovenstaande argumenten verzoek ik de gemeente:

1. Het behoud van historische gevels, industriële elementen en monumentale structuren te garanderen.
2. Het ontwerp aan te passen zodat bouwhoogte en massa het historische straatbeeld en de zichtlijnen naar het Bassin respecteren.
3. Openbare en culturele functies te behouden zodat het erfgoed publiekelijk beleefbaar blijft.
4. Grondonderzoek en funderingsmaatregelen vooraf uit te voeren en transparant te maken voor omwonenden.
5. Alternatieve bouwconcepten te onderzoeken die woningbouw, erfgoedbescherming, leefomgeving en natuur combineren.
6. Ecologische effecten te onderzoeken en maatregelen te nemen om verstoring van de binnenhaven en bijbehorende flora en fauna te beperken.
7. Indien mogelijk, de bouwtijd te verkorten en bouwfaserings zo te plannen dat hinder voor omwonenden minimaal blijft.

5. Slot

Ik verzoek u deze zienswijze serieus mee te nemen bij de besluitvorming. Het behoud van het Landbouwbelaan-gebouw, de veiligheid van bewoners, het woongenot en de ecologische waarde van het Bassin zijn van stedelijk, cultureel, ecologisch en persoonlijk gericht

1.

Erfgoedbescherming / Erfgoedwet & Omgevingswet

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet (Environment and Planning Act) als de overkoepelende wetgeving voor ruimtelijke ordening, bouw- en milieuvergunningen. Deze wet integreert bescherming én participatie, en vereist dat gemeenten rekening houden met cultureel erfgoed bij ruimtelijke plannen.

Daarnaast blijft de Erfgoedwet van kracht voor de bescherming van beschermde monumenten en erfgoedobjecten. Gemeentelijke erfgoedverordeningen maken onderdeel uit van deze bescherming, waarin het beschadigen of vernielen van gemeentelijke monumenten verboden

Het plan dient te voldoen aan de eisen van de Omgevingswet en de Erfgoedwet, waarbij historische waarden moeten worden beschermd en behouden, en ingrepen gemotiveerd moeten worden met een cultuurhistorische toetsing.

2.

Bestemmingsplan & cultuurhistorische waardestelling

Gemeenten kunnen in bestemmingsplannen gebieden of bouwwerken aanwijzen als waardevol erfgoed (bijv. “Waarde – Maastrichts Erfgoed”).

Als zodanig gelden er extra regels: ingrepen mogen de cultuurhistorische waardestelling niet aantasten en er kan een toetsing plaatsvinden door de welstands- en monumentencommissie.

Indien het bestemmingsplan de locatie aanduidt als ‘Waarde – Maastrichts erfgoed’ of een gelijkwaardige bescherming, moet het plan voldoen aan de specifieke bouw- en wijzigingsregels die verklaren dat cultuurhistorische waarden behouden blijven. Plannen die deze waarden aantasten zijn in strijd met de geldende planregels.

3.

Archeologische en cultuurhistorische waarden

In veel bestemmingsplannen zijn gebieden aangewezen met een dubbele bestemming voor archeologie of cultuurhistorie. Bodemingrepen boven bepaalde diepten vereisen vooraf archeologisch onderzoek en moeten voorkomen dat waardevolle context verloren gaat.

Voorgestelde werkzaamheden moeten een archeologisch vooronderzoek ondergaan en aantonen dat archeologische en cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

4.

Ecologie & natuurcompensatie

Hoewel er geen automatische Natura 2000-status aan het Bassin hangt (dat is vooral voor grotere beschermde natuurgebieden), vereist de Omgevingswet dat ruimtelijke plannen rekening houden met milieu- en natuurwaarden voordat een omgevingsvergunning wordt verleend. De termijn- en toetsingregels bevatten ook milieubeoordelingen voor deze aspecten.

Indien er significante natuurverstoring optreedt (bijv. oeverhabitat van het Bassin), moet vooraf een ecologische effectanalyse worden gedaan en moeten mitigerende maatregelen worden getroffen, voordat de vergunning kan worden verleend.

U wordt hier vast niet blij van maar nu ik na TWEE JAAR procederen, het Bassin, eindelijk boot vrij heb gekregen, neem ik deze, volgende stap.

Ik weiger mijn ogen te sluiten voor uw over actieve houding t.a.v. modernisering en winstoogmerk.

Ik kán mij niet neerleggen bij de destructieve houding t.a.v. zogenaamde vooruitgang.

Met vriendelijke groet,

 Maastricht

From: [redacted]
Date: 1 Mar 2026 09:27:47 +0100
To: [redacted]
[redacted] "Post Gemeente Maastricht" <POST@maastricht.nl>
Subject: Re: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan / omgevingsvergunning The M
(Landbouwbelang)

Er is een stukje weggevalen
Sorry :

Het Bassin fungeert als broed- en leefgebied van de brulkikker, een beschermde kikker- en amfibiesoort onder de Wet natuurbescherming. De geplande bouwactiviteiten, sloop en verharding kunnen dit leefgebied ernstig verstoren of vernietigen, wat in strijd is met de wettelijke bescherming van deze soort. Het is noodzakelijk dat de gemeente een ecologische toetsing en mitigatieplan uitvoert om schade aan de kikkerpopulatie te voorkomen en waar nodig compensatie te bieden.

- Wet natuurbescherming (2017): verbiedt het verstoren of vernietigen van broed- of leefgebieden van beschermde soorten, waaronder amfibieën.

- Omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als een ecologische beoordeling heeft plaatsgevonden en verstoring is voorkomen of gecompenseerd.
- Verstoring zonder maatregelen kan leiden tot juridische procedures of intrekking van vergunningen.

Geachte gemeente,

Mijn naam [REDACTED] woonachtig tegenover het voormalige Landbouwbelang-gebouw [REDACTED]. Ik maak gebruik van mijn recht als direct belanghebbende om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan / de omgevingsvergunning voor het project The M.

2. Direct belang

Ik woon op korte afstand van het projectgebied en ben hierdoor direct betrokken bij de ruimtelijke, culturele, veiligheids-, milieu- en leefomgevingseffecten van het plan. De omvang, het ontwerp en de geplande bouwactiviteiten hebben een aanzienlijke impact op mijn directe woonomgeving en het Bassin.

3. Argumenten

1. Verlies van authenticiteit en cultureel erfgoed
 - Het Landbouwbelang-gebouw verliest historische en authentieke elementen zoals gevels, industriële details en oorspronkelijke structuur, waardoor het karakter van het Bassin en het Sphinxkwartier ernstig wordt aangetast.
- 2.
3. Ruimtelijke en stedenbouwkundige impact
 - De hoogte en massa van de nieuwe torens verstoren het historische stadsbeeld en de zichtlijnen naar het Bassin.
 - Publiekelijk toegankelijke ruimtes en culturele functies dreigen te verdwijnen, waardoor het gebouw uitsluitend private en commerciële functies krijgt.

- 4.
5. Langdurige bouwperiode en uitzicht
 - De bouw zal jaren duren, waardoor bewoners geconfronteerd worden met een grote bouwput, lawaai, stof, verkeer en bouw hinder.
 - Na voltooiing zullen wij uitkijken tegen torenhoge gebouwen, waardoor uitzicht, lichtinval en woongenot sterk worden beperkt.
- 6.
7. Veiligheid en grondverzakkingen
 - Gezien de ligging aan de Maas en de bodemgesteldheid maak ik mij zorgen over grondverzakkingen en stabiliteit bij sloop- en nieuwbouwactiviteiten.
 - Het is noodzakelijk dat een grondonderzoek, funderingsanalyse en mitigatieplan vooraf worden uitgevoerd en openbaar gedeeld.
- 8.
9. Natuur en ecologie binnenhaven Bassin
 - Het Bassin herbergt waardevolle water- en oeverhabitats.
 - De bouwactiviteiten en mogelijke verharding van oevers zullen ernstige verstoring van flora en fauna veroorzaken.
 - Het plan houdt onvoldoende rekening met ecologische compensatie of behoud van biodiversiteit.

4. Verzoek

Op basis van bovenstaande argumenten verzoek ik de gemeente:

1. Het behoud van historische gevels, industriële elementen en monumentale structuren te garanderen.
2. Het ontwerp aan te passen zodat bouwhoogte en massa het historische straatbeeld en de zichtlijnen naar het Bassin respecteren.

3. Openbare en culturele functies te behouden zodat het erfgoed publiekelijk beleefbaar blijft.
4. Grondonderzoek en funderingsmaatregelen vooraf uit te voeren en transparant te maken voor omwonenden.
5. Alternatieve bouwconcepten te onderzoeken die woningbouw, erfgoedbescherming, leefomgeving en natuur combineren.
6. Ecologische effecten te onderzoeken en maatregelen te nemen om verstoring van de binnenhaven en bijbehorende flora en fauna te beperken.
7. Indien mogelijk, de bouwtijd te verkorten en bouwfaserings zo te plannen dat hinder voor omwonenden minimaal blijft.

5. Slot

Ik verzoek u deze zienswijze serieus mee te nemen bij de besluitvorming. Het behoud van het Landbouwbelaang-gebouw, de veiligheid van bewoners, het woongenot en de ecologische waarde van het Bassin zijn van stedelijk, cultureel, ecologisch en persoonlijk gericht

1.

Erfgoedbescherming / Erfgoedwet & Omgevingswet

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet (Environment and Planning Act) als de overkoepelende wetgeving voor ruimtelijke ordening, bouw- en milieuvergunningen. Deze wet integreert bescherming én participatie, en vereist dat gemeenten rekening houden met cultureel erfgoed bij ruimtelijke plannen.

Daarnaast blijft de Erfgoedwet van kracht voor de bescherming van beschermde monumenten en erfgoedobjecten. Gemeentelijke erfgoedverordeningen maken onderdeel uit van deze bescherming, waarin het beschadigen of vernielen van gemeentelijke monumenten verboden

Het plan dient te voldoen aan de eisen van de Omgevingswet en de Erfgoedwet, waarbij historische waarden moeten worden beschermd en behouden, en ingrepen gemotiveerd moeten worden met een cultuurhistorische toetsing.



Bestemmingsplan & cultuurhistorische waardestelling

Gemeenten kunnen in bestemmingsplannen gebieden of bouwwerken aanwijzen als waardevol erfgoed (bijv. “Waarde – Maastrichts Erfgoed”).

Als zodanig gelden er extra regels: ingrepen mogen de cultuurhistorische waardestelling niet aantasten en er kan een toetsing plaatsvinden door de welstands- en monumentencommissie.

Indien het bestemmingsplan de locatie aanduidt als ‘Waarde – Maastrichts erfgoed’ of een gelijkwaardige bescherming, moet het plan voldoen aan de specifieke bouw- en wijzigingsregels die verklaren dat cultuurhistorische waarden behouden blijven. Plannen die deze waarden aantasten zijn in strijd met de geldende planregels.



Archeologische en cultuurhistorische waarden

In veel bestemmingsplannen zijn gebieden aangewezen met een dubbele bestemming voor archeologie of cultuurhistorie. Bodemingrepen boven bepaalde diepten vereisen vooraf archeologisch onderzoek en moeten voorkomen dat waardevolle context verloren gaat.

Voorgestelde werkzaamheden moeten een archeologisch vooronderzoek ondergaan en aantonen dat archeologische en cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.



Ecologie & natuurcompensatie

Hoewel er geen automatische Natura 2000-status aan het Bassin hangt (dat is vooral voor grotere beschermde natuurgebieden), vereist de Omgevingswet dat ruimtelijke plannen rekening houden met milieu- en natuurwaarden voordat een omgevingsvergunning wordt verleend. De termijn- en toetsingregels bevatten ook milieubeoordelingen voor deze aspecten.

Indien er significante natuurverstoring optreedt (bijv. oeverhabitat van het Bassin), moet vooraf een ecologische effectanalyse worden gedaan en moeten mitigerende maatregelen worden getroffen, voordat de vergunning kan worden verleend.

U wordt hier vast niet blij van maar nu ik na TWEE JAAR procederen, het Bassin, eindelijk boot vrij heb gekregen, neem ik deze, volgende stap.

Ik weiger mijn ogen te sluiten voor uw over active houding t.a.v. modernisering en winstoogmerk.

Ik kán mij niet neerleggen bij de destructieve houding t.a.v. zogenaamde vooruitgang.

Met vriendelijke groet,

 Maastricht

Ingek.: 27 JUL 2026
Reg.nr.

Aan:
Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente
Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Afzender: GGD Zuid-Limburg
Afdeling: ACZ/ Milieu & Gezondheid
Telefoon: 088 880 5078
E-mail: milieu@ggdzl.nl

Ons kenmerk: 2026/01044
Uw kenmerk:
Bijlage(n): n.v.t.

Datum: 22-07-2026
Onderwerp: Zienswijze op dossier Z2025-00002533: Maasboulevard-Biesenwal. Ontwerp
omgevingsvergunning, Herontwikkeling Landbouwbelang Maastricht

Geacht college,

GGD Zuid-Limburg heeft deelgenomen aan het vooroverleg en de afstemming met de gemeente Maastricht. We bedanken de gemeente Maastricht voor hun uitgebreide reactie op onze adviesbrief (d.d. 08-07-2025). Naar aanleiding van de reactie van de gemeente op onze adviezen en de beoordeling van het ontwerpbesluit heeft GGD Zuid-Limburg besloten een zienswijze in te dienen op enkele punten die tijdens de eerdere afstemming niet of onvoldoende aan de orde zijn gekomen.

Ontwerpbesluit

Sectie 3.1.16. Luchtkwaliteit (pagina 29): "Het plan ligt binnen een luchtaandachtsgebied (wegen > 10.000 mvt/etm), maar omdat er geen hooggevoelige groepen binnen het plan langdurig verblijven heeft dit geen invloed op het plan."

De GGD vraagt de gemeente om een toelichting te geven op de definitie van hooggevoelige groepen. Volgens de GGD-richtlijn [Medische Milieukunde: Luchtkwaliteit en Gezondheid](#) worden de volgende groepen beschouwd als extra kwetsbaar voor de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging:

- ouderen (65 jaar en ouder);
- kinderen (jonger dan 18 jaar);
- mensen met bestaande luchtwegaandoeningen;
- mensen met bestaande hart- en vaataandoeningen;
- mensen met diabetes;
- het ongeboren kind (in de praktijk: zwangere vrouwen).

In het omgevingsbesluit wordt aangegeven dat medewerking wordt verleend aan een woonprogramma met huurwoningen voor jongeren en studenten en koopwoningen. Binnen deze woningen is sprake van langdurig verblijf, waardoor ook bewoners uit bovengenoemde kwetsbare groepen kunnen worden blootgesteld aan de aanwezige luchtverontreiniging.

Postadres: Postbus 33
Postcode: 6400 AA Heerlen

Telefoon: 088 - 880 50 00
E-mail: info@ggdzl.nl

Website: www.ggdzl.nl

Uit de uitgevoerde monitoring blijkt dat de concentraties op alle meetpunten in de omgeving lager zijn dan $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 en PM_{10} en lager dan $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$ en voldoen aan de grenswaarden uit het Bkl. Echter, onder deze grenswaarden bestaan er nog steeds gezondheidsrisico's.

Daarom adviseert de GGD om hooggevoelige groepen, zoals gedefinieerd in de GGD-richtlijn, op zoveel mogelijk afstand van drukke wegen te situeren, onafhankelijk van de berekende concentraties ter plaatse. Hoe verder van de weg, hoe schoner de lucht en dus hoe gezonder. In onderhavige situatie adviseert de GGD om gevoelige bestemmingen, waaronder woningen, *tenminste* 25 meter van een drukke weg (> 10.000 mvt/etm) te situeren.

Vooroverleg afstemming LBB definitief

Sectie - Hitte en UV-straling: "De appartementen worden voorzien van actieve koeling."

De GGD benadrukt het belang van het toepassen van passieve koelmogelijkheden naast, of bij voorkeur in plaats van, actieve koeling. Hierbij wordt geadviseerd om gebruik te maken van buitenzonwering, zoals zonneschermen, markiezen of rolluiken.

Buitenzonwering voorkomt dat zonnestraling het glas van de woning bereikt en daarmee dat warmte naar binnen wordt gebracht. Hierdoor is buitenzonwering effectiever in het beperken van opwarming dan binnenzonwering, waarbij de zonnestraling het glas al is gepasseerd. Actieve koeling, zoals een airco, onttrekt warmte aan de binnenlucht en blaast deze naar buiten. Dit draagt bij aan het stedelijk hitte-eilandeffect. Als je een airco gebruikt, moet je de ramen gesloten houden, ook 's nachts. Daardoor is ventileren niet mogelijk. De buitenunit van een airco kan daarnaast voor geluidsoverlast zorgen.

De GGD adviseert daarom om naast, of bij voorkeur in plaats van actieve koeling, preventieve maatregelen tegen hittestress op te nemen, waarbij buitenzonwering de voorkeur heeft.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze zienswijze? Neem dan contact op met het team Milieu & Gezondheid. Wij zijn bereikbaar van maandag t/m vrijdag van 08.30 tot 16.30 uur.

Met vriendelijke groet,



Adviseur Milieu & Gezondheid
Cluster Algemene Gezondheidszorg | Team Milieu & Gezondheid
T 088-880 5078
E milieu@ggdzl.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen